



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 83ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 08/02/2017

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Fernanda Diógenes; **SDE** – Mosiah de Caldas Torgan; **SEINF** – José Resende; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **SER I** – Hélio Rodrigues Leite Barbosa, Jackeline Facó Tavares; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Ana Cláudia de Araújo Brasil; **SER IV** – José Carlos Alves; **SER V** – Alanderson de Castro Mangueira; **SER VI** – Bernadette Matos Alcântara; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **ACEC** – Eduardo Alessandro Schuster; **CDL** – Francisco Régis Cavalcante Dias; **CMF** – Rachel Maia Rôla Timbó Silveira; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé; **UFC** – Clarissa Figueiredo Sampaio Freitas.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Rojestiane Ferreira Nobre

Expositores: Rojestiane Ferreira Nobre – **COURB/SEUMA**

Gizella Gomes – **COL/SEUMA;**

Mayra Praciano – **CECON/COL.**

PARTICIPANTES: Instituto de Medicina Nuclear – Daniele Castro, Gildomar de Melo Lima; CONTECH ENGENHARIA – Régis Azevedo; FORTES – Fabiana Mendonça; SCIENTIFIC – Marcelo Vasconcelos, Francisco Edson de Sousa, José Moáco Chaves Filho, Sônia Ferreira; BOLA DE OURO – José Juarez Prado Filho; Nelson Rodrigues Rocha Filho; ASJUR/SEUMA – Geórgia Magalhães Albuquerque Aranha; COURB/SEUMA – Rojestiane Nobre, Manuela de Oliveira Campos; COL/SEUMA – Mayra Praciano Pinho, Maria Stella Xerez Mota, Bruno Pinheiro Braga, Gizella Gomes; CPA/SEUMA – Marcos André Arrais; SINDIONIBUS – Wellington Ranniery Mendes Lopes; SINDUSCON – Daniela Valente.



PAUTA:

1. Informes;
2. 08 Processos referente a Regularização de Edificações.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano, Arq. Rojestiane Nobre iniciou a reunião cumprimentando os presentes e informou que iria presidir a reunião tendo em vista que a presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz não poderia estar presente devido a outros compromissos da Secretaria.

Em seguida anunciou a pauta da reunião: 08 processos de Regularização de Edificações e explicou tratam-se de edificações que de alguma maneira se tornaram irregulares, seja pelo processo de construção da qual nunca foram licenciados ou foram licenciados e as áreas ou atividade não estão adequados. Acrescentou que os processos inadequados a Via ou a Zona, deverão ser submetidos ao Conselho para serem avaliados se o equipamento deverá permanecer ou não na cidade. Lembrou que boa parte dos equipamentos já estão exercendo as atividades e estão procurando se regularizar perante o Município.

Seguindo a pauta, deu início aos informes. Falou que a Ata da Reunião Nº 81 e 82 estão em processo de elaboração, a ata da reunião Nº 81 já está elaborada e está em processo de revisão e serão encaminhadas para aprovação. Informou que as Legislações que estão na Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR), o Código da Cidade e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), continuam na Comissão de Urbanismo e Meio Ambiente da Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR), aguardando a votação das emendas e possivelmente a votação na Câmara.

Informou ainda que foi divulgado o Decreto no Diário Oficial do Município autorizando uma seleção pública para o Plano Diretor, o edital já está no Diário Oficial, pois será feita a seleção de profissionais que tenha competência para auxiliar a revisão do Plano Diretor. Está previsto o início das atividades no início de março ou abril e essa equipe já deverá estar trabalhando no processo de revisão do Plano Diretor.

Após, a Arq. Rojestiane Nobre passou a palavra para a Coordenadora de Licenciamento (COL/SEUMA), Arq. Gizella Gomes que iniciou se apresentando, em seguida, explicou que existem requisitos para os

processos serem regularizados e quando existe algum índice que não está em acordo com a Zona ou com a Via passa por uma sequência de análises, onde algumas podem ser compensadas através de outorga e outras têm que ser feita a intervenção e a retificação, caso seja solicitado.

Destacou que os processos passaram pela Comissão de Regularização que é composta pelas 05 coordenadorias da SEUMA, são elas: Coordenadoria de Licenciamento (COL), Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA), Coordenadoria de Fiscalização (COFIS) e Assessoria Jurídica (ASJUR). Frisou que será apresentada a Ata da Reunião da Comissão de Regularização.

Apresentou os números referentes aos processos de Regularização de Edificações que estão tramitando na Coordenadoria de Licenciamento (COL/SEUMA) e destacou que totalizam 292 processos de Regularização de Edificações, onde 91 foram concluídos.

Continuou a explanação fazendo um breve resumo da Lei de Regularização de Edificações (Lei Nº 10.334/2015), e ressaltou que não é passível de regularização as edificações que estão ocupando logradouros públicos, que avançam nas faixas de alargamento, situações que estão vinculados a algum tipo de recursos hídricos, avançando em área de preservação, ou dentro de uma área de alta tensão.

Ao final, repassou a palavra a Arq. Mayra Praciano, analista da Célula de Construção (CECON/COL) para apresentar os processos.

1. Processo Nº 10.672/2015

Relatório Nº 01/2017 – CECON/CPD

Assunto: Regularização de Edificações

Requerente: Francisco Soares Rocha Neto

A Arq. Mayra Praciano iniciou a explanação informando que a atividade é um mercadinho, com área construída de 205,29m² e está localizado em uma Via Local de porte 2, portanto inadequada a Via. Acrescentou que a análise dos parâmetros do processo foi baseada na Via Coletora. O empreendimento faz frente na Rua Coronel Olegário Memória, que possui 14m de dimensão.

Pontuou as irregularidades que deverão ser compensadas através de outorga:





- Recuo frontal: o empreendimento possui 7,00m, e é exigido pela Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) 10,00m;
- Recuo de fundo: o empreendimento apresentou 0,00m, o valor exigido é 3,00m;
- Taxa de Ocupação: o empreendimento apresentou 83,87%, o valor exigido é 50%;
- Taxa de Permeabilidade: o empreendimento apresentou 15,19%, o valor exigido é 40%.

Em seguida pontuou as irregularidades que deverão ser apresentadas as adequações no local, que são:

- Número de vagas para o estacionamento, pois não tem nenhuma vaga e o mínimo exigido é 3;
- 01 Lavatório e 01 sanitário para os funcionários e 02 lavatórios e 02 sanitários para o público, pois lá existe apenas 01 e necessitaria de 02 para os funcionários e 02 para o público;
- Não existe lixeira;
- Iluminação está deficiente;
- Volume útil da fossa apresentada está deficiente.

Ao final da apresentação a Arq. Gizella Gomes abriu espaço para questionamentos dos conselheiros.

A conselheira Raquel Silveira, representante da Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR), questionou como serão construídas as vagas de estacionamento já que o empreendimento possui recuo de 7,00m e como é calculado o recuo; do muro para dentro, ou é da via em relação ao imóvel.

A Arq. Mayra Praciano esclareceu que o recuo frontal exigido é do limite do terreno para dentro e que o empreendimento não tem espaço dentro do imóvel para colocar vagas de estacionamento, portanto, terá que alugar um terreno próximo. Respondeu ainda que a Comissão sugere que o empreendedor tente resolver, caso não encontre nenhum terreno próximo, pagaria através de outorga.

A Arq. Rojestiane Nobre observou que quando é deliberada a atividade de mercadinho é interessante ter uma sensibilidade da mudança que está acontecendo. Ressaltou que muitas vezes quem vai comprar em mercadinho geralmente são os moradores do entorno que vão a pé, portanto, a demanda que teria de estacionamento está decrescendo. Falou ainda que a nova Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) reduziu o número de vagas de estacionamento para otimizar e dinamizar a economia desses pequenos bairros. Finalizou dizendo que é proposto que encontre um terreno nas proximidades para alugar, caso não encontre o terreno, viabilizar pagar por essas vagas.

A conselheira Luana Quinderé, representante do SINDUSCON, falou que na Lei de Regularização as vagas de estacionamento não são passíveis ao pagamento através de outorga.

A Arq. Rojestiane Nobre explicou que o poder de decisão se a atividade irá acontecer ou não é uma decisão que está submetendo ao conselho, e questionou: preferimos que esse terreno fique desocupado, que não tenha um pequeno negócio nessa área ou como Conselho chancela a atividade para que venha a ocorrer nesse bairro e dar alguns empregos?

Lembrou que já houve regularização de um grande equipamento, como um hospital, mas também casinhas, mercadinhos, escolas e é uma função do Conselho decidir mesmo em detrimento de algumas coisas que o equipamento teria se fosse implantado em outro local.

O conselheiro Roberto Rezende, representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), falou que devem ser analisadas três alternativas: estar regularizado, não estar regularizado; é o que provavelmente vai acontecer; ou deixar de existir. Ressaltou que se o negócio ainda não se instalou e está querendo se instalar pode-se evitar que ele se instale através do processo de indeferimento, mas o mais provável é que se instale irregularmente.

O conselheiro Regis Dias, representante da Câmara dos Dirigentes Lojistas (CDL), parabenizou a visão e o parecer, pois diante da situação econômica do país e diante da perspectiva que esse conselho tem, nada mais justo que aprovar. Acrescentou que o empreendimento não está prejudicando em nada a nossa cidade e levando em consideração já ter sido aprovado outras situações seu voto é a favor.

A Arq. Gizella Gomes deu início ao processo de votação e solicitou que os conselheiros que fossem a favor do projeto levantassem o braço, totalizando 15 votos a favor; seguindo de quem seria contra, nenhum voto; em seguida perguntou quem iria se abster, totalizando 02 votos.

Resultado da Votação: 15 Votos a Favor; 02 Votos de Abstenção (SINDUSCON, UFC).

2. Processo Nº 4.025/2016 – SEUMA

Relatório Nº 02/2017 – CECON/CPD

Requerente: Francisco Leandro Coelho de Abreu

A Arq. Mayra Praciano iniciou a apresentação do segundo processo dizendo que o equipamento é



inadequado a via, localizado na Rua Tenente Moacir Matos – Montese. A Via possui 12m de dimensão, o equipamento é um edifício misto com 05 andares; o térreo e 4 pavimentos; composto por 12 apartamentos e 1 loja.

Apresentou o relatório da Comissão de Regularização com a deliberação frente às irregularidades. Pontuou as irregularidades que deverão ser compensadas através de outorga:

- Quantidade de unidades apresentada é 12; Máximo de unidade Permitida é 3, devido a fração do lote;
- Recuo Frontal apresentado é 0,00m; Mínimo Exigido é 7,20m,
- Recuo Lateral e Recuo de Fundo está com 0,00m; Mínimo Exigido é 3,20m, está ocupando 100%;
- Taxa de Permeabilidade apresentada é 0%; Máxima permitida é 30%;
- Quantidade de vagas de veículos para estacionamento apresentada é 2; Mínimo exigido é 12, uma para cada apartamento fora as lojas e 2 para a loja.

Em seguida pontuou as irregularidades que deverão ser apresentadas as adequações no local, que são:

- Rebaixamento de meio fio;
- W.C adaptado na loja;
- A instalação sanitária está com o mínimo de 1,20m;
- Depósito de Material de Limpeza, não tem;
- Vestiário com área mínima de 4,00m;
- Janelas abertas para o vizinho terão que ser fechadas;
- Ambientes com ventilação e iluminação deficientes.

A representante do Sinduscon questionou quanto ao gabarito. A Arq. Mayra Praciano respondeu que o requerente apresentou o parecer do Comando da Aeronáutica (COMAR) que autoriza a altura de 15,20m, e o equipamento tem altura de 17,20m contando o para-raio, portanto, terá que se adequar retirando o para-raio para ficar com a altura autorizada pelo COMAR.

A Arq. Rojestiane Nobre abriu espaço para os conselheiros questionarem. A representante do Sinduscon pediu a palavra e falou que muitas irregularidades apresentadas não são passíveis de Regularização conforme a Legislação, porém através da Lei da Outorga e da Regularização pode pagar a contrapartida e





tudo bem. Acrescentou que não sabe quais os critérios a Comissão de Regularização tem para trazer ou não esses projetos até a CPPD, mas se tem os limites é uma coisa que temos sempre que cobrar. O Sinduscon tem feito cobranças para estipular os limites, quais extrapolações passíveis de regularização ou quais aquelas que a Comissão de Regularização não vai admitir e estar pendente uma solução.

Disse ainda que não vê soluções para as pendências da edificação apresentada, pois encosta em todas as divisas como irá suprir a ventilação e iluminação em todos os ambientes já que não pode abrir uma única janela; como irá suprir uma série de deficiências. E complementou que as deficiências que estão sendo postas não são passíveis de Regularização mediante uma compensação financeira, pois a Lei assim não prevê.

Propôs que tudo que está passível de adequação no local fosse dirimido para apresentar ao conselho apenas aquilo que impacta realmente conforme a Lei de Regularização, senão perderá tanto o tempo da Prefeitura como do conselho de analisar uma coisa que todos irão aprovar e posteriormente vir a ser indeferido.

A Arq. Rojestiane Nobre ratificou que os casos que são indeferidos de imediatos são os que estão inseridos em leito de via, em zonas ambientais e que ponham a segurança em risco. Complementou que o processo em questão tem sérias infrações e frisou que compreende e também acata a proposta feita, ressaltou que é importante ter esse processo de discussão para alinhar os passos, pois existem ainda 200 processos que deverão ser cancelados ou não, e que é importante cobrar primeiro todas as correções, naquilo que é cabível e submeter a este conselho apenas o que for necessário para cancelar em relação ao uso do solo.

O conselheiro Alanderson Mangueira, representante da Secretaria Regional V (SER V), falou que é muito delicado tratar dessas questões individualizando e que no projeto anterior a quadra estava praticamente toda na mesma situação. Disse que a Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR) poderia criar um marco zero para Fortaleza anistiando, e a partir daí seguir em diante levando em consideração as questões da construção civil. Ressaltou que a proposta feita pela representante do Sinduscon não é viável, pois a SEUMA estará solicitando as adequações físicas, o empreendedor vai se adequar, porém ao chegar no conselho corre o risco de não ser aprovado.

A representante do Sinduscon sugeriu que as soluções fossem apresentadas através de projeto.

O Arq. Prisco Bezerra Junior pediu a palavra e propôs adiar a reunião, pois muitos conselheiros estão na reunião da CPPD pela primeira vez e não conhecem a Lei de Regularização de Obra Construída e pelo relatório encaminhado ser muito técnico podem ler e não entender.

A Arq. Rojestiane Nobre falou que gostaria de submeter ao conselho a sugestão dada pela representante do Sinduscon, que os processos já sejam apresentados a CPPD com suas soluções; sejam executadas e/ou propostas com Responsabilidade Técnica; e o conselho irá deliberar apenas ao uso do solo, a adequabilidade. Pediu para os conselheiros que fossem a favor levantassem o braço, totalizando 16 a favor; em seguida pediu para os que fossem contra levantassem o braço, totalizando 02 votos contra.

Resultado da Votação: 16 Votos A favor; 02 Votos Contra.

O Arq. Prisco Bezerra falou que em reuniões anteriores foi proposto que cada processo fosse apresentado ao Conselho com mais informações com relação a circunvizinhança, mostrando a descrição, característica da área, para facilitar a votação dos conselheiros.

Em seguida a Arq. Rojestiane Nobre falou que gostaria de submeter a proposição do Arq. Prisco Bezerra Júnior, de encerrar a reunião e reorganizar todos esses processos, alinhar o procedimento interno e na próxima reunião serem apresentados apenas os processos com suas soluções técnicas, com registro técnico para submissão da CPPD.

Antes da votação o representante da empresa Scientific, Moáco Chaves Filho, solicitou a palavra e falou que a empresa já está a 14 anos funcionando no mesmo local, atuam em todos norte e nordeste e por conta da crise terminou o relacionamento com uma empresa, isso acarretou em um prejuízo; de 160 funcionários que tinham, ficaram 45 funcionários. Acrescentou que estão trazendo uma empresa para o Ceará como representante, porém estariam as vias de perder o contrato por não ter a Licença de Funcionamento, pois a princípio foi dado o prazo até o final de janeiro e com a solicitação de prorrogação, foi dado até fevereiro. Finalizou pedindo a atenção dos conselheiros, pois se perderem o contrato é o fim de um trabalho, disse ainda, que a empresa não quer privilégio, mas celeridade no sentido de resolver.

A Arq. Rojestiane Nobre questionou aos conselheiros se eles concordam em deliberar o processo. Em seguida, a representante do Sinduscon pediu a palavra e falou que estava vendo o relatório do processo e



as irregularidades que não eram passíveis de regularização pela Lei, seriam itens pequenos e tendo em vista a urgência propôs que fosse avaliado, assim como foi no primeiro.

Sendo aceito pelos conselheiros a deliberação do processo, a Arq. Rojestiane Nobre informou que o processo seria apresentado, pois todos os conselheiros concordaram e em seguida a reunião seria encerrada.

3. Processo Nº 4.031/2016 – SEUMA

Relatório Nº 07/2017 – CECON/ CPPD

Requerente: SCIENTIFIC COMÉRCIO E IMPORTAÇÃO LTDA

A Arq. Mayra Praciano iniciou a explanação do processo informando que a atividade é um comércio atacadista de máquinas, aparelhos e equipamentos para uso industrial, técnico e profissional. Com área construída de 1.309,68m², porte 3, portanto inadequado a via local. Localizado na Rua Capitão Melo, a via possui dimensão de 13,00m. Em seguida apresentou as fotos do equipamento.

- Pontuou as irregularidades que deverão ser compensadas através de outorga:
- Recuo de Frente: Apresentado 0,00; Mínimo Exigido é 10,00m;
- Recuo Lateral: De um lado apresenta 0,00m e do outro 3,50m; Mínimo exigido é 5,00m;
- Recuo de Fundo: Apresentado é 0,00, precisaria de 3,00m.

Após, pontuou as outras irregularidades que deverão ser adequadas no local, que são:

- Inexistência de lixeira;
- WC destinado a Portadores de Necessidades Especiais (PNE);
- Vaga de veículo destinada a Portadores de Necessidades Especiais (PNE);
- ART do responsável pela atividade de climatização apresentada em alguns ambientes.

Ao final da apresentação a Arq. Rojestiane Nobre questionou se algum conselheiro teria algum questionamento a fazer, como não houve pronunciamento deu início ao processo de votação pedindo para os que fossem a favor do prosseguimento do processo para Regularização levantassem o braço; totalizando 18 votos a favor; em seguida pediu para os que fossem contra levantassem o braço, nenhum voto; em seguida, pediu para os que iriam se abster levantassem o braço; totalizando 01 voto.





Resultado da votação: 18 Votos A Favor; 01 Abstenção (SINDUSCON).

A Arq. Rojestiane Nobre registrou que a conselheira representante da Universidade Federal do Ceará (UFC) saiu antes do processo de votação.

Lamentou o percalço, representando a SEUMA, e falou que isso mostra que o procedimento precisa ser melhorado, é importante a administração pública procurar uma melhoria contínua. Ressaltou que a nova Coordenadora de Licenciamento irá tomar a frente e será melhorada a qualidade do material apresentado. Finalizou pedindo desculpas pelo tempo dos conselheiros e agradeceu a presença de todos.

Fortaleza, 08 de Fevereiro de 2017.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Rojestiane Ferreira Nobre
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD