



Prefeitura de  
**Fortaleza**



## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

**ATA DA 47ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 24/09/2007**

**LOCAL: FUNCET**

### **CONSELHEIROS/ MEMBROS NATOS/ MEMBROS REPRESENTANTES:**

AGB – Maria Clélia Lustosa Costa; AMC – Suliano Mesquita; DETRAN – Francisco Agesilau Araújo Filho; FBFF – Maria Gorete Fernandes Nogueira; PGM – Denise Sobreia, Luciola Cabral; SDE – André Lima Sousa; SEPLA – José Meneleu Neto; SEMAM – Alexandrina Sancho; SER I – Ana Lúcia Oliveira Viana; SER II – Cleide Guedes; SER III – Ronald Holanda; SER IV – Alan Arrais; SER VI – Luís Elpídio; SINDUSCON – Heitor Studart.

### **PARTICIPANTES:**

Eldro Bastos, Giancarlo Costa – Grupo Pão de Açúcar, Beatriz Rufino, Prisco Bezerra Júnior; Roberto Craveiro, Paulo Cid, – SEINF;

**Presidente:** Luciano Linhares Feijão - Secretário da SEINF

**Secretário Executivo:** Fco. Das Chagas do Vale Sales

**Expositores** – Denise Sobreia – PGM; Suliano Mesquita – Técnico da AMC; Roberto Craveiro – Membro CNDU

**PAUTA:** análise da implantação do Hipermercado Extra Pici, localizado na Av. Senador Fernandes Távora, nº 45.



## **ABERTURA , EXPOSIÇÃO E DISCUSSÕES:**

O Secretário da SEINF, Presidente da CPPD, Engº Luciano Feijão, inicia a 47ª Reunião agradecendo a presença dos Conselheiros referindo-se a pauta, análise da implantação do Hipermercado Extra Pici, fez um breve histórico da construção do empreendimento compreendendo o embargo da obra, a ação civil e o processo de negociação com os responsáveis pelo empreendimento.

Em seguida explicou a seqüência das apresentações e passou a palavra a Procuradora do Município Denise Sobreira.

A Procuradora Denise Sobreira detalhou as providências adotadas após o embargo da obra e as irregularidades detectadas, relativas ao parcelamento do solo, legislação ambiental e Lei de Uso e Ocupação do Solo. Em seguida explicou a função da PGM e que a mesma tinha movida uma Ação Civil Pública Ambiental que culminara com um processo de negociação com o grupo empreendedor.

Explicou ainda que este processo de negociação gerou um acordo para sanar as irregularidades ficando a cargo da SEINF, SEMAM e AMC a análise dos aspectos que lhes fossem da competência.

Foi explicado também que após a análise dos órgãos citados, as providências adotadas foram baseadas na Lei Federal nº 6766, na Legislação Ambiental e na Lei Municipal nº 7987/96, de Uso e Ocupação do Solo. Explicou que no acordo estão discriminados os valores referentes às irregularidades cometidas e a necessidade do processo tramitar na CNDU e CPPD.

Por fim explicou as medidas compensatórias e que o acordo levado à Justiça recebeu parecer favorável do Ministério Público com homologação do Juiz titular da 7ª Vara da Fazenda Pública.

Quando da exposição foi questionado a alínea d do item 3, que só se referia a expedição de Alvará de Funcionamento e registro sanitário sem menção ao Habite-se. A Procuradora explicou que o acordo delinea as linhas macros, no entanto, que a



necessidade do Habite-se ser emitido pela SER III estava implícito quando do alvará de funcionamento.

Reforçando as explicações, Lucíola Cabral, também Procuradora do Município, falou da obrigatoriedade do cumprimento de todas as etapas administrativas previstas no acordo judicial.

Em seguida o Dr. Luciano Feijão passou a palavra ao representante da AMC para apresentar os aspectos relacionados ao Relatório de Impacto no Trânsito – RIST.

O representante da AMC, Suliano Mesquita, iniciou a exposição se referindo a localização do empreendimento, o enquadramento de acordo com a LUOS como pólo gerador, Classe PGT-3, a área do terreno (35.180,00m<sup>2</sup>), a área construída (12.112,78m<sup>2</sup>), a geração de viagens o método adotado que é o mesmo da CET/SP e se referiu as vagas de estacionamento de veículos.

Na exposição fez uma análise do transporte coletivo que serve a região considerando satisfatório e explicou qual área de influência fora considerada para efeito de estudo.

Como conclusão da avaliação do RIST o representante da AMC afirmou que estavam atendidas: vagas de estacionamento, acessibilidade de veículos e pedestres e o monitoramento do controle de tráfego e que o parecer fora favorável desde que adotadas uma série de medidas mitigadoras que foram explicadas.

O representante do DETRAN, Francisco Agesilau, indagou acerca da acessibilidade para os pedestres e se estava previsto ciclo faixas, tendo sido explicado que a acessibilidade estava garantida e o projeto não contemplava ciclo faixas.

A representante da AGB questionou o método utilizado e indagou se não era possível a utilização de uma metodologia que considerasse a nossa realidade. Foi explicado que embora a metodologia não tenha sido desenvolvida especificamente para o Município, em situações idênticas em que fora empregada podia-se comprovar a sua eficácia.

Após as explicações do representante da AMC, o Dr. Luciano Feijão, passou a palavra ao membro da CNDU, Roberto Craveiro, para considerações relativas a LUOS.

O membro da CNDU, Roberto Craveiro, iniciou a exposição pela descrição da atividade compreendendo o interessado, tipo de solicitação, empreendimento, localização e enquadramento como pólo gerador de tráfego, Classe PGT-3 (área acima de 10.000,00m<sup>2</sup>).

Em seguida, fez histórico do processo, relatou que anterior a este processo havia tramitado na SEINF uma outra solicitação para a implantação de um Comércio e Serviço Múltiplos – CSM e que a análise naquela ocasião indicava a necessidade de parcelamento.

Após estas explicações se deteve na análise do empreendimento, referiu-se ao embargo e Ação Judicial, a tramitação de processos junto à SEINF, SEMAM e AMC e as providências adotadas pelos órgãos para subsidiar a definição das medidas compensatórias.

Por fim, relatou que a atividade era adequada a via e a Zona de Uso e que a implantação estava de acordo com as diretrizes para o sistema viário com aprovação do RIST pela AMC. Relatou ainda que irregularidades encontradas estavam sendo sanadas através das medidas compensatórias já explicadas pelas Procuradoras.

Por ocasião dos debates foi indagado acerca das áreas públicas decorrentes da necessidade de parcelamento, notadamente da Área Verde. Tendo sido explicado tanto pelo membro da CNDU quanto pelas Procuradoras, que de acordo com a Lei Federal nº 6766, havia sido estipulado valores como compensação a não destinação das áreas públicas na gleba e que estes valores se encontravam discriminados no acordo.

A representante da FBFF, Maria Gorete, solicitou que constasse em ata a sua preocupação com os termos do acordo relativos a Área Verde em função das questões ambientais.

Foi questionado também o estabelecimento de 2% sobre o valor ajustado no acordo, devidos a Fazenda Pública Municipal, o que foi esclarecido pelas Procuradoras



Prefeitura de  
**Fortaleza**



que não era dinheiro público e que estava previsto em lei e que se destinava ao aperfeiçoamento técnico dos Procuradores.

Após as exposições e esclarecimentos o processo foi posto em votação, sendo aprovado sem restrições, com as abstenções da representante da AGB e FBFF.

O Dr. Luciano Feijão encerrou a reunião agradecendo a colaboração e a presença de todos.

Fortaleza, 24 de setembro de 2007.

  
**FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES**  
SECRETÁRIO EXECUTIVO CPPD

  
**LUCIANO LINHARES FEIJÃO**  
PRESIDENTE CPPD