



## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 75ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 16/03/2016

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

### CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

**AMC** – Rosina Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** – Paulo Francisco Barbosa de Sousa; **SEINF** – Ávila Almeida; **SEUMA** – Maria Águeda Pontes Caminha Muniz, Prisco Bezerra Junior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Junior; **SER I** – Francisco Sales Oliveira; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Paulo Sérgio Viana Pontes; **SER IV** – Francisco Romero das Chagas Evaristo; **SER V** – Bruno Gonçalves Feitosa; **SER VI** – Bernadete Matos Alcântara; **AGB** – Sharon Darling de Araújo Dias; **CDL** – Francisco Régis Cavalcante Dias; **CMF** – Alessandra Fontenele Queiroz; **CREA** – Vitor Cesar Frota Pinto; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** - Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – José Carlos Braide Nogueira da Gama.

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

**Secretária Executiva:** Marília Ferreira Lima Gadelha

**Coordenadora da COURB:** Rojestiane Ferreira Nobre

**Expositores:** Amarílio Macêdo – **J. Macêdo**; Daniel Lustosa – **J. Macêdo**; Roberto Craveiro – **SEUMA/COURB**; Rojestiane Nobre – **SEUMA/COURB**.

**PARTICIPANTES:** **UFC** – Rodolfo Anderson Gois; **J. Macêdo** – Amarílio Macêdo, Daniel Lustosa, Francisco Tércio Mendes da Silva; **Capitania dos Portos** – Leonardo Salema Cabral, Antônio Gustavo Adolfo Nascimento; **Docas do CE** – Mário Jorge Moreira; **UNIFOR** – Isabela Sucupira Machado; **SINDUSCON** –

Daniela Valente, Renata Nécia Silva de Abreu; **MAB** – Expedito Deusdará; **SEUMA/ASSJUR** – Themis Fontenelle; **SEUMA/COURB** – Rojestiane Nobre, Roberto Craveiro, Lucilla Santos Rocha, Isabelle Monteiro Andrade Araújo, Maria Isabel de Sousa Vieira, Simone Mendes; **SEUMA/AESP** – Karla Danielly Oliveira.

## **PAUTA:**

1. A Análise de Orientação Prévia do empreendimento situado na Av. Vicente de Castro nº 6001 – Cais do Porto referente a construção de silos nas atuais instalações do Moinho de Trigo da Empresa J. Macêdo S/A, localizado dentro da área do Ponto Organizado de Fortaleza;
2. Apresentação do Decreto nº 10.335/2015, que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo.

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

A presidente da CPPD, Águeda Muniz, iniciou a reunião cumprimentando a todos e prosseguiu apresentando a pauta da reunião, acrescentou dizendo que esse mês terá uma reunião de CPPD extra que provavelmente acontecerá no dia 31 de março deste ano justamente para ter o critério a ser adotado quando aos parâmetros máximos a serem permitidos no processo de Outorga Onerosa, assim como a base de cálculos. Agradeceu a presença de todos, e concluiu passando a palavra para o Prisco Bezerra Junior que hoje é Assessor Especial da SEUMA, para dar início a reunião.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, Assessor Especial da SEUMA, deu início a reunião cumprimentando a todos e em seguida perguntou se todos receberam a ata da última reunião e se têm alguma observação a fazer, como não houve nenhum questionamento deu continuidade dando os informes sobre a regulamentação do Plano Diretor cuja Lei de Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo já se encontra na Câmara Municipal de Fortaleza e complementou dizendo que a representante da CMF estava presente na reunião e disponibilizou a palavra para a mesma dar informações sobre o andamento, se tem previsão de discussão. Quanto ao Código de Obras e Posturas a Arq. Rojestiane Nobre, responsável pela elaboração, poderia fazer o relato, para informar em que fase está a discussão com a Procuradoria Geral do Município, continuou dizendo que o processo foi discutido anteriormente com as entidades interessadas. Deu

prosseguimento explicando a sequência das exposições. Primeiramente, o empreendedor Sr. Amarílio Macêdo, seguido da apresentação do Sr. Daniel Lustosa e finalizando com a apresentação do Eng. Roberto Craveiro expondo o relatório da Célula de Normatização – CENOR/SEUMA.

O Sr. Amarílio Macêdo, diretor da empresa J. Macêdo, iniciou cumprimentado a secretária Águeda Muniz, o capitão dos portos, Sr. Leonardo Salena, o diretor operacional das Docas, Sr. Mário Jorge e todos os integrantes da CPPD presentes nessa reunião que tem um significado muito importante, ele deu continuidade dizendo que a J. Macêdo é uma empresa que já fez 76 anos, que colocou para funcionar em 1955 e fez o primeiro moinho de trigo, na época tinha capacidade de moer por mês um pouco mais de 100 toneladas de trigo, hoje, Fortaleza mói 68 mil toneladas de trigo por mês, portanto, foi uma evolução gigantesca. Fortaleza é maior porto recebedor de trigo do Brasil, no ano passado recebeu 880 mil toneladas, enquanto o porto de Santos em três trechos diferentes recebe 790 mil toneladas de trigo, então, isso é resultado da capacidade de empreender do empresariado cearense, que acredita na possibilidade do trabalho competitivo, na necessidade de respeitar o mercado consumidor. Esse processo de evolução do Ceará foi único no Brasil, somos o Estado que mais exporta farinha e derivados de trigo do Brasil porque a maioria dos outros estados tem uma capacidade para atender as suas necessidades internas e o Ceará por essa capacidade empreendedora consegue ser competitivo e vender farinha num raio de operação muito grande. Continuou falando sobre a evolução da indústria moageira desde o Presidente Castelo Branco até 1991 o Brasil tinha um grande cartório nessa atividade, só moía trigo quem tinha uma carta patente, como se fosse um cartório e aquilo autorizava a moer certa quantidade. Então, o Presidente Collor acabou com isso e virou livre mercado, quem não tinha moinho colocou como quis colocar porque anteriormente só podia comprar de quem tivesse carta patente, você vê que o Ceará cresceu muito. O Moinho M. Dias Branco tinha transformação de macarrão e biscoito, mas não podia ter moinho. No ano de 1991 para cá ele colocou o moinho dele e tudo isso contribuiu para expansão aqui no Ceará. A J. Macêdo acredita tanto no Ceará que vem investindo a vida inteira, e reinveste todas as suas disponibilidades no processo produtivo e no atendimento das necessidades do consumidor, estando nesse momento precisando ampliar sua capacidade de estocagem para que essa plataforma de moagem possa seguir crescendo. Uma evolução que houve na moagem de trigo no Brasil é que o consumidor ficou muito mais exigente, as panificadoras têm que fazer cada dia melhores produtos. Então nós como temos a mesma área desde 1955 até hoje ou a gente maximiza a utilização dessas áreas ou então fica impossível



seguir crescendo estando em um local excepcional que é o porto do Mucuripe, aonde nós fizemos o que eu ousei a chamar de PPP, na época não existia PPP, mas nós fizemos uma Parceria Público Privada real e em uma decisão muito evoluída, porque os três concorrentes se juntaram, numa proporção equilibrada de 32% para cada um e fizeram esse investimento, todos se beneficiaram e uma outra marca importante do porto do Mucuripe é que nós temos a descarga de trigo de menor custo do Brasil, não tem nenhuma descarga de trigo que se equipare a nossa e a informação que eu tenho é que o que vem em seguida está quase o dobro da nossa. Então nós temos de fato no porto do Mucuripe uma condição favorável de seguir ocupando espaço no mercado consumidor da nossa vizinhança o que é uma coisa muito boa para o Ceará, porque a gente está exportando mão de obra, nós estamos trazendo poupança de fora para fortalecer a nossa economia. Então, por esse motivo nós temos confiança de que esse propósito de utilizar e de maximizar a utilização do espaço que nós temos para ampliar nossa capacidade de silos, isso seja compreendido como uma coisa benéfica para o mercado consumidor, benéfica para a nossa economia e com essa plataforma ampliada nós não vamos dobrar na saída a capacidade do moinho porque as coisas não funcionam assim, mas nós ficaremos com a capacidade de crescer significativamente a nossa capacidade de moagem e com isso arrecadar mais ICMS, gerar mais oportunidade de trabalho, trazer mais poupança de fora para cá e para terminar e marcar o tamanho da relevância que isso tem para nós, nós estamos em um processo de conseguir a permissão e autorização da marinha do Brasil para elevar a capacidade do Farol, porque sem elevar a altura do Farol o silo com o potencial de armazenagem que nós precisamos para maximizar o uso do terreno seria inviável porque ele iria atrapalhar o curso da luz do Farol na orientação dos barcos e pescadores e todos que estão no mar. Então, nós estamos também nesse projeto, trabalhando e as coisas estão bem encaminhadas, a Capitania dos Portos já está em curso de análise, de encaminhamento dessa solução técnica e, então acontecendo essa elevação do Farol, nós vamos, desde que esse plenário concorde, com esse propósito de ampliar a capacidade dos silos e garantir que o estado tenha enriquecimento, de produzir e vender no Ceará e fora do nosso território. Concluiu dizendo o que é isso que nos move, somos cearenses 24h por dia e é aqui que acreditamos que temos espaço para seguir crescendo e estamos com todo empenho de fazer esse instrumento a partir das autorizações que estão em curso e que dependemos delas.

O Sr. Daniel Lustosa, iniciou sua explanação falando que a apresentação está dividida em 5 itens, o primeiro mostra a localização do Porto do Mucuripe para compreender aonde está localizado, depois entraremos



no Farol atual, na proposta de modernização do farol, pois não é apenas elevar, mas trazer mais qualidade ao Farol de Fortaleza para atender de forma mais adequada, uma sinalização lógica dentro do Porto do Mucuripe para as embarcações que chegam tanto a oeste quanto a leste naquela localidade. Também iremos falar sobre a zona de proteção do aeródromo e por fim sobre modernização fabril que é exatamente a ampliação da unidade J. Macêdo aqui em Fortaleza. Continuou sua explanação falando que antes de desenvolvermos o projeto de modernização fabril, sabíamos da limitação da altitude do Farol e primeiramente, perguntamos formalmente a Capitania dos Portos qual o procedimento que teria que seguir para poder pleitear uma modificação ou uma possível alteração no Farol de Fortaleza. Isso foi feito há mais de um ano, para vocês verem que já estamos caminhando a bastante tempo, e a Capitania dos Portos sempre com pronta resposta, informou que existe uma Norma Nº 17, que trata do regulamento para pleitear a modificação da sinalização náutica. Então, a partir disso foi contratada uma empresa de consultoria, especializada em sinalização náutica e que trabalha com todos os faróis do Brasil, juntamente com a experiência que temos para podermos atender a essa Norma.

Continuou a apresentação mostrando imagens do Porto do Mucuripe, mostrando a localização, acrescentou a importância que é a parte da moagem de trigo nessa localidade. Apresentou também a poligonal do porto urbanizado, onde cita a Portaria Nº 239/94 a qual regulamenta a parte de ocupação em território na área do porto urbanizado e que foi tratado na reunião de CPPD em 1997. O Farol do Mucuripe atual é constituído de uma torre cilíndrica de alvenaria, com faixas horizontais em preto e branco e sua altitude é de 85,00m, está em uma altitude em relação ao nível do mar de 63,00m e com os 22,00m de altura que ele tem chega a uma altitude de 85,00m, e seu alcance luminoso é de 43 milhas náuticas, a cor da luz é branca e seu alcance geográfico é de 24. Mostrou a parede reticular que está instalada no Farol atual e ressaltou que será preservada, pois a proposta é aumentar o seu alcance e a luminosidade. Apresentou o sistema de rotação do Farol atual, e falou que está sendo proposto alterar para tornar mais automatizada, mais modernizada e conseqüentemente atender melhor a navegação. Apresentou ainda o cálculo para ter uma garantia de margem de segurança entre a localidade da cúpula até a altura de um observador a 5m na embarcação, acrescentou a informação que deriva do mapa oficializado em 09/05/77 e mostra as altitudes que estão permitidas no Porto do Mucuripe, especificamente no silo do J. Macêdo que está localizado na faixa de uma altitude de 54,34 m atuais, ou seja, um limitador por conta do alcance do fecho do Farol.

Partindo agora para a proposta de modernização do Farol do Mucuripe, que está em tramitação na Capitania dos Portos. Foi feito um cálculo chegamos na altitude 112,5m com altura do Farol de 49,5m, logicamente que não íamos propor 49,5, por isso trabalhamos com um número de 50,00m, além de outros aspectos veremos mais na frente. Sobre o projeto arquitetônico do Novo Farol, sua altura será 50,00m ficando com altitude de 113,00m; quanto a sua forma será uma torre cilíndrica de concreto armado, com 5,00m de diâmetro, ou seja, sairá de uma torre de 3,00m para 5,00m de diâmetro e sua altura de 22,00m para 50,00m de altura e agora de concreto armado construído em forma deslizante cilíndrica com as áreas previstas de 15m de profundidade e o principal a execução dele não vai impactar em nada a luminosidade, o atendimento do atual Farol, pois a proposta é construir atrás do Farol atual. Salientou que depois que o novo Farol for verificado que está de acordo com as Normas da Marinha do Brasil é que será substituído, logicamente, quando convier ao Comando da Marinha do Brasil.

Continuou sua explanação falando dos mecanismos propostos na modernização do Farol do Mucuripe: serão conservadas as lentes originais, pois tem também um valor histórico modernizando o mecanismo de rotação por equipamentos eletrônicos; será eliminado o sistema de rotação atual, que utiliza o sistema de suspensão da cuba de mercúrio metálico, pois é agente altamente tóxico e letal, acrescentou que está evitando trazer nessa transformação de gestão ambiental para dentro do processo além da automação do equipamento; Duplicação da intensidade luminosa atual, com o uso de lâmpadas modernas de alto desempenho, com conjunto reator/ignitor lâmpada de vapor metálico 150W/220V, hoje temos 75whz a capacidade irá dobrar; Redução do consumo de energia para manutenção da própria Marinha do Brasil; e por último com altura de 50,00m e diâmetro de 5,00m, o Novo Farol terá grande aumento de conspicuidade, ou seja, visibilidade diurna e visibilidade noturna, tendo em vista a elevada incidência de luzes de fundo do atual Farol. Hoje a luz de fundo de Fortaleza, a 63,00m de altitude já está confusa, então elevando o Farol para 113,00m já deixa aquilo ali destacado e realmente fica muito mais propício para embarcação poder se localizar, portanto, é importante dentro do processo de modernização.

Continuou dizendo: estamos propondo dentro do projeto, alterar e dar o upgrade no pedestal rotativo automatizado o motor, o quadro eletrônico de monitoração totalmente automatizado, como não poderia deixar de ser, avisando a necessidade de troca de algum item, nova lâmpada de 150whz duplicando a capacidade. Como falado anteriormente a tabela da luz de fundo, o Farol atual tem uma altitude de 63,00m, você tem uma luz de fundo confundindo a informação que você está recebendo na embarcação.



A partir da altitude de 89,00m não existe mais interferência da luz de fundo, então com a elevação do Farol para 113,00m é que não tem mesmo, isso garante uma informação mais qualificada para uma embarcação que está chegando em Fortaleza. O projeto da nova cúpula será diferenciado com padrão maior de janela para garantir maior visibilidade da lanterna, então o grande objetivo é requalificar o farol e não simplesmente subir o farol. Durante a explanação, apresentou ainda a aprovação do Novo Farol da Empresa de Praticagem do Ceará, pois existe um item necessário e esse item é o parecer da Associação de Praticagem do local, acrescentou que já foi recebido o posicionamento favorável, concluiu dizendo que é mais um rito que estamos passando que faz parte do contexto.

Continuou a apresentação dizendo, passada a modernização, vamos falar da parte aeroportuária no mapa verificamos a zona de proteção aeroportuária e para a área que está inserida o Porto do Mucuripe a altitude permitida é de 207,00m, a nossa proposta é 113,00m de altitude, então ainda tem uma folga de 94,00m até chegar ao limite do aeródromo.

O último item é sobre a Modernização Fabril, que é projeto do Moinho, apresentou a planta baixa e acrescentou que em amarelo rachurado são as áreas propostas de transformação. A proposta de construir os 12 silos com diâmetro de 12,20m, em uma altitude de 79,6m, já considerando o nível do mar que é de 4,6m, o gabarito proposto é 72,00m, é como se tivéssemos tomando por base o gabarito da beira mar, terá uma padronização desse gabarito de uma ponta a outra, ou seja, apenas normatizando esse processo. A ideia do processo também não é só construir o silo, é também deixar o equipamento todo dotado para absorver a operacionalização e modernização, receberá novos diagramas, ou seja, pegar esse silo que vai estocar e fazer toda a sua transformação e melhorar o resultado final.

A J. Macêdo é uma empresa cearense com atuação no mercado alimentício brasileiro nas áreas de farinhas, massas, biscoitos, misturas, sobremesas e fermentos. A unidade produtora em Fortaleza opera com o processamento de trigo e seus derivados, os grãos de trigo utilizados para obtenção da farinha são acondicionados em silos de concreto antes do seu processamento para garantia da melhor condição de estocagem, melhor condição de isolamento dos ambientes externos e qualidade dos produtos finais. A empresa investirá na modernização de sua unidade fabril de Fortaleza, movimentando a economia de forma imediata, ganhando eficiência operacional, minimizando custos operativos, repassando a redução dos custos dos produtos para os consumidores e promovendo ainda mais qualidade aos seus produtos,

incrementando a economia local e regional.

O objetivo do projeto é a construção de 12 silos, aumentando a capacidade de estocagem, ampliando a autonomia da unidade fabril em relação ao tempo de abastecimento e aquisição de trigo, otimização dos custos internos. Hoje, ainda se tem um tipo de entrelaçamento do fluxo de veículos e pedestres, precisamos então otimizar isso, adequação da planta industrial para poder ceder a modernização dos diagramas que estão por vir e a revitalização arquitetônica do parque. Em termos de potencialidade de negócios a ampliação da capacidade de armazenamento vai trazer uma série de melhorias, redução da perda de trigo com a armazenagem horizontal, capturar oportunidade na aquisição de matéria prima, pode-se trabalhar melhor a aquisição desse material, reduzir custos de frete de trigo, tudo se conseguir reduzir vai repassar para o consumidor e a qualidade otimizada padronizada e a possibilidade de atender mais consumidores.

Concluiu dizendo que os impactos positivos serão mensurados de forma objetiva, considerando essa nova plataforma com a expansão de moagem, pensando no último estágio de implantação, com os 12 silos implantados, com todo o diagrama modernizado, vamos conseguir ter uma possibilidade de arrecadação de ICMS com incremento de até 284%, ou seja, isso para a empresa e para o estado é muito importante, gira em torno de algo em torno de 10 milhões de reais a mais para o estado do Ceará, 70 milhões de investimentos, geração de 250 postos de trabalho imediato. Resumindo, para poder atender melhor é necessário fazer essa ampliação, para fazer a ampliação dentro do cálculo que precisa, estamos propondo fazer a modernização do Farol e ai nesse contexto juntamente com a capitania a gente vem submeter essa ideia ao conselho para que possamos prosseguir.

O Arq. Prisco perguntou se alguém tinha alguma dúvida que quisessem tirar antes da inicialização da leitura do relatório, ninguém se pronunciou e prosseguiu passando a palavra para o Eng. Roberto Craveiro para a apresentação do relatório.

Ao término da exposição, passou a palavra para o Eng. Roberto Craveiro, representante da Célula de Normatização – CENOR/SEUMA, onde iniciou a explanação informando que o processo configura-se uma aprovação de projeto de uso e ocupação do solo como requerente J. Macêdo, que gerou o Relatório Nº 01/2016 – CENOR/CPD, Processo Nº 20.319/2015 - SEUMA, solicitando uma análise de orientação prévia para o projeto. Foi mostrada a localização do empreendimento e também a localização do Farol,



acrescentou que está considerando o todo, pois a elevação dos silos será a consequência da construção do Novo Farol, então serão mostradas as aplicações pela LUOS concomitantemente fazendo essas comparações. Sobre a localização do moinho, continuou dizendo: é dentro da área do Cais do Porto, na área do Porto Organizado de Fortaleza delimitada pelo Decreto do Ministério do Transporte no ano de 1994, o pleito condiciona aprovação na Marinha do Brasil de projeto de construção do Novo Farol que permita elevar o gabarito para o Cais do Porto, resguardando a visibilidade do Farol do Mucuripe.

O Moinho está localizado dentro da Zona de Orla Marinha – Trecho VI, acrescentou dizendo que já vem informando situações em paralelo com o que aplicado ao Plano Diretor Participativo a Lei Complementar Nº 062/2009, através do Art. Nº 121 que diz que pode ser aplicado a esta zona os instrumento de outorga onerosa do direito de construir, e que iremos informar mais detalhadamente a seguir. O Farol está em Zona Especial de Interesse Social I - ZEIS I, que se localiza também dentro da Zona de Interesse Ambiental - Praia do Futuro, onde são previstas instalações de habitações, no entanto, o Farol já encontra-se instalado nessa Zona, então não se aplicaria a ele as restrições dessa zona especial.

Sobre o enquadramento do Moinho, o Eng. Roberto detalhou:

- Zona: Área Industrial ZI-1. Foi falado anteriormente que está em Zona de Orla Marinha – Trecho VI, zoneamento definido pelo Plano Diretor Participativo, porém o Art. 314 define que até que seja regulamentada essa legislação ficam prevalecendo os parâmetros definidos pela Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Grupo: Industrial;
- Atividade: Beneficiamento, Moagem, Torrefação, Fabricação de origem vegetal;
- Subgrupo: Atividade Inadequada ao Meio Urbano II, atividades essas que tem adequabilidade restrita a zonas industriais, no caso ZI-1;
- Porte da Atividade: Projeto Especial 1;
- Código: 15.50.01.

O enquadramento da atividade deve considerar a Portaria Nº 239 do Ministério dos Transportes, de 05/05/94, que definiu a área do Porto Organizado de Fortaleza posteriormente a isso, outra portaria que ajustou os limites, mas não comprometeu as análises que vinham sendo feitas anteriormente. Neste conselho a portaria que definiu essa área e gerou o Plano de Zoneamento e Desenvolvimento

Aeroportuária que disciplina aquela área, foi submetido a 10ª Assembleia desse Colégio tendo sido aprovada sem restrições. Essas observações estão sendo feitas, pois, por sugestões dos estudos específicos das limitações de área lá dentro do que a gente chama de perímetro definido por a área da Capitania dos Portos, em função das limitações dessas áreas esses estudos que estão sendo citados aí definiram que a ocupação dessa área poderia ocorrer de forma plena sem que houvessem exigências de recuos, taxas de ocupação permeabilidade, índices, algumas coisas que são comuns as demais regiões de uma área urbana. Isso foi submetido a 10ª Assembléia e foi deliberado pelos então representantes desse Conselho.

Sobre o enquadramento do Farol, foi mostrado:

- Zona: Zona Especial de Interesse Social 1 - ZEIS 1 / Zona de Interesse Ambiental - ZIA – Praia do Futuro;
- LUOS: Tabela 7.2- Anexo 7, pela razão de não regulamentação desta área pelo PDP;
- Grupo: Institucional;
- Subgrupo: Equipamento para atividade de transporte;
- Atividade: Transporte Marítimo, equipamento de apoio a navegação - Farol;
- Classe: 1 - PE;
- Código: 61.10.00.

Acrescentou que está identificado como projeto especial, pelas peculiaridades deste Farol independente do local que se pretenda colocar essa definição e localização ocorre por parâmetros técnicos de proximidade com o litoral, com o porto, com topografia, portanto, também sofre análises específicas e características desse equipamento, prevalecendo sempre sobre alguns parâmetros de uso e ocupação do solo nas áreas urbanas. O Farol se encontra instalado a várias décadas, inclusive antecedendo as últimas legislações de uso e ocupação do solo e de parcelamento que estão vigentes desde então, aqui em Fortaleza.

Sobre a descrição do Moinho, está previsto a construção de 12 novos silos de armazenamento, em área já edificada e localizada nos limites da Av. Vicente de Castro com via Interna, com gabarito de 72,00 m, condicionada a elevação do atual Farol do Mucuripe, pois ele define o gabarito máximo desta zona.

O Projeto propõe reforma com acréscimo de edificações industriais situadas há várias décadas na área da

Companhia Docas do Ceará, apresenta uma utilização de praticamente 100% dos seus limites sendo resguardado apenas a área de carga e descarga ou manobra de alguns equipamentos móveis, inclusive com a ocupação total não liberando recuos de frente.

O projeto de reforma do moinho, com a reforma dos silos e o que vem a ser submetido aqui, se resume aos silos, pois as demais instalações estão dentro dos parâmetros de posturas e de uso e ocupação do solo. Nós não demos ênfase e não nos preocupamos em expor porque era irrelevante em cima do aspecto principal que era o gabarito dos silos. A legislação, hoje, admite um gabarito de 48,00m para aquela região do Porto e o pleito do requerente se resume na elevação desse gabarito para 72,00m, seriam 12 silos com diâmetros aproximados de 12,20m, o moinho já se encontra instalado a algumas décadas com ocupação plena da área não resguardando recuos frontais nas edificações existentes, sendo resguardado apenas a área de carga e descarga ou manobra de alguns equipamentos móveis. Continuou a explanação dizendo que hoje nas instalações onde serão construídos os silos existe uma edificação.

O gabarito liberado pela Lei de Uso e Ocupação do Solo liberaria até essa faixa verde e o que eles estão pleiteando é este complemento até os 72m. A razão exposta no projeto da necessidade dessa elevação os expositores frisaram ainda a pouco decorre da não disponibilidade de área para o crescimento no entorno desse lote, ou gleba que é ocupado pela empresa J. Macêdo, só restando a possibilidade desse crescimento vertical, dessa elevação que implica de imediato na elevação do Farol do Mucuripe que é o condicionador do gabarito naquele trecho.

Como falado anteriormente, o projeto se enquadra em projeto especial, amparado pelo Art. Nº 163 da Lei Nº 7987/1996, que possibilita a alteração de parâmetros estipulados relacionados a uso e ocupação, gabarito, parcelamento do solo por parte de uma análise prévia da SEUMA, mas qualquer resultado dessa análise que implica em concessão é necessário ser submetido a este Conselho. O projeto arquitetônico apresentado propõe a edificação dos 12 silos e eleva até os 72,00m, o local onde eles serão edificados, hoje já existem edificações em média de 03 pavimentos que ocupam ou já atingem um gabarito em torno de 12,00m, a obra em si vai elevar essas edificações de 12,00m para 72,00m. Acrescentou que estava falando em números redondos, por isso usou o termo aproximadamente. Apresentou a planta baixa do empreendimento e mostrou que nas áreas de cor amarela são as intervenções da reforma dos moinhos e acrescentou que a situação dos moinhos ocorre na área em que se encontra os limites da Av. Vicente de

Castro e a esquerda de uma via interna de circulação do Porto do Mucuripe, esta intervenção implica na elevação do Farol ou no caso da opção na construção de um Novo Farol que foi o assunto explicado pelo anteriormente, na exposição do Sr. Daniel Lustosa, onde o Farol passa de 22,00m para 50,00m e sua altitude de 85,00m para 113,00m que justifica ou possibilita ou poderá possibilitar a elevação desse pé direito.

Continuou a apresentação dizendo que todo o processo está sendo analisado com base no material apresentado, sempre condicionado a aprovação de qualquer concessão feita e vinculado a situação de elevação do Farol, obviamente essa situação tem que anteceder a edificação do silo como forma de garantir a navegabilidade das áreas. Foram protocoladas essas situações e foram comprovadas junto a Capitania dos Portos, inclusive foi apresentado o projeto arquitetônico, cálculo estrutural e está seguindo os trâmites regulares da análise da Capitania dos Portos e independentes desses estudos terem sido concluídos como sempre vinculamos a aprovação das concessões às considerações da Marinha do Brasil, qualquer concessão que venha a ser liberada aqui ou homologada fica sendo condicionada ao posicionamento da Marinha do Brasil na análise conclusiva.

Foi citado inicialmente a Portaria de 1994 que definiu a área organizada do Porto de Fortaleza, por coincidência na elaboração do relatório da 10ª Assembléia da CPPD, eu também estive presente e lembro que na organização desse porto tinha uma área em expansão, lembro que esse processo que citamos aqui foi a aprovação do Moinho M. Dias Branco, naquela ocasião eles haviam adquirido os lotes onde hoje eles tem instalados os equipamentos e havia ainda uma expectativa de ampliação desses lotes na área que hoje existe armazenamento dos containers, o que tornou inviável a ampliação ou licitação de novos lotes dessas áreas por conta desta área. Acrescentou que o Arq. Prisco estava chamando atenção ainda a pouco que não tínhamos falado do Porto do Pecém que levou uma demanda do Porto do Mucuripe, mas de acordo com estudos, em comum acordo com a Petrobrás, Prefeitura, empresários da área, Marinha ficou já definido, naquela ocasião, que esse Porto se destinaria a esse equipamento ou Porto caneleiro daí as estatísticas que estão se vendo hoje, então para que não haja dúvidas, não há relacionamento do que está sendo analisado aqui com o Porto do Pecém, pois uma coisa não vai concorrer com a outra, nem deve ser inibido por conta da outra.

Nas considerações finais da análise do projeto foram desenvolvidos vários estudos, analisados e dentre

eles estamos frisando:

- Equipamento é interno ao complexo das docas no perímetro definido pelo decreto de 2002, que define a área do Porto Organizado de Fortaleza, e obviamente nesses estudos de áreas ficaram definidos que a ocupação destinada as atividades de instalações portuárias, armazéns, edificações e garantindo a circulação nas vias internas;
- Os projetos ali localizados devem ser analisados com base no Plano Diretor Específico, atendendo ao previsto no Plano de Zoneamento e Desenvolvimento Portuário e nas exigências da Capitania dos Portos e não devendo ocorrer como empreendimento isolado da zona urbanística de Fortaleza;
- O Pleito é possível se não interferir na visibilidade do Farol, implicando na elevação do mesmo;
- É proposto novo Farol, ao custo do requerente, cujo projeto tramita na Marinha do Brasil;
- Plano Diretor prevê para a Zona de Orla, conforme Art. 121 item XII, a aplicação do instrumento da outorga onerosa de alteração de uso do solo estabelecida pela Lei Nº 10.335/2015, essa alteração possibilita a concessão de alguns parâmetros urbanísticos desde que tenha um ônus para quem pleiteia essa situação, portanto essa situação proposta é amparada também por essa legislação;
- Como Projeto Especial, Arts. 160 a 163 da LUOS, o pleito se beneficia da Lei nº 10.335/15, que trata da Outorga Onerosa, vem pleitear essa elevação e por ter recebido parecer favorável da Célula de Normatização – CENOR/SEUMA ele está sendo submetido aos senhores para análise e deliberação, para alteração do gabarito pretendido, devendo ser submetido à CPPD para análise e deliberação.

Então na conclusão nós temos que a atividade praticada é:

- Adequada a zona em que se encontra e se constitui um Projeto Especial, amparado pelo Art. Nº 30 e Nº 163 da Lei Nº 7987/1996, permite alterar parâmetros de adequação que é a alteração de gabarito, indicadores urbanos, normas e restrições;
- Parte da Orla Marítima do município já disciplina gabarito de 72,00m, constatamos que a exceção da área do Porto do Mucuripe que tem o gabarito de 48,00m as demais áreas lindeiras da Orla Marítima já propõe ou já definem o gabarito de 72,00m;
- O gabarito de 48,00m para a área portuária atende limites de segurança estipulados pelos fachos

do Farol existente, podendo ser elevado na proporção que viabilize o gabarito de 72,00m;

- Os benefícios decorrentes de concessões requeridas no projeto em pauta serão objeto de outorga onerosa, na forma da Lei Nº 10.335/2015;
- A aprovação do projeto arquitetônico ficará condicionada a Parecer favorável ou aprovação da Marinha do Brasil para a obra de elevação do Novo Farol do Mucuripe, salientando que conforme o Sr. Daniel Lustosa explicou que a elevação do Novo Farol, a construção do Novo Farol não interferirá no velho, mas ele implica que o gabarito só poderá ser elevado para os 72,00m depois da conclusão do Novo Farol, ou seja, as concessões que venham a ocorrer aqui ficam sempre vinculadas a concretização do funcionamento do Novo Farol.

Concluiu sua explanação dizendo que fica exposto para votação o item que a gente deu essa descrição inclusive nós já fizemos algumas alterações por sugestão da Marinha, e nos relatórios dos senhores essa conclusão está um pouco diferenciada, pois já colocamos algumas sugestões da Capitania dos Portos conforme solicitado pelo comandante. O que está sendo submetido aos senhores aqui é a aprovação do projeto de construção dos novos silos do moinho J. Macêdo, considerando a outorga onerosa, na forma que dispõe a Lei Nº 10.335/2015 com gabarito de 72,00m e ocupação do recuo frontal pela Av. Vicente de Castro no que exceder a altura complementar entre a altura existente, que foi citado em um dos slides que ele tem um pé direito já edificado de 03 pavimentos que da alguma coisa em torno de 12,00m, condicionada a construção e entrega em plena operação, à custa do Requerente, do Novo Farol do Mucuripe aprovado pela Marinha do Brasil. Esclareceu ainda que está vendo um recuo da Av. Vicente de Castro na definição e na elaboração dos parâmetros de ocupação da área do Porto ficou definida a ocupação plena daquela área, daqueles lotes, no entanto a gente definiu, isto é a Prefeitura, que a ocupação dos lotes lindeiros limitrofes a área deveriam resguardar um recuo de 10,00m para os limites e isso implicaria que o terreno do moinho J. Macêdo, que se encontra de frente a av. Vicente de Castro como é limite deveria ter um recuo de 10,00m, mas mostrei nos slides que já ocorre a ocupação e essas medidas vem sendo adotadas para os novos empreendimentos. No caso do moinho cearense que fica no grupo lote imediatamente ao norte desse, em parecer que nós emitimos em 2007, ficou informada a necessidade de resguardar esses 10,00m de recuo, no caso em análise aqui ele já ocupa essa faixa, e essa ocupação já antecedia a essas diretrizes que o município tinha definido o que está sendo posto aqui é a elevação do gabarito para 72,00m e a ocupação complementar dessa faixa de recuo parcialmente já

ocupada até os 12,00m, só a título de esclarecimento. Resumindo, seria essa situação e a gente fica aqui para prestar algum esclarecimento com relação a esses aspectos.

O Assessor Especial, Prisco Bezerra Junior, acrescentou que não se colocou em questão o aumento da capacidade do Moinho que trabalha com carga e descarga e continuou falando que o Sr. Daniel Lustosa antes de ser o diretor da J. Macêdo era especialista em transporte e poderia esclarecer com relação a capacidade dentro do terreno. O Sr. Daniel Lustosa, diretor da empresa J. Macêdo, falou que a parte da reorganização de carga e descarga já está incorporada na parte que foi falado da revitalização do parque industrial, onde terá a reorganização das docas onde terá uma cobertura diferenciada, acesso e saída diferenciados, organizando o sistema de chegada e saída para que não tenha nenhum transtorno naquele ponto da cidade.

Em seguida, O Eng. Roberto Craveiro, acrescentou que dentro das sugestões da Capitania dos Portos foi pedido para acrescentar que está condicionada a prévia aprovação do projeto e esclareceu que o processo é uma Análise de Orientação Prévia, que não está aprovando o projeto do Moinho, mas sim o pleito para ser apresentado o projeto específico a ser aprovado, está sendo dada uma condição de apresentar um projeto específico de construção daí até esse gabarito, não está sendo aprovada a elevação, mas sim uma prévia para que ele formalize essa situação.

O Assessor Especial, Sr. Prisco Bezerra Junior, então abriu espaço para perguntas e esclareceu que será dado a palavra primeiro aos conselheiros. Em seguida passou a palavra para o conselheiro Sr. Jerônimo da Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza - FBFF, que iniciou questionando falaram do projeto, da implantação do novo Farol, mas como vai ficar a conservação do antigo? Vai ser demolido ou vai permanecer? E sobre a contrapartida que é a Outorga Onerosa sobre aquela área, naquela região como vai ficar esse projeto?, continuou dizendo, não só incluir 250 empregos que isso é outra parte, mas sobre a infraestrutura local, questão de organização não só do trânsito como o Sr. Daniel Lustosa falou, mas com relação a perdas e ganhos para aquela comunidade e circunvizinhanças que são tão carentes de infraestrutura, educação, cultura, etc. O que pode ser melhorado para aquela comunidade?

A Geógrafa Sharon Dias, representante da Associação dos Geógrafos do Brasil - AGB, iniciou questionando: já que são projetos vinculados com relação a ampliação e modernização do Farol, vai



demandar uma maior área do terreno do que a existente hoje? pois o Novo Farol será construído primeiro para depois mexer na estrutura do atual. Acrescentou que não ficou claro para ela se o terreno que hoje compreende é suficiente ou se será necessário ampliar aquele lado ou se o terreno é bem adensado, outra questão é com relação a essa movimentação, sobre a mobilidade, foi falado da reorganização interna da área industrial, mas se o projeto do aumento dos silos vai demandar futuramente uma reestruturação da infraestrutura de mobilidade externa, se na proposta tem previsão, porque tem que ver depois se o Estado vai entrar com essa infraestrutura também não ficou muito claro. Concluiu com outro questionamento com relação aos impactos ambientais no período da construção tanto na modernização do Farol, quanto da ampliação do gabarito dos silos, se está previsto alguma coisa, o que está previsto? Por mais que seja na mesma área, no mesmo terreno tem toda a movimentação de transporte, de trabalhadores para poder dar conta dessa construção se ela vier a passar.

O Sr. Mário Fracalossi, representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza - Iplanfor, iniciou falando que ratifica a pergunta do Sr. Jerônimo sobre as Outorgas Onerosas que privilegiassem essas áreas do entorno, destacou a preocupação que o Iplanfor tem tido no planejamento da cidade para 2040, pois são mais de 1 milhão de pessoas que moram em 840 assentamentos precários e que tem ao longo do tempo muita dificuldade para fazer de fato a inclusão dessas pessoas. Acrescentou dizendo que a cidade passa por toda uma transformação urbanística e de apoio a essas comunidades e que precisa de um plano integrado de regularização fundiárias e essa oportunidades que surgem evidentemente que são importantíssimas a expansão desse parque na área do Mucuripe e essa intenção principalmente em um momento desse, de um grupo importante no estado se propor a fazer um investimento. É importante ter sempre em mente essa preocupação do retorno social que as Outorgas Onerosas possam também contribuir. Concluiu dizendo que gostaria só tirar uma dúvida em relação ao condicionante da aprovação da Marinha: qual é o *"time"*?, pois temos aprovado, temos submetido a CPPD alguns projetos como foi o da última reunião também o restauro e ampliação do Ed. São Pedro sempre condicionado a uma outra instância, no caso ao Patrimônio e agora tem a Marinha e vai que não tem uma governabilidade sobre isso. Finalizou dizendo que não sabe se era importante quando fosse apresentado, se tivesse um cronograma porque vai que a Marinha não aprove, então acho que seria importante essa orientação e também ratificou a observação do Farol antigo, o que vai ser feito com essa edificação?

Em seguida, o Sr. Gama, representante do SINDUSCON, iniciou parabenizando o empresário que em uma





época dessa de crise econômica e política realmente vem enfrentar o desafio com valor significativo de 70 milhões e trazendo e mostrando que é possível sim ter uma operação ganha-ganha, ganha a cidade, ganha o consumidor e ganha o empresário que com certeza está pensando no aumento do lucro dele e empresário vive de lucro. Continuou sua palavra levantando o questionamento que o Eng. Roberto Craveiro explicou, mas fez foi uma certa confusão, porque tem uma Portaria Nº 239/1994, ficou claro e foi aprovado por esse conselho que nenhum parâmetro limitador de ocupação dentro dos limites fosse constado nessa área da região e no final, na conclusão foi dito que seria cobrada Outorga Onerosa, não só pelo aumento do gabarito mas também na utilização do recuo de 10,00m. Falou que no seu modo de entender o empresário não deveria pagar Outorga Onerosa por estar usando esse recuo em função de que a permissão é realizada pelo Decreto anterior a Lei que estabelece a cobrança da Outorga Onerosa por utilização do recuo. Esclareceu ao questionamento da conselheira representante da AGB quando fala sobre o problema ambiental, como colocou o Eng. Roberto Craveiro estamos aprovando a Análise de Orientação Prévia, mas quando o empresário for apresentar a aprovação do projeto com certeza ele vai ter que apresentar licença ambiental prévia e a licença ambiental de instalação para o empreendimento.

O Eng. Roberto Craveiro explicou que com relação ao recuo, os órgãos gestores daquela região definiram que por ser ocupação de área internas as áreas do Porto eles dispensariam quaisquer desses parâmetros, mas quando submetemos o assunto na CPPD naquela ocasião ficou previamente definido sem conflitar com o que eles haviam decidido na área interna que nos limites internos desta área prevaleceriam isso. Acrescentou ainda que o que explicou foi mesmo naquela época esta área já estava ocupada, então ele tem o direito sobre essa área já ocupada, o que for exceder na elevação do gabarito desta área ocupada é que seria computado esse parâmetro, mas é definição a dos senhores aqui. A área do Porto, embora tenha sido definido que a ocupação dela é 100%, a gente quando acatou esse material vindo dos planos específicos ou no acerto para adotar essas medidas ficou definido que nos limites externos se resguardaria este recuo de lá pra cá, e não houve nenhum caso até então de incidência de projetos nessas áreas. Este é o primeiro caso, por sinal a gente cita no relatório um expediente aprovado, de interesse do moinho a reforma desta área, ainda não para os silos, para outra finalidade e que nós fomos favoráveis a permanência daquela área já ocupada, pois não estávamos entendendo que iria haver nenhum agravamento da ocupação, nós manifestamos agora porque existe esse complemento na verticalização, mas foi deliberação na época não imposta pelo Plano Diretor quando da negociação dessas áreas ficou de

certa forma definido essa faixa de domínio nesses limites.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, em resposta ao Sr. Jerônimo, representante da Associação de Bairros e Favelas de Fortaleza, esclareceu que na Lei da Outorga Onerosa informa como o recurso é calculado, e como vem para o município, em tese o dinheiro a ser cobrado vai para o Fundo de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, tem algumas exceções que o requerente pode propor alguma obra de infraestrutura ou aquisição de terreno. No caso das obras de infraestrutura e aquisição de terreno prioritariamente na deverão ser nas Zonas de Interesse Social - ZEIS, porém ainda não tem o termo de compromisso final de como vai ser pago essa Outorga. Continuou a explicação sobre o cálculo da Outorga: O enquadramento da construção do Farol não está claro na Lei. Existe a possibilidade de sua construção ser considerada como obra de infraestrutura. De qualquer forma, tivemos o cuidado de verificarmos junto a Procuradoria Geral do Município - PGM, pois não deixa de ser uma obra de infraestrutura voltada para a questão da navegação marítima e trata-se de um ganho para a cidade. Ainda tem outro ponto, a possibilidade do aumento do gabarito na área da Praia do Futuro, pois com o aumento do Farol aumenta o gabarito possibilitando o aumento do silo, bem como, de alguma edificação na área portuária e como a faixa do Farol pega em parte a Praia do Futuro, fica a possibilidade de acréscimo de gabarito em algumas áreas da localidade em questão.

Continuou respondendo a representante da AGB com relação ao tamanho do terreno para a construção de um Novo Farol, foi mostrada a área do terreno, e disse que o Farol novo seria construído na sombra do primeiro e que não poderia ser derrubado o primeiro sem o segundo estar pronto e que teria área suficiente para construção do Novo Farol. Continuou respondendo ao questionamento referente aos impactos ambientais conforme foi dito pelo Sr. Gama, que após a CPPD o processo irá passar pelo Licenciamento Prévio e na Licença de Instalação tem todos os estudos necessários que serão pontuados no Termo de Referência. Concluiu com uma observação não sabe se na lógica que depois será mostrado, se não seria o caso de estar calculando, cobrando duas vezes, mas o Sr. André Daher não está presente, mas provavelmente estaria atendido na regulamentação da cobrança.

O Sr. Daniel Lustosa, respondeu que foi muito bem colocado pelo Sr. Fracalossi, a importância do Conselho ter ideia do “time” dos projetos, só para contextualizar um fato, a gente está aqui hoje nessa reunião fundamental do conselho e em paralelo já tivemos uma reunião 11h da manhã em Natal, com o



capitão dos Portos no Rio Grande do Norte com o Sr. Roberto Macêdo e com o diretor jurídico da empresa J. Macêdo tratando do seguimento do processo, isso só para mostrar que estamos de mãos dadas com a Marinha e tentando agilizar ao máximo. Salientou que ao obter a aprovação do projeto do Farol, imediatamente se inicia a construção, pois queremos resolver tudo esse ano, esse é o prazo que precisamos e queremos atender.

O Sr. Gama pediu a palavra e disse: eu acho que a proposta do Sr. Fracalossi é que tão logo a Marinha aprove seja informado aos conselheiros, da mesma forma o resultado do Patrimônio referente ao Ed. São Pedro.

O Sr. Jerônimo sugeriu dar prioridade de investimento na Zona Especial de Interesse Social - ZEIS. O Arq. Prisco Bezerra Junior confirmou e disse que a Lei já está bem clara, em seguida perguntou ao comandante da Capitania dos Portos se gostaria de fazer o uso da palavra. O comandante da Capitania dos Portos, Sr. Leonardo Salema, iniciou sua palavra dizendo que a Marinha do Brasil obviamente com relação a parte da segurança da navegação, deu para perceber que teremos um ganho, um ganho em qualidade de serviço para o navegante obviamente também para as comunidades de pesca que vão ter um auxílio na navegação e proporcionar uma maior segurança para esse pessoal que vem a aterrar no Porto do Mucuripe, então a importância do projeto não é só econômica, mas também atinge a segurança da navegação; pois o Farol atual é bastante antigo, a cidade foi evoluindo ao longo do tempo e que novas necessidades vão surgindo, isso é natural, em quase todo nosso litoral os auxílios a navegação que foram planejados em décadas passadas, ao longo do tempo vão sofrendo modernizações fruto da evolução por onde há o crescimento da cidade e também evolução econômica da cidade. Para a Marinha é importante, por isso estamos juntos, tentando fazer com que essas coisas caminhem sincronizadas, porque foi a primeira conversa que eu tive com o Sr. Roberto Macêdo e com a J. Macêdo na época que eles foram procurar a Capitania dos Portos, pois nós temos que sincronizar esses tempos para que a gente não possa prejudicar ninguém, não posso deixar de ter o auxílio da navegação, obviamente também não quero prejudicar a empresa, e o obviamente o estado, que vai ganhar muito com isso. Eu acho que realmente é um ganha-ganha e isso é raro nos projetos, se observarmos tem sempre, normalmente, um ganha-perde e aqui eu acho que não é um ganha e perde, mas sim um ganha-ganha e é um projeto que ao longo do tempo obviamente tem ajustes para serem feitos, a Marinha, inclusive já fez algumas críticas, estamos trabalhando efetivamente, o estado, a empresa, a Marinha. Concluiu dizendo que para deixá-los

tranquilos existe o interesse da Marinha em aprovar, obviamente tem que respeitar as Normas Técnicas impostas pela Marinha justamente com foco no nosso mantra que é a segurança da navegação, a salvaguarda da vida humana e o combate da poluição hídrica, esses três alicerces são a busca da Marinha junto a sociedade para que possamos construir projetos que tragam satisfação a todos.

O Arq. Prisco Bezerra, perguntou se alguém mais gostaria de falar ou fazer algum questionamento, os Conselheiros não se pronunciaram, prosseguiu colocando em votação a pauta. Informou que os conselheiros que estivessem a favor permanecem como estavam e os que tivessem algum posicionamento contra e quisesse usar a palavra estaria a disposição. A representante da AGB, Sharon Dias, se pronunciou e disse se abster, pois Associação dos Geógrafos do Brasil está em processo de mudança de gestão e não teve tempo hábil de ver os anexos e ler adequadamente.

O Arq. Prisco Bezerra encerrou a pauta informando que está aprovado com uma abstenção, por parte da AGB e informou que passará para a segunda pauta da reunião. Acrescentou que passará a palavra para a Sra. Alessandra Queiroz, representante da Câmara Municipal de Fortaleza para dizer como estão as Leis que estão para ser votados na Câmara.

A presidente da CPPD, secretária Águeda Muniz, antes de começar o segundo assunto, disse: gostaria de apresentar o Sr. Francisco Sales, novo secretário da Regional I e agora responde por 15 bairros e passou a palavra para o novo secretário. O Sr. Francisco Sales iniciou cumprimentando a todos e disse que é a primeira vez que está participando da reunião deste Conselho e gostaria de aprender muito. A secretária deu as boas vindas e passou a palavra para a Sra. Alessandra Queiroz.

Sra. Alessandra Queiroz, representante da Câmara Municipal de Fortaleza, iniciou cumprimentando a todos e prosseguiu dizendo que para atender ao pedido do Arq. Prisco Bezerra e para deixar todos a par da Lei de Uso e Parcelamento do Solo – LUOS, que está tramitando na Câmara como Lei Complementar Nº 01/2016, está aguardando a autorização do Presidente da CMF para levar a pauta de discussão em uma sessão plenária, mas isso ainda não ocorreu, pois haverá um seminário e nesse seminário será discutida a relevância da matéria e nessa oportunidade serão convidados técnicos da SEUMA e da cidade de um modo geral. Conclui se colocando a disposição de mantê-los informados e lembrou que no site da Câmara já está o texto integral da Norma e o andamento do processo. O Seminário está sendo planejado, brevemente irá ocorrer.



O Arq. Prisco Bezerra Junior, passou a palavra a Arq. Rojestiane Nobre, Coordenadora da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB/SEUMA, para falar sobre o Código da Cidade. A Arq. Rojestiane Nobre, iniciou falando que atualmente está sendo discutido o conteúdo da minuta com a Procuradoria Geral do Município – PGM, juntamente com a Dra. Denise Sobreira, que está presente nesta reunião, Dra. Fernanda Diógenes, Dra. Lucíola Cabral, Dra. Nívia. Recentemente terminamos a Política Municipal do Meio Ambiente e a discussão já foi finalizada e a PGM irá encaminhar ao Paço Municipal e posterior encaminhamento à Câmara Municipal de Fortaleza - CMF, um grande ganho para a Cidade de Fortaleza. O Código da Cidade, amanhã nós já iremos finalizar a discussão da parte do primeiro título que é sobre o Ambiente Construído, o título II nós já demos início a discussão; e com a Dra. Nívia sobre o título III, que trata sobre as Posturas, a Dra. Lucíola já se encontra fazendo a revisão do título I, do Meio Ambiente e também do título IV, das penalidades e da ética. Acrescentou ainda que as discussões estão em andamento e a pleno vapor e que a Secretária solicitou que até o dia 15 de abril esteja na CMF para também atender a um prazo político. Concluiu que tem que ser levado em consideração que estamos no fim da gestão e existe um prazo político para que todas essas matérias tenham um tempo hábil de discussão na Câmara, apesar de ter sido discutido anteriormente nas Regionais, como também nas reuniões que aqui ocorreram, juntamente com as entidades, com as representações de classe, mas ainda há necessidade de uma discussão ampla na Câmara Municipal de Fortaleza - CMF, então nós temos um calendário apertado e estamos correndo para também ter um conteúdo consistente, pois não adianta correr e o conteúdo ser inconsistente, que seja uma lei que se mantenha inovadora, aplicável e de acordo com nossa realidade.

O Arq. Prisco Bezerra então chamou os integrantes da Célula de Negócios Urbanos – CENUR/SEUMA para compor a mesa, equipe que fez a proposta da Minuta do Decreto de Outorga Onerosa para apresentação. Iniciou dizendo que será feita uma pequena apresentação, pois não tem sentido iniciar o processo de discussão, para todos lerem, e portanto será dado um prazo consensual para envio das contribuições das entidades e um prazo para a equipe da SEUMA analisar e em uma próxima reunião trazer em pauta para ser debatido, já chegaria na reunião com o resultado final para ser encaminhado a Procuradoria Geral do Município, que analisaria o processo final e após essa análise ser encaminhado ao Paço Municipal para assinatura do Prefeito. Apresentou os componentes da Célula de Negócios Urbanos: Isabel Vieira é a gerente, Isabelle Monteiro é a articuladora e a Simone Mendes, que já trabalhava na LUOS e explicou que

os componentes da equipe da LUOS, foram redistribuídos .

A Arq. Rojestiane Nobre, coordenadora da COURB, iniciou falando que como o Sr. Prisco Bezerra Jr. explicou nós iremos fazer a apresentação da estrutura, das ideias que nós tivemos. Primeiramente gostaríamos de explicar que essa Minuta foi gerida com o apoio da Coordenação de Desenvolvimento Urbano, da Célula de Negócios Urbanos, com o apoio do gabinete através do Sr. Prisco Bezerra e também com a contribuição da SEINF através do Sr. André Daher, a Minuta e os cálculos foram discutidos com ele além da atualização das planilhas; e que estará em breve a disposição, após ser aprovado pelo prefeito e ser encaminhado também ao Diário Oficial do Município. Essa é uma primeira proposta, nós ainda vamos amadurecer, com a contribuição de vocês e também com a contribuição de todos que compõe a SEUMA e a SEINF. Apresentou a estrutura iniciando pelas disposições preliminares, o procedimento administrativo, a documentação mínima necessária, pois como se trata de Projeto Especial eles terão que apresentar alguns documentos a mais, de acordo com sua especificidade e dependendo das dimensões dessa proposta. As limitações dos parâmetros urbanísticos, nós dividimos primeiramente por zona ambiental e subdividimos o uso residencial e não residencial, e na zona urbana, dividimos da mesma forma, uso residencial e os usos não residencial, as fórmulas de cálculo foram atualizados pelo Sr. André Daher e as disposições finais, essa é a estrutura principal do Decreto.

Mostrando o conteúdo: primeiramente vem as considerações iniciais, do capítulo I, que são as disposições preliminares e dos procedimentos administrativos a Outorga, aqui ficam dispostos todo o documentação mínima para dar entrada nesse processo e novamente nós esclarecemos que dependendo do tipo de equipamento do projeto especial que será proposto, nós podemos solicitar mais documentações. Lembrando nas considerações também que nesse primeiro momento, atualmente ainda não temos regulamentado o estudo de impacto de vizinhança, isso está sendo dado o primeiro passo de regulamentação através da nova minuta de LUOS que já trás esse instrumento muito bem distribuído dentro das suas atividades, dentro dos quadros de atividade e a partir dessa nova LUOS, se aprovada, possivelmente vamos ter que fazer uma adaptação desse Decreto, pois teremos também esse novo instrumento que vai nos auxiliar na análise desse tipo de processo.

Sobre as Zonas de Proteção Ambiental, iniciamos pela ZIA do Cocó e ZIA da Praia do Futuro, novamente temos uso residencial, residencial multifamiliar, de acordo com a Via Arterial e demais vias. Nós estamos

de alguma forma tentando estabelecer uma fração que também viabilize uma Outorga Onerosa, não tendo um grande impacto para a área, tendo em vista que essas áreas tem um aspecto ambiental muito forte, mas também que viabilize de alguma forma uma ocupação moderada, uma ocupação verticalizada. No uso do não residencial, proporcionamos usos que não estavam sendo possibilitados, seja pelo tipo de via, estamos possibilitando novos usos de acordo com a adequabilidade. Referente as áreas ambientais, permanece com a taxa de permeabilidade, tendo em vista que boa parte dessas áreas tem uma percolação muito alta. No caso do uso para os do Futuro imóveis situados na ZIA da Praia e a parte do parcelamento, estamos possibilitando devido aos tamanhos de quadra; e essas quadras ainda estarem totalmente desocupadas uma possibilidade de novo loteamento, remembramento, desmembramento para que as pessoas possam inserir equipamentos maiores, desde que respeitem a quadra máxima de 250m<sup>2</sup>, lembrando que nessa necessidade possivelmente vamos ter desafetação de vias para possibilitar esses equipamentos.

Na Zona de Proteção Ambiental da ZIA da Sabiaguaba, estamos proporcionando o uso multifamiliar, uso residencial e não residencial, os não residenciais com as vias coletoras, também de acordo com adequabilidade de via, de acordo com as tabelas na LUOS, nos Anexos 8 e 9; e estamos na ZIA da Sabiaguaba vendo a possibilidade de remembramento e desmembramento da mesma forma, vamos imaginar a ZIA da Sabiaguaba que tem ainda grandes glebas que se quer foram loteadas, não foram objeto de loteamento, e que ali alguém queira implantar um resort, ou um grande hotel com campo de golf, pois tem ambiência para esse tipo de equipamento, estamos possibilitando que equipamentos como resorts ou algo diferenciado possam se instalar naquela área, estamos proporcionando para essa área até uma quadra superior aos 250m<sup>2</sup>, desde que atendidas a todas as demandas ambientais e também passar pelo Conselho Gestor da Sabiaguaba – CGS.

Na Zona de Recuperação Ambiental, principalmente no que diz respeito a parte das distâncias aos recursos hídricos, é necessário respeitar a Legislação Federal e nos alinhamos, respeitando as distâncias a calha do rio de acordo como a legislação estabelece, e a partir disso proporcionar o uso adequado da região remanescente. Então, temos o residencial multifamiliar, os índices até onde o máximo que seria índice 1 taxa de ocupação de 33 a 40 objeto de Outorga e altura máxima atual de todos os prédios, onde pode ir até no máximo 15m, estamos proporcionando 30m com a Outorga Onerosa. Continuando na parte ambiental, estabelecemos uma fração de acordo com o lote mínimo, a quantidade de unidades no



caso de uma verticalização e alguns usos que não eram possíveis, possibilitamos através do objeto de Outorga Onerosa e adequação de acordo com os Anexos 8 e 9 da LUOS.

Na Zona de Ocupação Urbana, apresentamos primeiramente as adequabilidades de acordo com as Vias e possibilitando uma Via Local fazendo uma Outorga para uma Via Coletora, e uma Via Coletora fazendo uma Outorga para uma via arterial, tendo em vista que se trata de uma ocupação urbana e muitas vezes já consolidada. Temos as alterações de parâmetros já estabelecidos, alteração para índices: índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, estamos deixando a permeabilidade mínima de 20%, essa complementação deverá ser mantida, os recuos também objeto de Outorga; estamos estabelecendo alguns recuos mínimos até por uma questão de ambiência e respeito às Leis Federais no que diz respeito ao Código Civil e a outras necessidades de aberturas, temos que ter o mínimo de distância das edificações laterais, de fundo e também o recuo frontal.

Trazemos também os memoriais de cálculo que já foram revistos pelo Sr. André Daher. Lembrando que essas memórias de cálculo foram objeto de discussão com todas as entidades e as fórmulas foram construídas em conjunto. Por fim, temos as considerações finais no que diz respeito ao processo em si, lembrando que o cálculo terá que ser elaborado de certa maneira e apresentado para ser avaliado pelo pessoal da SEINF, com todas essas fórmulas e também a planilha que vai estar a disposição; isso vai se tornar mais fácil de se fazer e até interessante que as pessoas tenham acesso para que possam ver a viabilidade do negócio. De certa maneira, quando ele entrar com o processo na SEUMA, o requerente já vai estar ciente que ele tem condições de aportar com aquele equipamento.

Então, essa Minuta será encaminhada para vocês, hoje, ao final da reunião para todos os conselheiros e também as entidades de classe que participaram da elaboração das fórmulas para que todos tenham um tempo hábil para fazer a sua contribuição, o seu questionamento. Iremos marcar uma agenda, seja na próxima CPPD, que a secretária já falou que está prevista para o dia 30 de março. O Arq. Prisco Bezerra fez uma proposta, na reunião extraordinária da CPPD serem levadas as contribuições, e entre uma reunião e outra analisaremos, estudaremos e no dia 06 de abril, data da próxima reunião, iremos trazer uma resposta a todos que contribuíram e apresentamos a Minuta final para ser encaminhada a Procuradoria Geral do Município para discussão. A Arq. Rojestiane Nobre, perguntou se todos estariam de acordo com a proposta feita e acrescentou ainda que a Minuta não é extensa e se colocou a disposição



para responder a questionamentos. Os presentes concordaram com a sugestão.

O Sr. Paulo Sérgio Pontes, conselheiro representante da SER III, se pronunciou questionando: o Decreto faz alguma referência do condicionamento do equipamento?

A Arq. Rojestiane Nobre, respondeu que o Decreto estabelece a análise, os parâmetros máximos para aplicação da Lei Nº 10.335/2015 da Outorga Onerosa, pelo PDP e que pode ir até a um índice, se o senhor quiser pleitear um algo mais, esse algo mais seria através da Outorga Onerosa, como o objeto que foi aqui apresentado, então essa Minuta está determinando o procedimento, os valores máximos e a fórmula de cálculo dessa Outorga Onerosa para esses projetos, seria objeto de um processo de análise de orientação prévia pela outorga onerosa de alteração de uso, que já existe esse processo na Célula de Negócios Urbanos, dentro da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano, esse processo já está disponível.

O Sr. Paulo Sérgio Pontes, colocou a seguinte situação: a coordenadoria das regionais na análise do equipamento indeferido para fazer o TAC, se aprovar um projeto de construção com condicionamento, na hora de analisar o alvará de funcionamento eu vou mandar para quem para analisar? Se ele for indeferido? O equipamento que já foi objeto de estudo de vocês.

A secretária da SEUMA, Dra. Águeda Muniz, explicou que trata-se de duas coisas distintas: a Outorga de alteração de uso é para novos empreendimentos e a regularização de edificações, que é o que pode acontecer quando o fiscal for fazer a vistoria e verificar que é inadequado a via. O que está acontecendo é que as Regionais estão encaminhando o processo para esta Secretaria pelo motivo que Regularização da Edificação também possibilita a regularização da atividade. Concluiu dizendo que foi ótima essa colocação, é importante chamarmos todas as regionais e a Coordenadoria das Regionais para explicar esse procedimento, vamos colocar em ata que nós faremos uma reunião com as Regionais e com a Coordenadoria das Regionais para que esse procedimento seja entendido e seja concretizado.

A Arq. Rojestiane concluiu falando que a Minuta será encaminhada para todos e ficaremos aguardando as contribuições de todos, no dia 30 de março iremos receber essas contribuições e na reunião do dia 06 de abril iremos apresentar o quadro resumo, a minuta final e responder as contribuições com os motivos pelos quais elas foram ou não acatadas e a Minuta final será encaminhada também a PGM. Finalizou a reunião agradecendo a presença de todos.



## RESULTADO DA VOTAÇÃO:

**AMC** – À Favor; **PGM** – À Favor; **SDE** – À Favor; **SEINF** – À Favor; **SEUMA** – À Favor; **IPLANFOR** – À Favor; **SER I** – À Favor; **SER II** – À Favor; **SER III** – À Favor; **SER IV** – À Favor; **SER V** – À Favor; **SER VI** – À Favor; **AGB** – Absteve; **CDL** – À Favor; **CMF** – À Favor; **CREA** – À Favor; **DETRAN** - À Favor; **FBFF** – À Favor; **IAB** - À Favor; **SINDIÔNIBUS** – À Favor; **SINDUSCON** – À Favor.

20 À Favor; 1 Abstenção.

Total de Votos: 21

Fortaleza, 23 de março de 2016.

**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