



## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

### ATA DA 111ª REUNIÃO DA CPPD

**DATA: 03/07/2019**

**LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF**

### **CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:**

**AMC** – Rosina de Almeida Lopes; **SDE** – Mário Roberto Martin; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Júnior; **SER I** – Matheus Abreu Mota; **SER II** – Guto de Azevedo Alencar; **SER IV** – Francisco Sales de Oliveira; **SER V** – Jalsey Pereira de Nazareno; **SER VI** – Luiz Valmir Torres; **ABES** – Marconi José Barbosa; **AGB** – Edivânia Marques de Sousa; **CREA** – Jorge Luiz Rodrigues Cursino de Sena; **DETRAN** – Daniel Sousa Paiva; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé.

**Presidente da CPPD:** Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

**Secretária Executiva:** Marília Ferreira Lima Gadelha

**Coordenador da COURB:** Marina Cavalcante Hissa

**Expositores:** Fernanda Frota – Gerente da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB/SEUMA);  
Isidro Vilela – Arquiteto Responsável pelo Projeto.

**DEMAIS PARTICIPANTES:** André Magalhães Castelo, Geraldo Andrade de Aragão, Isidro Augusto Martins Vilela, Marconi José Barbosa Silva, Daniela Valente Martins, Aline Bêcco da Silva, Camila Claudino Leite, Lara Bastos Bezerra.

### **PAUTA:**

1. Aprovação da Ata da 110ª Reunião da CPPD;
2. Processo Nº 10.496/2018  
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Requerente: Monteplan Engenharia Ltda.  
Endereço: Rua Barão de Aquiraz, Nº 1180 – Paupina.

### **ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:**

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano, Arq. Marina Hissa deu início a reunião dando boas vindas aos presentes, em seguida, pôs em votação a Ata da 110ª Reunião da CPPD perguntando se haveria algum questionamento ou observação ao conteúdo da Ata encaminhada, como não houve



pronunciamento por parte dos conselheiros, a Ata foi aprovada.

Prosseguindo com a pauta, a Arq. Marina Hissa informou que seria apresentado o Processo Nº 10.496/2018 referente a uma Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa, requerente Monteplan Engenharia Ltda. A apresentação seria iniciada pelo arquiteto responsável pelo projeto, Isidro Vilela, e posteriormente seria a apresentação da SEUMA pela Gerente da Célula de Negócios Urbanos, Arq. Fernanda Frota.

Seguidamente, convidou o arquiteto Isidro Vilela responsável pelo projeto, que deu início a exposição. Ao final da apresentação do arquiteto, o proprietário do empreendimento, Geraldo Aragão, solicitou a palavra e complementou que o empreendimento será contemplado no Programa Minha Casa, Minha Vida que é um programa do Governo, na qual o agente financeiro maior é a Caixa Econômica Federal (CEF).

Informou ainda que o projeto já foi avaliado e aprovado pela Caixa Econômica Federal (CEF) e explicou que o aumento da altura se deu, pela preocupação quanto ao pé-direito, pois a CEF permite uma altura de 2,50m e, assim, seriam 06 pavimentos de 15m, porém a espessura da laje é de 0,10cm e dessa forma o pé-direito ficaria 2,40m. Destacou que foi optado, então, pela altura do pavimento ficar 2,70m para que o pé-direito fique com 2,60m e, assim, veio a carência da altura do prédio, atingindo 16,20m, sendo 06 pavimentos com pé-direito 2,70m.

Em seguida, a Arq. Fernanda Frota deu início à exposição explicando como se dá o uso do instrumento Outorga Onerosa de Alteração do Uso, bem como quem poderia pleitear e as Leis que rege o instrumento. Destacou que as contrapartidas financeiras da aplicação do instrumento são depositadas no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), conforme Decreto Nº 13.824/2016 que preconiza como devem ser aplicados os recursos oriundos do instrumento. Acrescentou que no Canal Urbanismo e Meio Ambiente constam as informações de como o recurso está sendo aplicado.

Dando continuidade, apresentou a análise do projeto pleiteado pela Monteplan Engenharia Ltda., conforme Relatório Nº 01/2019 elaborado pela Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB/SEUMA), disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente.

Concluiu informando que a deliberação para utilização do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso seria aplicado para compensação dos seguintes parâmetros: índices de aproveitamento e gabarito.

Terminada a apresentação pela Arq. Fernanda Frota, a Arq. Marina Hissa, presidindo a reunião, deu início ao processo de discussão.

A conselheira Edivânia de Sousa, representante da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB), pediu a

palavra e questionou sobre a existência de vegetação e sobre o impacto e quantidade de área a ser suprimida.

A Arq. Marina Hissa explicou que todo processo de Análise de Orientação Prévia de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, antes de passar pela deliberação da CPPD, passa por uma análise prévia do Licenciamento Ambiental que verifica a viabilidade da continuidade do processo. Salientou que foi feito esse trâmite, e que o Licenciamento Ambiental deu parecer favorável para que o processo chegasse à CPPD. Além disso, informou que o terreno do empreendimento ainda será parcelado e que o processo referente ao parcelamento, Análise de Orientação Prévia Glebas Privadas, já fora aprovado.

Complementou que terá uma área verde a ser doada, para prosseguimento do parcelamento do solo. Explicou ainda que, quanto à vegetação, não teria as informações das espécies e ressaltou que o projeto ainda passará pelos processos de Licenciamento, portanto, se tiver supressão será analisado.

A Arq. Marina Hissa mostrou a área, através do GOOGLE EARTH e informou que a gleba possui área total de 37.632m<sup>2</sup>, estando inserida 1.594m<sup>2</sup> em ZPA e conforme analisado pela Célula de Licenciamento Ambiental (CELAM/COL/SEUMA) tem 1.670m<sup>2</sup> em APP. Ressaltou que de acordo com o Plano Diretor, a Área Verde não pode ser doada dentro das áreas ambientais. Desta forma, será acrescido 15% de área verde a ser doada, além da ZPA, devendo ser entregue urbanizada.

O Conselheiro Jalsey Nazareno, representante da Secretaria Regional V (SER V), questionou como será feita a destinação do efluente do tratamento do esgoto e se a água será reutilizada.

Em resposta ao questionamento, o proprietário do empreendimento Geraldo Aragão respondeu que o projeto de esgotamento já estava aprovado pela Companhia de Água e Esgoto do Ceará (CAGECE), tanto o sistema de distribuição de água e, por não ter o sistema geral de esgoto, o empreendimento terá uma estação de tratamento de esgoto individualizado.

Quanto a reutilização da água, foi respondido que foi tudo feito dentro dos parâmetros exigido pela CAGECE, bem como pela SEUMA. Complementou que o projeto de supressão já foi feito, e encontra-se na SEUMA para análise e aprovação. Concluiu dizendo que o projeto foi feito durante 02 anos para se enquadrar nas exigências e que está se buscando o selo azul da Caixa Econômica Federal (CEF).

O Conselheiro Mário Fracalossi, representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), pediu a palavra e falou que, pela imagem, aparentemente a vegetação nativa ainda está preservada e que, pelo que entendeu, a gleba não foi parcelada ainda, muito embora a rede viária passaria em uma posição que deveria cruzar a área do empreendimento, sendo uma situação completamente diferente do que está sendo proposto. O sistema viário apesar de não estar implantado, se tem uma projeção e

perderia uma via que provavelmente seria uma via coletora.

Destacou que se sente desconfortável em aprovar a proposta apresentada, pois uma área verde que já está implantada poderia eventualmente se transformar em um parque ou algo parecido, além do fato de construir um conjunto habitacional e não ter área de fruição que permita a circulação de população de um lado para o outro, ademais, dificultar a implantação da rede viária.

Ao concluir sua fala repassou a palavra à Arq. Marina Hissa que ressaltou que o que estaria sendo analisado seria quanto a altura do empreendimento, ultrapassando 1,20m do permitido e quanto ao índice de aproveitamento, ultrapassando 0,12.

A palavra foi facultada ao responsável técnico do projeto, Arq. Isidro Vilela que explicou que tiveram cuidado em verificar a viabilidade com a Prefeitura, através da SEUMA e destacou que em termos de arruamento foi apresentado uma proposta à SEUMA, na qual foi analisada e aceita. Ressaltou que a elaboração do projeto foi feita dentro dos termos aprovados.

Esclareceu ainda que a Lei diz que a Via Coletora tem que ter 250m e foi feita a Via Coletora e um desvio para integrar o restante do sistema viário, além disso, a Lei também preconiza uma via paisagística. Portanto, está prevista no empreendimento a via que separa a Área de Preservação Ambiental (APA), ou seja, área institucional e a área verde. Em seguida, foi mostrado, através do GOOGLE EARTH, como ficará o fluxo previsto.

A Arq. Marina Hissa informou que o Sistema Viário é analisado pela Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR/COURB/SEUMA) e que se entendeu que seria uma melhoria, em termos de mobilidade, se a via acompanhasse o terreno, como está sendo proposto no projeto.

Mostrou no mapa como está proposto no projeto e falou que foi importante a observação e que deveria constar no relatório.

O Conselheiro Mário Fracalossi solicitou que o relatório fosse refeito, e salientou que na planta de situação do relatório a área se incide na lagoa. A Arq. Marina esclareceu que a planta de situação foi elaborada de acordo com a matrícula. O conselheiro, então solicitou que fossem colocadas as projeções da matrícula e do empreendimento.

A Arq. Marina Hissa concordou e acrescentou que a planta de implantação foi enviada como anexo, mas que o relatório seria reenviado até segunda feira, dia 08/07, com os ajustes do que fora explicado, para uma melhor compreensão.

Foi questionado ainda se o tratamento de esgoto ficará a cargo do empreendimento ou a cargo da CAGECE, posterior a entrega do condomínio. Em resposta ao questionamento, o proprietário Geraldo



Aragão falou que a operação do sistema de esgotamento será feito pelo condomínio.

Ao final dos questionamentos, a Arq, Marina Hissa abriu o processo de votação e lembrou que a deliberação será em relação ao gabarito e ao índice de aproveitamento e qualquer outra alteração do projeto que venha a ser feito nesses dois parâmetros urbanísticos, o projeto terá que passar por nova deliberação da Comissão.

Solicitou que os conselheiros presentes que fossem a favor permanecessem em silêncio, posteriormente solicitou que os conselheiros que fossem contra ou que fossem se abster levantassem a mão. Como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros o projeto foi aprovado por unanimidade. Ao final, a Arq. Marina Hissa agradeceu a presença de todos e deu por encerrada a reunião.

Fortaleza, 03 de Julho de 2019.

**Marília Ferreira Lima Gadelha**  
Secretária Executiva da CPPD

**Marina Cavalcante Hissa**  
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano

**Maria Águeda Pontes Caminha Muniz**  
Secretária da SEUMA  
Presidente da CPPD