



RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA
CÉLULA DE DIRETRIZES URBANAS (CEDUR/COURB)

RELATÓRIO Nº 01/2026 – CEDUR

PROCESSO Nº S2025108844 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PARCELAMENTO - AOP 2ª FASE

REQUERENTE: SMTC PROPERTIES LTDA.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo nº S2025108844, referente à Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 2ª Fase, tem como objeto a implantação de um Loteamento Residencial no imóvel situado na Rua do Corrente, nº 300, bairro Edson Queiroz, registrado sob a Matrícula nº 33.736, do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona.

Conforme Levantamento Planialtimétrico apresentado na Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase (Processo Digital nº de nº S2024088945), o imóvel possui uma **área parcelável de 9.569,75 m²**, portanto, **é isento da doação dos percentuais destinados ao uso público** (Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras), **sendo exigido apenas a doação de área para complemento do sistema viário**, visando o atendimento das dimensões de quadras e lotes determinadas no **Anexo 3.1 – Padrões para Loteamento** da LPUOS.

Contudo, na proposta apresentada pelo requerente nesta AOP 2ª Fase, solicitou-se a flexibilização do parâmetro de testada máxima da Rua do Corrente, mediante aplicação do parágrafo 3º do Art. 14 da LPUOS:

“Art. 14. As dimensões mínimas dos lotes, dimensões mínimas e máximas das quadras e demais parâmetros para o parcelamento do solo obedecerão ao disposto nos Anexos 3.1 a 3.7 desta Lei.

[..]

§ 3º Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma do disposto neste artigo, as quadras ou lotes localizados em áreas do município, onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, ou cuja necessidade de preservação ambiental



desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, a critério exclusivo do Município, com parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).”

Desta forma, esta SEUMA submete o seguinte ponto de pauta:

- I. **Flexibilização da dimensão da quadra máxima estabelecida no Anexo 3.1 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, com base no Parágrafo 3º do Art. 14.**

2. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. ZONEAMENTO

De acordo com a Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – PDPFor), este imóvel está localizado majoritariamente na **Zona de Ocupação Moderada 1 (ZOM 1)** e em menor parte na **Zona de Preservação Ambiental dos Recursos Hídricos (ZPA 1)**.

No que se refere à porção do imóvel inserida na **ZPA 1**, ressalta-se que se trata de **área não passível de parcelamento ou edificação**, em conformidade com o Art. 103 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS). Dessa forma, **os parâmetros de parcelamento devem ser aplicados apenas à área situada na ZOM 1**.

Segundo a Lei Complementar de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei nº 236/2017, os parâmetros urbanísticos para a **ZOM 1** são:

ANEXO 4 – PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO		
TABELA 4.2 – MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA		
ZONA DE OCUPAÇÃO		ZOM 1
Taxa de Permeabilidade (%)		40%
Taxa de Ocupação (%)	Solo	50%
	Subsolo	50%
Índice de Aproveitamento	Básico	2,00
	Mínimo	0,10
	Máximo	2,50
Altura Máxima da Edificação (m)		72,00m



Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	6,00m
	Profundidade (m)	25,00m
	Área (m²)	150,00m ²

Quanto à aplicação do parâmetro *Fração do Lote*, ressalta-se o que dita os parágrafos 3º, 4º e 5º do art. 313 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, alterado pela Lei Complementar nº 243/2017.

2.2. DIRETRIZES VIÁRIAS

2.2.1. Diretrizes emitidas na AOP 1ª Fase

Nos termos dos artigos 39 a 41 da Lei Municipal nº 236/2017 – LPUOS, o parcelamento de glebas ou terrenos com área de **até 10.000,00 m²** (dez mil metros quadrados) **está isento da obrigação de doação das parcelas destinadas ao uso público** (Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras). Contudo, **o município poderá exigir a doação de áreas necessárias ao alargamento ou à abertura de vias projetadas.**

Durante a Análise de Orientação Prévia para Parcelamento – AOP 1ª Fase, foram estabelecidas diretrizes de arruamento local sobre o imóvel analisado, visando o atendimento da dimensão máxima de quadra permitida pela legislação urbana vigente (250,00 metros).

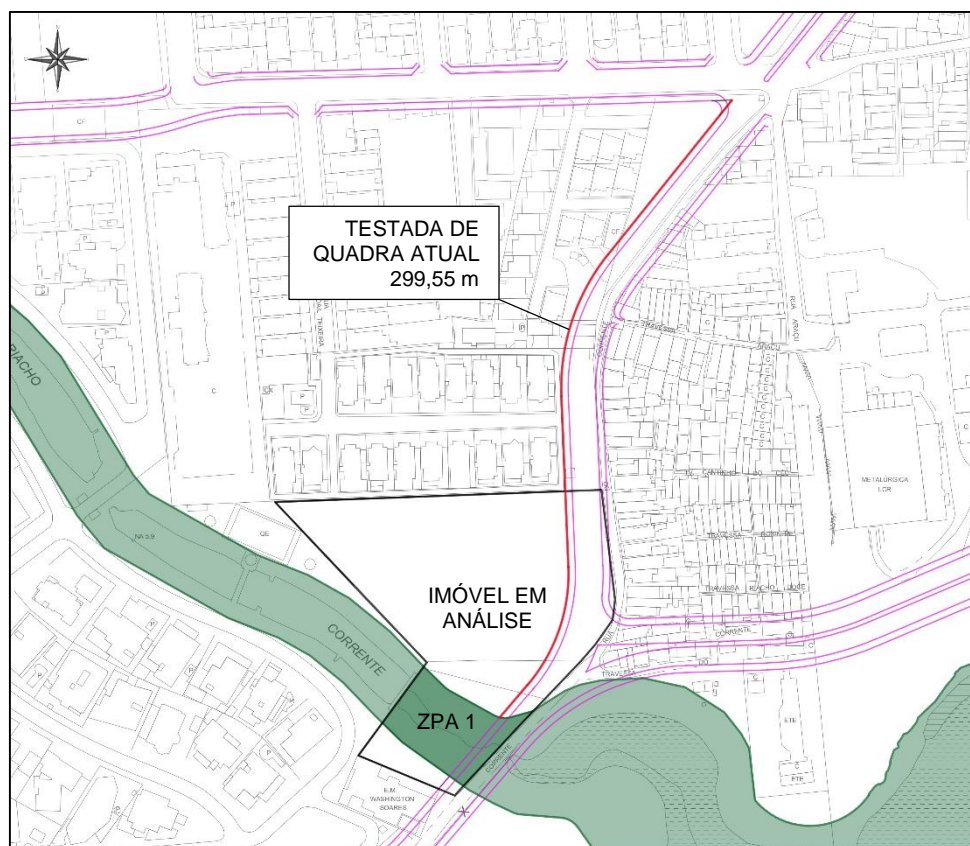


Figura 01 – Testada da quadra existente (299,55m).

Fonte: CEDUR/COURB.



A diretriz viária proposta propunha a divisão da testada quadra que faz frente para a Rua do Corrente, que atualmente possui 299,55 metros, em dois segmentos de dimensões 192,92 e 92,62 metros, conforme demonstrado abaixo:

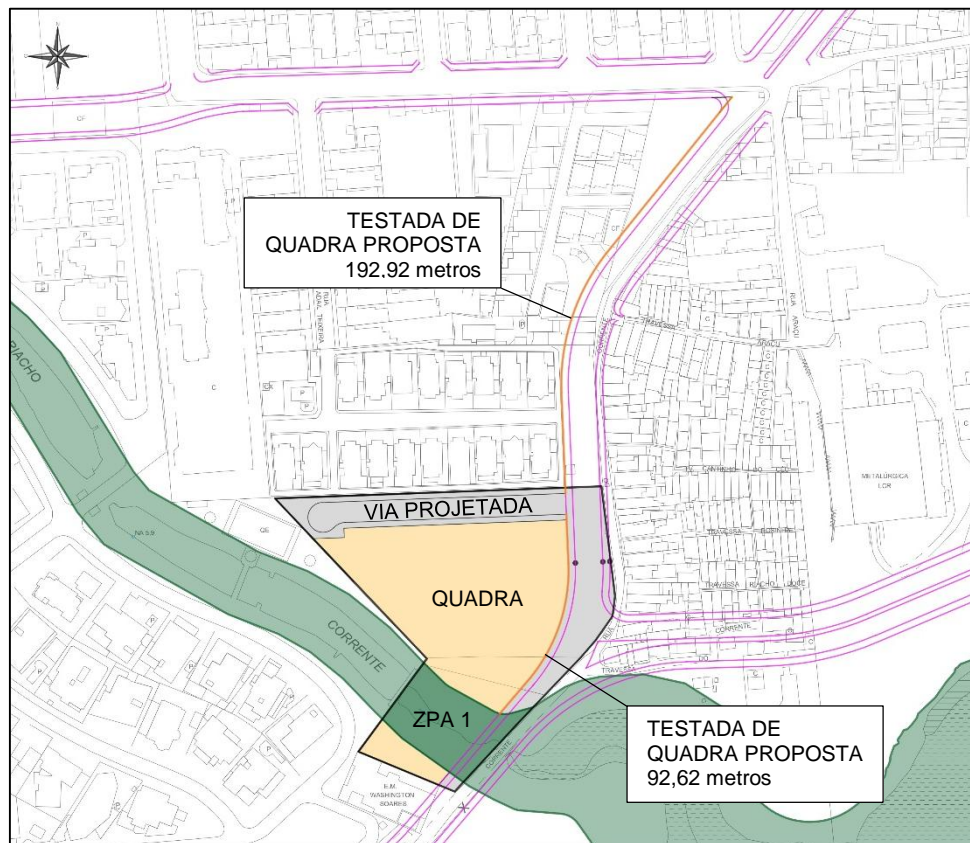


Figura 02 – Testadas resultantes da diretriz viária emitida na AOP 1ª Fase.

Fonte: CEDUR/COURB.

2.2.2. Projeto Proposto na AOP 2ª Fase

Nesta AOP 2ª Fase, o requerente apresentou um projeto de parcelamento removendo a diretriz viária projetada na AOP 1ª Fase, mantendo a configuração atual da testada da quadra da Rua do Corrente.

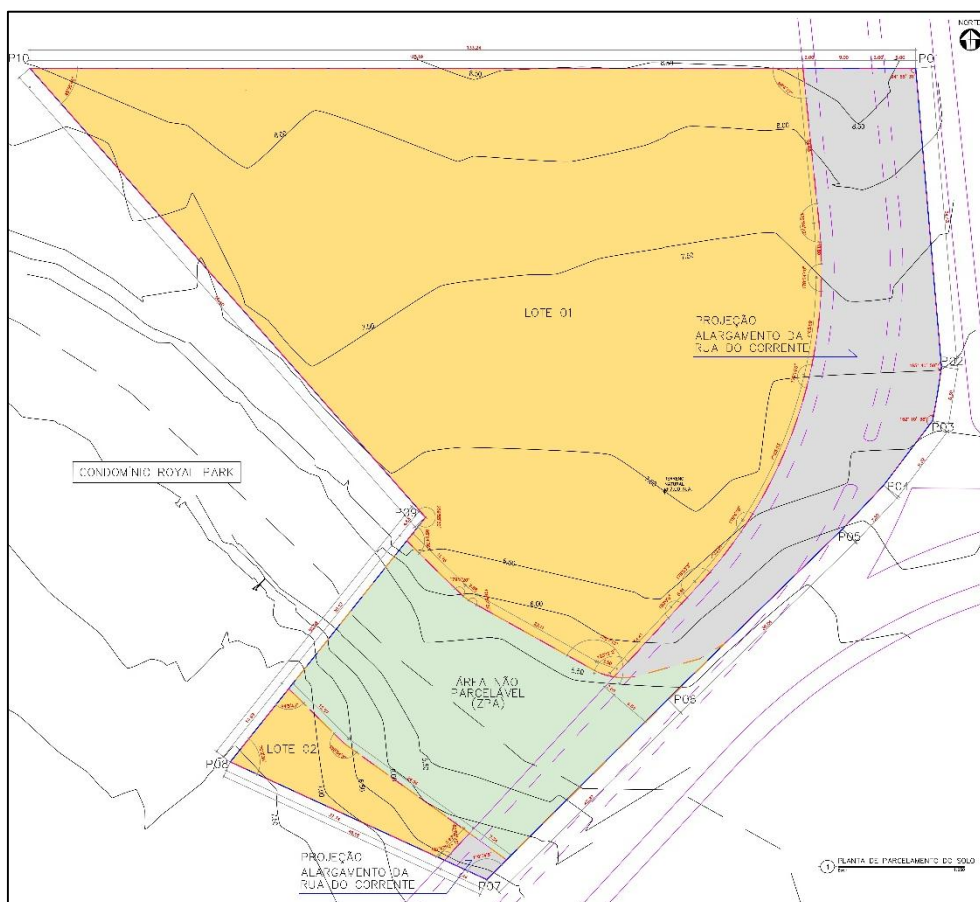


Figura 03 – Projeto de parcelamento do solo apresentado nesta AOP 2ª fase.

Fonte: Processo S2025108844.

Ressalta-se que a via projetada incidente completamente sobre o corpo do imóvel (em área superior a 18% do total do imóvel), reduzindo a área útil do terreno e interferindo na implantação do empreendimento pretendido.

Além disso, a implantação desta via não traria benefício urbano relevante, uma vez que não faria conexão com outras vias públicas e serviria apenas como acesso ao terreno em análise e ao seu confinante norte, imóveis que já acesso pela Rua do Corrente.

Desta forma, fica constatada que a definição desta diretriz viária existe apenas para o cumprimento do limite máximo de testada de quadra, estabelecido no Anexo 3.1 da LPUOS, e não possui aplicabilidade prática na dinâmica urbana que se desenvolve no entorno do imóvel analisado.

3. ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO PARÁGRAFO 3º DO ART. 14 DA LPUOS

Conforme o §3º do Art. 14 da LPUOS, não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área os lotes ou quadras em que o sistema viário existente torne desnecessária



tal restrição, ou quando razões ambientais desaconselhem novas aberturas de vias.

Na análise do presente caso, esta Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR) entende que a via projetada, sugerida na AOP 1ª Fase, não apresenta função de conexão significativa para o sistema viário local, uma vez que não é capaz de realizar ligação física com demais vias públicas da região. Este cenário impede o cumprimento da sua função principal de quebra da testada de quadra.

Dessa forma, esta CEDUR **manifesta-se favoravelmente** à aplicação do §3º do Art. 14 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), considerando que a solicitação apresentada mostra-se compatível com o sistema viário existente e não acarreta prejuízo à estrutura urbana do entorno e observa os princípios de razoabilidade, eficiência e coerência do planejamento urbano.

Em razão do exposto, esta CEDUR acolhe a solicitação e encaminha à **Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)** a solicitação para remoção da via projetada que incide sobre o corpo do imóvel, permanecendo a Rua do Corrente com uma testada de 299,55 metros, dimensão que ultrapassa em 49,55 metros o limite máximo de 250,00 metros definido na legislação vigente.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para análise e deliberação dos seguintes pontos:

- I. Flexibilização da dimensão da quadra máxima estabelecida no Anexo 3.1 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, com base no Parágrafo 3º do Art. 14.**