
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 57ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 05/02/2014

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC – Rosina Lopes Lopes; PGM – Denise Sobreira; SDE – Mário Martin; SEINF – André Daher, José Resende; SER I – Paulo Gomes, Jackeline Facó ; SER II – Francisco Vidal Júnior, SER III – Roberto Rios, Nícea Paes Bormann, Polyne Said; SER IV – Rafael Mourão; SER V – Júlio Ramon; SER VI – Ésio Feitosa; ACEC – José Guimarães Duque Filho; CREA – Osmar Delboni Júnior; FBFF – Jerônimo Paulo da Silva, Fernando Uchôa Costa Júnior; SINDIÔNIBUS – José Davi Pacheco; SINDUSCON – José Carlos Braide Nogueira da Gama, André Montenegro de Holanda; FBFF– Maria Aurélia Silva, Fernando Uchôa Costa Júnior, Jerônimo Paulo da Silva; IPLANFOR – Luíza Perdigão.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Ponte Caminha Muniz.

Secretário Executivo: Francisco das Chagas do Vale Sales.

Coordenador da COURB: Prisco Bezerra Júnior.

Expositores: Clínica SIM – Adailton Vitoriano Ferreira

Participantes: SEUMA/COURB – Simone Menezes Mendes, Rojestiane Ferreira Nobre, Caroline Câmara

PAUTA:

1. Relatório 03/2014

Processo N°: 0509152510536/2013

Interessado: INOVA DIAGNÓSTICO POR IMAGEM LTDA.

Processo N°: 0509152514754/2013

Interessado: CLÍNICA MÉDICA NOVA LTDA.

Processo N°: 2210104756974/2013

Interessado: CLÍNICA MÉDICA E ODONTOLÓGICA SAÚDE INCLUSÃO MEDICINA S/A

Assunto: Alvará de Funcionamento

Atividade: Serviços de Saúde – Clínica sem Internamento

Local: Rua Guilherme Rocha / Rua Senador Pompeu / Rua Dr. João Moreira - Centro.



2. Minuta da Lei da Transferência do Direito de Construir

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Coordenador da COURB iniciou a reunião cumprimentando os presentes, em seguida passou a palavra ao Arq. Francisco das Chagas do Vale Sales, Secretário Executivo da CPPD.

O secretário iniciou as suas considerações ratificando que o cronograma das reuniões da CPPD foi estabelecido como a primeira quarta-feira do mês, cuja exceção irá ocorrer no mês de março, onde devido ao feriado da quarta-feira de cinzas a reunião da CPPD será realizada na sexta-feira, dia 07 de março de 2014, pela manhã.

Dando continuidade o Secretário introduziu a pauta a ser abordada na reunião, cujo primeiro assunto a ser abordado corresponde ao processo de Alvará de Funcionamento de 3 clínicas localizadas na área Central do Município de Fortaleza, e o outro, um dos Instrumentos do Plano Diretor Participativo – PDP, sendo ele a Transferência do Direito de Construir.

Em seguida o Secretário deu início à apresentação do primeiro processo, e durante a exposição o Secretário da CPPD, Sr. Francisco citou a existência de outras clínicas que já se encontram em funcionamento na área, que possuem o mesmo enquadramento de atividade, como serviços de saúde e clínicas que, em parte, ocupam prédios já existentes com área superior a 250,00m² constituindo-se polos geradores de tráfego – PGT em vias locais, por todos esses fatores o processo foi enviado para aprovação da CPPD.

Dando seguimento, o Secretário fez um breve histórico sobre as consequências impostas às atividades de saúde, comerciais e de serviços na área central de Fortaleza com a mudança de categoria de vias comerciais estabelecida desde a legislação de 79, passando para a categoria de vias locais com a aprovação do PDT, o que transformou as atividades pertinentes à área central, como comércio e serviços, em atividades irregulares, ou seja, não mais passíveis de aprovação. Com a aprovação da Lei complementar Nº 101 de 30 de dezembro de 2011, tentou-se corrigir essa incongruência, retornando a classificação viária à via comercial na área central de Fortaleza, regularizando a situação das atividades de comércio e serviços. Já com a aprovação da Lei Complementar Nº 107 de 19 de abril de 2012 que passou a aprovar que clínicas sem internamento de até 1.000,00m² de área construída poderiam ser aprovadas em vias locais em toda a cidade de



Fortaleza, adequando na área central as atividades de clínicas sem internação, sem adequar as demais atividades de comércio e serviço, entretanto, essa correção adequou as clínicas na área central quanto à sua atividade e porte, mas as tornou inadequadas quanto à classificação viária.

Durante a apresentação, o Secretário mencionou o atendimento da solicitação da reunião passada quanto à apresentação de projetos de características que tenham sido aprovados na CPPD.

Como conclusão, o Secretário apresentou as características do processo que viabilizam a sua aprovação na CPPD, e em seguida, deu início ao processo de discussão e votação do processo.

A representante da AMC, Sra. Rosina Lopes questionou se a Lei Complementar N° 107 incide apenas na área central de Fortaleza ou em toda a extensão do município. O Secretário da CPPD, Sr. Francisco confirmou que a Lei Complementar N° 107 incidiu no município como um todo, e citou como exemplo o Bairro da Aldeota.

O representante do CREA, Sr. Osmar Delboni requisitou que, se possível, fosse exposto as Leis Complementares N° 101 e N° 107 e agradeceu o convite enviado ao CREA para a participação na CPPD. O Secretário da CPPD, Sr. Francisco fez uma breve explicação das Leis Complementares N° 101 e N° 107 e afirmou que encaminharia ao CREA as Leis Complementares solicitadas, e também explicou a importância do preenchimento das fichas de presença e de dados dos participantes presentes para que todas as informações possam ser encaminhadas via email.

O representante da Regional IV, Sr. Rafael Mourão solicitou informações sobre a dispensa do RIST e se foi efetuada alguma consulta prévia à AMC, tendo em vista o trânsito caótico da área do centro de Fortaleza. O Secretário da CPPD, Sr. Francisco explicou que o processo estava sendo analisado pela Comissão em função dos outros processos que já tramitaram pela Comissão e que provaram a não necessidade do RIST, em função do que foi comprovado, primeiro pela não exigência de vagas de estacionamento na área central, ao contrário, que o transporte de veículos particular deve circular, preferencialmente, na sua periferia seguindo uma tendência mundial, onde se deve impedir a circulação de veículos particular na área central, em consequência disso há a não exigência de vagas de estacionamento na área central, não só apenas para as atividades de saúde, mas também para todas as demais.



E como se trata de atividades desenvolvidas dentro de construções já existentes, seria um contrassenso exigir o RIST, tendo em vista a não exigência de vagas e o público alvo constituído de usuários de transporte coletivo, comprovados pelos diversos exemplos aprovados na Comissão.

Ao término das exposições, deu-se início ao processo de votação que aprovou por unanimidade o processo.

Logo em seguida, o Secretário Sr. Francisco deu início à apresentação do processo referente à Minuta da Lei de Transferência do Direito de Construir, cuja regulamentação já havia sido realizada pela Lei do Plano Diretor Participativo – PDP, mas que precisava de definições quanto à sua forma de aplicação.

Foram expostos os procedimentos para a elaboração da Minuta da Lei que se constituiu primeiro através da elaboração da Minuta por uma equipe interna da COURB/SEUMA, após deu-se início ao processo de discussão da Minuta na Procuradoria Geral do Município – PGM, sendo em seguida encaminhada à avaliação da CPPD e após aprovação, será encaminhada à Câmara Municipal da Fortaleza.

Para dar continuidade à apresentação, o Secretário da CPPD, Sr. Francisco convidou a Procuradora da PROURMA, a Sra. Denise Sobreira para compor a mesa da Comissão, para auxiliar nas respostas aos questionamentos de cunho jurídico.

Dando seguimento, o Secretário da CPPD, Sr. Francisco explicou que não iria fazer a leitura de todo o conteúdo da Minuta da Lei, pois a mesma já havia sido encaminhada para os membros participantes, fazendo a leitura dos trechos transcritos do Plano Diretor Participativo – PDP, relacionados à Minuta da Lei e inseridos na apresentação com o intuito de facilitar a compreensão.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco expôs a importância da Lei de Transferência do Direito de Construir, por tratar-se de um instrumento de grande relevância no ordenamento, pois permite ao Município de Fortaleza e aos proprietários de áreas invadidas uma solução pacífica com relação às ocupações de terras, inclusive com relação aos equipamentos de natureza histórica que são tombados e impedidos da sua ocupação plena, como também possibilita o município utilizar a transferência do direito de construir para possibilitar os alargamentos viários sem a necessidade de pagamento de indenização ou transferências de índices construtivos. Ao término da apresentação e da leitura deu-se início ao processo de discussão e exposição dos membros.



O representante do SINDUSCON, Sr. Gama inquiriu se a aplicação da Lei quanto às áreas relacionadas à preservação histórica a transferência do direito de construir irá funcionar como um ato discricionário do poder público ou se será um direito adquirido dos proprietários e que a Prefeitura irá liberar a Transferência do Direito de Construir.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco explicou que se trata de um ato discricionário, pois na Minuta da Lei de Transferência do Direito de Construir está descrito em quais circunstâncias há o interesse do Poder Público em utilizar o instrumento, lembrando que as circunstâncias foram estabelecidas pelo Estatuto da Cidade.

A representante da PGM, Sra. Denise Sobreira complementou que na verdade o direito alegado na Transferência do Direito de Construir se tratam de requisitos objetivos dentro da Lei, entretanto o exercício ou a autorização precisa ser vista a oportunidade da Administração Pública, porque o direito da Transferência do Direito de Construir é constituído de dois momentos, um que se constitui de se ter o direito de transferir e o outro é ter o receptor da transferência, gerando uma oportunidade que precisa ser vista pelo Poder Público.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama indagou sobre a incidência do Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis – ITBI nas transferências do direito de construir, e a sua preocupação à respeito da tabela que é utilizada para o cálculo do IPTU que difere da tabela para o cálculo do ITBI, para que não haja incongruências.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco ratificou que será necessário um Decreto regulamentando todos os aspectos legais.

A representante da PGM, Sra. Denise Sobreira afirmou que a transferência é um direito real, como por exemplo, o Solo Criado onde é vendido um solo visível, apesar de a transferência gerar um solo fictício, e apesar de não se transferir uma propriedade ele transfere o potencial construtivo, portanto, não é um Registro. E ressaltou que será necessário criar regulamentações quanto às taxas a serem cobradas e a incidência de impostos.

O representante do CREA, Sr. Osmar Delboni solicitou o registro em pauta que fosse inserida a palavra “atualizada” ao lado da Planta de Valores Imobiliários, tendo em vista que a Planta irá influir na avaliação do valor dos terrenos envolvidos pelo processo de transferência.



O Secretário da CPPD, Sr. Francisco afirmou que a atualização da Planta de Valores Imobiliários é competência da Secretaria de Finanças, e que se há algum questionamento quanto à periodicidade de atualização, não é pertinente ao momento, e sim junto à Secretaria de Finanças.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama questionou a aplicação e o resultado das duas fórmulas que calculam o potencial construtivo transferível, e se há a necessidade de duas fórmulas.

E após a apresentação de alguns exemplos o Secretário da CPPD, Sr. Francisco solicitou que na apresentação e na Minuta da Lei permanecesse apenas uma fórmula, decisão acatada por todos os presentes.

Ao término da leitura da Minuta da Lei, o Secretário da CPPD, Sr. Francisco deu início ao processo de discussão e votação da Minuta da Lei de Transferência do Direito de Construir.

O representante do SINDUSCON, Sr. Gama deu início ao processo de discussão demandando que no Art. 12 fosse inserido um prazo para a regulamentação da Lei pelo Poder Executivo, e em seguida solicitou que tendo em vista que algumas regiões o índice de aproveitamento básico está muito próximo do máximo, que se possível já encaminhar um projeto de lei alterando os índices da Zona de Ocupação Consolidada no Plano Diretor Participativo – PDP.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco consentiu com a proposta, e sugeriu que na proposta o índice que deve ser alterado é o coeficiente básico, e que em um determinado momento a Cidade de Fortaleza terá que discutir novamente os índices do PDP, pois da forma como está definida é um prejuízo tremendo para a cidade. E que seja elaborado um estudo consistente redefinindo os índices básico e máximo.

Outro ponto questionado pelo representante do SINDUSCON, Sr. Gama foi o índice aplicado às áreas de preservação e recuperação ambiental onde o índice é zero inviabiliza a transferência.

O Secretário da CPPD, Sr. Francisco ratificou que a nova Lei está vinculada ao que está estabelecido no PDP, e que isso só poderia ser viabilizado através de uma alteração no PDP.

Por fim o representante do SINDUSCON, Sr. Gama perguntou sobre a ZIA da Praia do Futuro que não foi citada na Minuta da Lei, e que talvez fosse de interesse da Prefeitura de Fortaleza que esta Zona também fosse incluída na Lei.



O Coordenador da COURB, Sr Prisco citou que a respeito das Áreas de Preservação que na própria questão do Parcelamento do Solo, tratada no Plano Diretor, diz que a Área de Preservação não pode ser computada como percentual de Área Verde. E inquiriu a quem isso é de interesse e com que finalidade.

Em seguida, o Secretário da CPPD, Sr. Francisco explicou a inter-relação entre os instrumentos e índices urbanos que influem entre si, daí a necessidade de se estar atento que eles estejam sendo regulamentados de forma correta, porque estes indicadores mal definidos prejudicam a Legislação Urbana como um todo. Se estes indicadores não são bem definidos de uma forma precisa inviabiliza a aplicação dos instrumentos do Estatuto da Cidade.

Ao término das exposições, o Secretário da CPPD, Sr. Francisco concluiu esclarecendo que os questionamentos levantados pelo representante do SINDUSCON, Sr. Gama não poderiam ser incluídos nesta Lei que está sendo regulamentada, mas fica como um alerta e subsídio para outras Leis. E que os questionamentos quanto aos impostos a PGM irá estudar melhor.

Durante a fala do Secretário da CPPD, o representante do SINDUSCON, Sr. Gama interpelou e solicitou uma posição mais concreta da Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz, quanto ao encaminhamento da Lei que alterem o PDP, principalmente no que diz respeito aos índices.

A Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz, enfatizou para a Comissão da CPPD o desejo que as reuniões sejam mensais, e que as atualizações das Leis Complementares do Plano Diretor e a regulamentação dos Instrumentos do Plano Diretor estão sendo elaboradas e a ideia é que neste semestre as discussões sejam intensificadas, e que começou com a Transferência do Direito de Construir. O COMAM também está em atividade nessa regulamentação, e na reunião passada foi discutido o Sistema Municipal de Áreas Verdes já que também é uma regulamentação dos Artigos 19 e 20 do Plano Diretor, e na próxima reunião será discutida a Lei de Licenciamento Ambiental, portanto, nos dois Conselhos da SEUMA, CPPD e COMAM se está tentando focar e agilizar a atualização ou a regulamentação destas Leis.

Quanto à solicitação do representante do SINDUSCON, Sr. Gama no que diz respeito às alterações nos índices, a Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz afirmou que estarão na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, e que ainda neste primeiro semestre será dado início ao processo de discussão sobre a revisão da LUOS.



O representante do SINDUSCON, Sr. Gama sugeriu à CPPD e à PGM tentar fazer uma reunião entre o corpo técnico da SEUMA que compõe a CPPD, a PGM, o SINDUSCON e a Associação dos Cartórios Registradores de Imóveis para discutir como será a parte legal da averbação do Certificado de Transferência do Direito de Construir nos Cartórios de Imóveis.

Em seguida o Secretário da CPPD, Sr. Francisco requisitou aos membros presentes que sejam enviados os nomes dos representantes e suplentes, e que a partir do começo da próxima semana será enviado a Minuta da Lei do Parcelamento do Solo, que será encaminhada por email para que os membros possam fazer as suas sugestões, e estas serão levadas para debate. E após, solicitou que os membros presentes que estejam participando pela primeira vez na reunião, se apresentassem.

Ao término das exposições, o Secretário da CPPD, Sr. Francisco deu início ao processo de votação que aprovou por unanimidade a Minuta da Lei, passando a palavra para a Presidente da CPPD, a Secretária Águeda Muniz que finalizou a reunião enaltecendo a importância das reuniões para o futuro da cidade e requisitou que os membros permaneçam assíduos e estabeleçam nos calendários pessoais as datas das reuniões dos Conselhos, CPPD e COMAM.

Fortaleza, 5 de fevereiro de 2014

FRANCISCO DAS CHAGAS DO VALE SALES
SECRETÁRIO EXECUTIVO CPPD

MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ
PRESIDENTE DA CPPD

