



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 82ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 18/01/2017

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** – Mário Roberto de Carvalho Martin; **SEFIN** – Clayton Semir Bustamante; **SEINF** – José Roberto de Resende, André Daher; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Júnior; **SER II** – Gustavo Azevedo de Alencar; **SER III** – Antônio Henrique da Silva, Ana Cláudia de Araújo Brasil; **SER IV** – Francisco Sales de Oliveira; **SER V** – Alanderson de Castro Mangueira, Jasley Pereira de Nazareno; **SER VI** – Bernadete Matos Alcântara; **ACC** – Antônio José Gomes da Costa; **CMF** – Rachel Maia Rôla Timbó Silveira; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** – Kelly Nogueira de Oliveira; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Regina Lúcia Nepomuceno Costa e Silva

Expositores: Rojestiane Nobre – **AESP/SEUMA**;
Isabel Vieira – **COURB/SEUMA**;
Daniel Arruda – **DANIEL ARRUDA ARQUITETURA**.

PARTICIPANTES: DANIEL ARRUDA ARQUITETURA – Daniel Arruda, Eduardo Bezerra Albuquerque; NORMATEL – Fernando Meirelles C. Alves, Rafael Brasil; SEUMA/ASJUR – Geórgia Magalhães Albuquerque Aranha; LABCIDADE/SEUMA – Delson Almeida, Ana Cláudia Lélis, Larissa Menescal; COURB/SEUMA – Regina Costa e Silva, Maria Isabel de Sousa Vieira, Isabelle Monteiro de Andrade Araújo, Germano Barreto, Pâmela Pimentel Paula.

PAUTA:

1. Informes;



2. Processo Nº 3.767/2016

Relatório Nº 001/2017 – CENUR/CPD

Assunto: Análise de Orientação Prévia (AOP)

Requerente: JJA Consultoria e Assessoria Financeiro S/S - ME.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Assessora Especial da SEUMA, Arq. Rojestiane Nobre, iniciou a reunião cumprimentando os presentes e dando boas vindas aos novos conselheiros, em seguida solicitou para que os novos representantes se apresentassem.

Iniciou os informes, comunicou que foi encaminhado a Minuta do Projeto de Lei da Outorga Onerosa para os conselheiros solicitando contribuições e ressaltou que o novo Projeto de Lei irá unificar as Leis Nº 10.335/2015 e Nº 10.431/2015, e que ambas estão com o mesmo tema de Outorga de Alteração de Uso e trará também especificações a mais que eram cobradas constantemente nas reuniões da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), estabelecendo alguns limites. Essa Lei será encaminhada a Procuradoria Geral do Município (PGM), para dar o seguimento no processo Legislativo.

Informou que está retornando ao cargo de Assessora Especial da SEUMA e comunicou que a Arq. Regina Costa e Silva assumiu o cargo de Coordenadora da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), em seguida apresentou também o Arq. Delson Almeida como Coordenador do Laboratório da Cidade que irá trabalhar na revisão do Plano Diretor juntamente com a Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) e a Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA).

Esclareceu que a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e o Código da Cidade encontram-se em tramitação na Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR), e salientou que a Câmara está com novo quadro de vereadores e as comissões foram renovadas, portanto, está sendo aguardado o prosseguimento desse processo de discussão e que as Leis sejam votadas no início do ano. Frisou que há um clamor até dos requerentes, principalmente no que diz respeito a adequabilidade locacional das atividades que precisa ser renovada, bem como, a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) precisa refletir a atualidade, no que diz respeito ao porte das edificações.

Passou a palavra para o responsável pelo projeto, Sr. Daniel Arruda, que iniciou a explanação informando

que o terreno localiza-se em uma quadra de 6.368,08m², é um terreno de grandes proporções e buscou se trabalhar o conceito visando diminuir o adensamento da cidade, preocupando-se com a ventilação e com o sistema viário, pois o terreno está localizado entre duas vias de grande fluxo, são elas: a Av. Historiador Raimundo Girão e a Av. Monsenhor Tabosa.

Pontuou alguns objetivos que norteou desde a concepção original do projeto, que são:

- Colaborar com a redução do adensamento construtivo, de modo a evitar a saturação do sistema viário da infraestrutura disponível;
- Através da redução de adensamento, atingir maiores áreas de recuo liberando maiores perspectivas do entorno do empreendimento;
- Redução da Taxa de Ocupação, com isso o terreno libera mais áreas livres, melhorando a ventilação não somente para o empreendimento, mas beneficiando todos os empreendimentos ao redor desse terreno.

Salientou que foram feitos vários estudos de implantação, zoneamento, tipologia e que o empreendimento está localizado na Zona de Orla – Trecho 4 (ZO-4) cuja fração é 30m², portanto, no terreno poderiam ser edificadas 212 (duzentos e doze) unidades isso representa 02 (duas) torres com 05 (cinco) unidades por andar e complementou que com isso iria gerar um grande adensamento no terreno, além de 02 (dois) paredões que iriam interferir visualmente no entorno, bem como, o barramento da ventilação natural.

Ressaltou que no projeto serão 30 (trinta) unidades, isso representa uma redução de 85% da Taxa de Ocupação, apenas 13% de ocupação da torre no terreno, liberando praticamente metade da quadra sem nenhuma edificação. Falou que a torre foi invertida para o norte, de forma que a menor fachada da torre ficará voltada para o nascente, facilitando a passagem da ventilação.

Frisou que todo o acesso ao empreendimento será voltado para a Av. Rui Barbosa e que nada relacionado ao sistema viário acontece fora do lote. Acrescentou que existem muitos eventos que acontecem no aterro da Praia de Iracema e por conta disso as vias perpendiculares são fechados, prevendo isso o empreendimento terá um acesso emergencial pela Av. Monsenhor Tabosa. Ressaltou que o acesso emergencial será utilizado somente nesses casos.





Apresentou um corte esquemático mostrando qual a proposta em relação as edificações já existentes no entorno. Apresentou ainda um corte setorial no trecho da Av. Rui Barbosa e ressaltou que até a Rua Dep. Moreira da Rocha sobe em torno de 19m e se torna mais plana. Resaltou que a edificação proposta terá uma altura de 125m e em relação aos 72m que acontecem na Rua Dep. Moreira da Rocha praticamente avançando $\frac{1}{4}$ da torre em relação as edificações existentes no entorno da Rua Dep. Moreira da Rocha e frisou que a altura proposta está abaixo da linha do COMAR.

Continuou a explanação falando do conceito de desadensamento que o empreendimento permite, pois consegue aumentar um gabarito tornando a torre mais esbelta e com isso, grandes áreas de recuo. Acrescentou que praticamente será liberada a quadra inteira, pois está ocupando apenas 13% do terreno e isso facilita a ventilação e todas as edificações do entorno ficam privilegiadas, pois não tem as edificações interferindo, além do benefício da ventilação.

Finalizou apresentando um quadro resumo do equipamento e o que é pleiteado através de outorga.

- Zoneamento: Zona de Orla – Trecho 4 (ZO-4);
- Fração do Lote: é 30m², o projeto poderia ir a 212 (duzentos e doze) unidades, porém serão 30 unidades; reduzindo 87%. Com a quantidade de 212 unidades, seriam necessárias 424 vagas de veículos e terão 305 vagas, uma redução de 30%;
- Índice de Aproveitamento: é 3,00, foi proposto 3,57;
- Altura Máxima: 72,00m, foi proposto 125,20m;
- Recuos: Está deficiente em um, pois ao invés de 17,52m estamos com 16,71m.

Ao término da apresentação, passou a palavra para a Gerente da Célula de Negócios Urbanos da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (CENUR/COURB), Eng. Isabel Vieira, que iniciou informando que será apresentada a parte técnica do projeto de acordo com a análise dos técnicos da SEUMA.

Apresentou a localização do empreendimento e informou que o terreno fica ao lado do Ideal Club, entre a Av. Historiador Raimundo Girão, Av. Monsenhor Tabosa, Rua Francisco Dias Ribeiro e a Av. Rui Barbosa.

Quanto aos indicadores:

- Zoneamento: a quadra está inserida em Zona de Orla – Trecho 4 (ZO-4) que tem suas características e restrições próprias;

- Classificação Viária: Av. Monsenhor Tabosa é uma Via Arterial I; a Av. Historiador Raimundo Girão e a Rua Francisco Ribeiro são classificadas como Via Local.
- Atividade pleiteada: Residencial multifamiliar da Classe R2, portanto adequada tanto a Via, quanto a Zona.

Salientou que o Ideal Club, quadra vizinha a do pleito, é um bem tombado e reforçou que o tombamento é apenas a quadra do Ideal Club deixando separada a quadra do pleito. Acrescentou que geralmente os bens tombados tem uma poligonal abrangem além do próprio bem, porém, demonstrou que não está entrando no terreno do pleito.

Esclareceu que o processo caracteriza-se como um Projeto Especial por ter uma área de construção computável superior a 10.000 m² e por isso que permite a análise do processo na CPPD. Em seguida, pontuou os índices:

- Índice de Aproveitamento: é 3,00 e o projeto está pleiteando 3,58;
- Taxa de Permeabilidade, de ocupação e ocupação do subsolo: estão dentro das que estão previstas dentro do zoneamento;
- Gabarito: a Zona solicita altura máxima de 72,00m e o projeto está solicitando 125,00m;
- Fração do Lote: permitida é 212 unidades, foi solicitado 30 unidades;
- Recuos: falou que um dos recuos está ultrapassando; e explicou que é feito o cálculo pelos técnicos da Coordenadoria de Licenciamento (COL) da área necessária para que o recuo não fosse ultrapassado. O valor de 23,53m² é a área de terreno virtual que precisaria para que o recuo implantado não fosse extrapolado.

Explicou como é feito o cálculo dos recuos e apresentou uma ilustração mostrando como é feita a aplicação do recuo, mostrando as faces que são necessárias.

Em seguida, apresentou as considerações finais e frisou as Leis utilizadas para aplicar o instrumento (Leis Nº 10.335/2015 e Nº 10.431/2015). Destacou que de acordo com o Art. 9º da Lei Nº 10.335/2015, os recursos que são auferidos são depositados no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e aplicados diretamente nos itens de melhoria urbana.



Salientou que a análise foi feita pela equipe da SEUMA, com relação aos aspectos urbanos e informou que o empreendimento possui Licença Prévia (LP) já aprovado. Ressaltou que todos esses projetos que solicitam implantações diferenciadas passam pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). Pontuou os três itens pleiteados para Outorga:

- Índice de Aproveitamento: que é 3,00 e a proposta é 3,58;
- Gabarito máximo: 72,00m para 125,00m;
- Recuos: é 14% da altura da torre, gerou uma área necessária de 23,53m².

Ao final da apresentação passou a palavra para a Arq. Rojestiane Nobre que abriu espaço para os questionamentos dos conselheiros.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), destacou a importância dos conselheiros acompanharem a apresentação e não se pautar apenas pela análise do parecer, pois viu que tem uma divergência no parecer e na apresentação. Solicitou esclarecimento quanto ao valor da área construída computável e como foi feito o cálculo considerando que é 65% da área construída e a na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) essa possibilidade de calcular 65% não é cabível para empreendimentos residenciais. Parabenizou o Arq. Daniel Arruda, responsável pelo projeto e falou que cada dia está ficando mais complexo participar da CPPD, pois está sempre analisando projetos de Outorga Onerosa e está virando uma regra para os terrenos na aldeota e no Meireles.

Falou que o Estatuto da Cidade traz um bem para a Cidade e não somente aprovando projetos residenciais, que estão de alguma forma fazendo uso disso e ficamos sem saber qual o tamanho da contrapartida, que saibamos qual o benefício que a sociedade está recebendo quando aprovamos esses novos parâmetros adicionais. Ressaltou que se for necessário fazer um ofício pedindo para que haja mais transparência no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

A Arq. Rojestiane Nobre convidou o conselheiro a acessar o portal da SEUMA, onde se encontra o relatório de resultados que consta toda a arrecadação do FUNDURB, ressaltou que o documento é transparente e disponível para todo e qualquer cidadão acessar, tanto a arrecadação total da SEUMA no que diz respeito aos Fundos, FUNDEMA e FUNDURB. Salientou que o FUNDURB e FUNDEMA são vistoriados pelos Conselhos Municipais e prestado conta também com o Ministério Público. Explicou



ainda que tem destinação clara e exclusiva, na qual está especificado na Lei nº 10.335/2015.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, falou que no momento da reunião é importante saber quanto é a contrapartida monetária, pois sabe-se que pode acessar, pode acompanhar.

A Arq. Rojestiane Nobre respondeu que a solicitação não está respaldada em nenhuma Legislação, se forem observadas tanto nas Leis Nº 10.335/2015, Nº 10.441/2015 e também verificar a Legislação das atribuições da CPPD. Reafirmou que se prestam contas aos órgãos públicos competentes e frisou que a competência da Comissão se restringe a deliberar os projetos com os dados que são informados, julgando a relevância do projeto para a Cidade no que diz respeito a implantação do equipamento, a repercussão urbana, o ganho para a cidade.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior esclareceu ainda que a forma de calcular foi encaminhada anteriormente para os conselheiros indicando o prazo para leitura e levantamento das contribuições e informou que na Proposta da Lei existem os cálculos que são utilizados para cada parâmetro.

A Arq. Simone Mendes, analista da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB), respondeu que a área de construção computada que está no relatório enviado é calculada excluindo-se as áreas destinadas a estacionamento e 65% da área construída para todas as atividades de comercialização do residencial, nas atividades residenciais tem a área parcial. Ressaltou que houve um erro de informação no relatório, já que foi elaborado antes de passar pela Coordenadoria de Licenciamento (COL), onde é feita a conferência. Esclareceu ainda que isso não afeta em nenhum momento a questão da classificação do equipamento residencial como projeto de impacto, de forma a enquadrá-lo na possibilidade de concorrer a outorga onerosa.

A conselheira Luana Quinderé, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil do Ceará (SINDUSCON), parabenizou o projeto e falou que acompanha alguns Projetos Especiais residenciais e foram apresentadas contrapartidas de gentileza urbana; ou área do terreno que é permeável para as pessoas circularem; ou contrapartida de passeios maiores e questionou se o projeto terá algum benefício de gentileza urbana ou alguma coisa nesse sentido. Justificou que o SINDUSCON estava aguardando a Minuta da Lei da Outorga Onerosa que regulamenta alguns indicadores, diante disso, informou que irá se abster durante o processo de votação, pois é uma postura que o SINDUSCON já estava adotando; e que



não seria nada contra o projeto.

O Arq. Daniel Arruda respondeu que o adensamento, ventilação e a preocupação com o sistema viário é considerado gentileza urbana, o empreendimento será de alto padrão e no entorno os passeios serão bem generosos, de 3,00m de largura, e ressaltou que sempre dá um recuo no limite do prédio para criar os passeios mais arborizados. Com relação ao recuo explicou que metade da quadra será liberada sem edificação nenhuma, portanto, liberado ao máximo de visual permitido, podendo ser verificado por estar comprando apenas um recuo. Disse ainda que o projeto tem toda uma ciência construtiva para gerar benefícios como, a posição da torre em relação ao melhor aproveitamento de vagas de garagem para ter o melhor benefício, e com isso gerar mais vagas.

Em seguida, a Arq. Rojestiane Nobre questionou se mais algum conselheiro gostaria de se pronunciar.

O conselheiro Osmar Delboni, representante do CREA, falou que acha uma ousadia da arquitetura os 125m de altura, 73% a mais da altura permitida e disse que não está questionando a altura, acha um desafio para a engenharia e parabenizou o arquiteto. Acrescentou que quanto aos cálculos da outorga, não acredita que a Prefeitura queira esconder alguma coisa, pelo contrário e finalizou parabenizando a comissão.

A representante da AMC, conselheira Rosina Lopes falou que não viu o projeto, apenas a localização e sua preocupação é com o número de vagas que será oferecido, pois como é um edifício de alto padrão terão mais pessoas trabalhando do que residindo, portanto, é preciso acomodar tudo para não ser necessário utilizar a via pública. Com relação aos acessos das calçadas, disse que não devem ter empecilhos para os pedestres e recomendou que ao invés de rebaixar o passeio, deixar o acesso na mesma altura do passeio fazendo com que o carro passe devagar e o pedestre atravesse no mesmo nível da calçada.

Salientou que o acesso na via de menor classificação funcional não está respeitando a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), mas a solução dada para a Av. Rui Barbosa está muito boa com a faixa de rotação para acessar.

O Arq. Daniel Arruda explicou que nada irá acontecer nas vias, pois está programado para acontecer dentro do terreno, existe toda uma área destinada a parte de serviços, como motos, bicicletas, vestiários; como é alto padrão são equipamentos realmente generosos e tudo foi levado em consideração. O acesso





será exclusivamente pela Av. Rui Barbosa, pois nesse trecho é uma Via Local e ressaltou que o segundo acesso proposto será emergencial para uso eventual no caso desse trecho da avenida venha a ser fechado. Com relação aos acessos de pedestres, em todas as esquinas estão sendo previstos rebaixos.

A Eng. Isabel Vieira esclareceu o objetivo é falar sobre a implantação, a viabilidade do empreendimento e posteriormente, sendo aprovado, serão analisados as necessidades apontadas pelos outros órgãos, inclusive por outras Legislações, será solicitado ao arquiteto à época de Alvará de Construção, na análise de projeto de arquitetura.

A Arq. Rojestiane Nobre questionou se mais algum conselheiro gostaria de fazer alguma observação, como não houve pronunciamento deu início ao processo de votação. Solicitou que os conselheiros que fossem a favor do projeto levantassem o braço, totalizando 15 votos à favor; em seguida perguntou quem iria se abster, totalizando 03 votos; seguindo de quem seria contra, 01 voto.

Resultado da Votação: 15 Votos a Favor; 03 Votos de Abstenção (SINDUSCON, CMFOR e SER V); 01 Voto Contra (IAB).

Ao final da votação a Arq. Rojestiane Nobre questionou se todos os conselheiros receberam as Atas das Reuniões Nº 79 e 80 da CPPD e se gostariam de fazer alguma consideração, a conselheira Luana Quinderé, informou que enviou as considerações da Ata Nº 79 por e-mail. A Arq. Rojestiane Nobre encerrou a reunião informando que as duas Atas foram aprovadas e agradeceu a presença de todos.

Fortaleza, 18 de Janeiro de 2017.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Regina Lúcia Nepomuceno Costa e Silva
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD