



## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

**ATA DA 85ª REUNIÃO DA CPPD**

**DATA: 10/05/2017**

**LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF**

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

**AMC** – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Fernanda Diógenes; **SDE** – Vanilton Bezerra Bezerra; **SEINF** – André Daher; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **SER I** – Jackeline Tavares Facó; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Ana Cláudia de Araújo Brasil; **SER IV** – José Carlos Alves; **SER V** – Alanderson de Castro Mangueira; **SER VI** – Bernadette Matos Alcântara; **CMF** – Rachel Maia Rôla Silveira; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé; **UFC** – Clarissa Figueiredo Sampaio Freitas.

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

**Secretária Executiva:** Marília Ferreira Lima Gadelha

**Coordenadora da COURB:** Marina Cavalcante Hissa

**Expositores:** Marina Hissa – **COURB/SEUMA**;  
Antônio Paulo – **CETEC/SEUMA**;  
Rodrigo Ponce de Leon – **IAB**.

**PARTICIPANTES:** Sara Vieira Rosa; UFC – Virgínia Elaine Vasconcelos, Breno Santiago Holanda; JMARQ – João Marcelo Mendes Leite; SINDUSCON – Daniele Valente Martins; AMC – Lucas Lordão Pimentel; COURB/SEUMA – Marina Cavalcante Hissa, Pâmela Pimentel, Maria Isabel Vieira, Gabriela Meneses, Manuela Campos; LABCIDADE – Ana Cláudia Paula de Aguiar Lélis; COL/SEUMA – Gizella Gomes; ASJUR/SEUMA – Geórgia Magalhães Aranha; CETEC/SEUMA – Antônio Paulo Mariano Filho.

### **PAUTA:**

1. Informes;
2. Link de “Perguntas e Respostas” disponíveis no Fortaleza Online;

3. Processo Nº 1.030/2016 - SEUMA

Relatório Nº 02/2017 – CENOR/CPD

Assunto: Análise de Orientação Prévia (AOP)

Requerente: PORTOFINO IMÓVEIS LTDA.;

4. Apresentação do representante do IAB, tema: Outorga Onerosa e FUNDURB.

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

A Arq. Marina Hissa, Coordenadora da COURB iniciou a reunião cumprimentando os presentes e informou que a Presidente da CPPD teve que cumprir agenda com o Governo do Estado.

Em seguida prosseguiu com a pauta comunicando os informes, iniciando pela Lei de Uso e Ocupação do Solo e o Código da Cidade que permanecem em tramitação na Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR).

Prosseguiu dando início ao processo de aprovação das atas que foram encaminhadas com antecedência das Reuniões Nº 81ª, 82ª, 83ª e 84ª da CPPD, que foram aprovadas sem ressalvas. Deu continuidade aos informes indicando a ordem das apresentações; iniciando com a apresentação de uma nova ferramenta que está sendo desenvolvida e já está disponível no Fortaleza Online, dentro do “Fale Conosco” que dará transparência aos processos de parecer técnico normativo em relação à Legislação Urbanística, seguindo com apresentação referente ao Centro Comercial Mall Jóquei Clube e ao final a exposição do Instituto dos Arquitetos do Brasil (IAB), conforme solicitada na CPPD anterior.

Ao encerrar os informes, passou a palavra para o Sr. Antônio Paulo, Gerente do Núcleo de Desenvolvimento de Sistemas da SEUMA, que fez uma apresentação mostrando a ferramenta, que irá facilitar as pesquisas dos pareceres normativos, bem como efetuar a solicitação de novos pareceres.

A Arq. Gizella Gomes, Coordenadora de Licenciamento da SEUMA complementou falando que a ferramenta foi utilizada para uniformizar o conhecimento dos pareceres que existem na SEUMA e para solicitações de novos pareceres. Salientou que ao invés de pesquisar em um processo físico ou vir até a SEUMA para ter acesso aos pareceres, a consulta poderá ser feita online.

Acrescentou ainda que poderão ser solicitados pareceres quando a Legislação não estiver clara, tanto para Análise do Projeto, Operação Urbana Consorciada (OUC), Parcelamento de Solo que são processos que passam primeiro pela Coordenação de Desenvolvimento Urbano e depois pela parte do

Licenciamento.

Informou que as solicitações deverão ser feitas por profissionais de algumas áreas, pois como são pareceres é necessário ter conhecimento técnico e se fosse aberto para todos os profissionais ficaria muito mais como uma consulta do que um parecer. Destacou que o objetivo é fazer uma linguagem única e mais fácil para todos.

Ressaltou que os pareceres já emitidos e os que serão emitidos a partir dessa ferramenta ficarão disponíveis ao cidadão, porém a solicitação de parecer deverá ser feita por profissionais e isso facilitará o diálogo.

Foi questionado porque a consulta gera um número de protocolo, a Arq. Gizella Gomes, explicou que todo produto disponibilizado no sistema tem um número de protocolo que é por onde é feita a consulta e poderá ser utilizado em outros serviços que serão disponibilizados pela SEUMA. Exemplificou que se um projeto de arquitetura for baseado em um projeto da SEUMA, existe a possibilidade de carregar esse parecer já existente dentro do sistema sem precisar fazer o download e depois o upload.

A conselheira Rachel Silveira, representante da Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR) questionou ainda qual profissional poderá fazer a solicitação, a arq. Gizella Gomes respondeu que a solicitação poderá ser feita por arquiteto, engenheiro, geógrafo e que vai depender do tipo de parecer, por conta da especificidade da Legislação Urbanística.

Em seguida, o Sr. Antônio Paulo demonstrou como a solicitação deverá ser feita.

O conselheiro Prisco Bezerra Júnior, representante da SEUMA, questionou qual o prazo para obter a resposta da solicitação.

A Arq. Marina Hissa respondeu que será disponibilizado um fluxo, e que caso a solicitação for de um parecer existente a resposta será em 48h e para um novo parecer o prazo para a resposta serão 14 dias.

Ao término dos questionamentos iniciou a apresentação do projeto. Informou que o empreendimento está localizado no bairro Jóquei Clube e inserido na Operação Urbana Consorciada (OUC) Jóquei Clube.

Apresentou um mapa com a localização do empreendimento, destacando o perímetro da Operação Urbana Consorciada (OUC) Jóquei Clube, e destacou que o North Shopping Jóquei é vizinho ao pleito.





Ressaltou que o North Shopping Jóquei passou pela deliberação da CPPD em 2010 e foi aprovado, inclusive solicitando o mesmo pleito que o empreendimento em pauta, porém, este com portes menores.

Falou que a Operação Urbana Consorciada Jóquei compôs o Hospital da Mulher, o North Shopping Jóquei, os prédios multifamiliares e o terreno pleiteado do empreendimento, porém o assunto será breve visto que o interesse principal é o empreendimento em pleito.

O empreendimento está pleiteando a adequabilidade de Centro Comercial de porte de Polo Gerador de Trafego 3 (PGT 3) na área da Operação Urbana Consorciada (OUC) e Área Especial Aeroportuária 3 (AEA-3).

Em função de diretrizes do Ministério da Aeronáutica para essas áreas a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) estabelece a adequação de atividades e, portanto, no subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), a atividade de Shopping Center, classe PGT 3 que é Projeto Especial (PE). Porte acima de 10.000 m<sup>2</sup> de área construída, a atividade estaria inadequada pela LUOS de 1996.

O projeto anterior, o North Shopping Jóquei, seguiu o mesmo trâmite por estar inadequado em relação ao uso na zona, área 3, e através do Parecer da Procuradoria Geral do Município (PGM) destacou que cabia a Prefeitura Municipal de Fortaleza a adequabilidade do uso e por ser Projeto Especial sugeriu o envio a CPPD. Ressaltou que o projeto em pleito está adequado em todos os outros parâmetros de uso e ocupação do solo, e sua inadequabilidade é pela zona AEA-3.

Ressaltou ainda que o Parecer da PGM (Parecer Nº 107/2009 – PROURMA/PGM) destacou que a autorização do II Comando Aéreo Regional (II COMAR) se restringe ao gabarito do shopping, cabendo a Prefeitura Municipal de Fortaleza (PMF) a adequabilidade do uso e, por ser Projeto Especial (PE) sugeriu o envio à CPPD.

Mostrou um quadro comparativo do que já foi aprovado e o que está sendo pleiteado:

North Shopping Jockey	Mall Jóquei
Área Terreno: 57.656,10	Área Terreno: 31.936,37
Área Parcial: 81.477,17m <sup>2</sup>	Área Parcial: 13.004,26 m <sup>2</sup>
Altura Máxima: 31,08	Altura Máxima: 15,00

Além disso, por ser uma Área Especial Aeroportuária (AEA) também deve ser considerado o Plano De Zoneamento de Ruído (PZR) e se exige o projeto de tratamento acústico, que é um dos condicionantes para o uso do solo de algumas atividades. Ressaltou que o projeto acústico era aprovado pela Agência Nacional de Aviação Civil (ANAC) e em abril 2017 foi deliberado que a aprovação ficaria a cargo da Prefeitura.

Salientou que o empreendimento encontra-se em Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) e atende a todos os parâmetros de uso do solo, inclusive em proporções menores as exigidas.

Sobre o projeto, serão:

- 56 lojas com áreas que variam de 30m<sup>2</sup> a 1.800m<sup>2</sup>;
- 569 vagas de estacionamento;
- Os acessos principais serão pela Avenida projetada (ainda sem denominação), sem interferência no fluxo da Avenida Senador Fernandes Távora.

Acrescentou que:

- O projeto recebeu a aprovação do COMAER sobre questões relacionadas ao gabarito, a segurança e a regularidade das operações aéreas da implantação do empreendimento naquela região;
- Foi apresentado o projeto acústico à SEUMA, cumprindo com as exigências do Comando da Aeronáutica (COMAER);
- O requerente ainda necessita aprovar junto ao órgão gestor do Trânsito (Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania - AMC) o Relatório sobre o Sistema de Trânsito (RIST), portanto o projeto ficará condicionado a aprovação do RIST.

A Arq. Marina Hissa destacou que estava sendo levada para a análise e discussão da CPPD no que diz respeito a adequabilidade da atividade CSM, porte PGT3-PE, em AEA 3, que por se tratar de Projeto Especial, possui a possibilidade da alteração de parâmetros estipulados em Lei, desde que receba parecer favorável da CPPD.

E finalizou dizendo que o pleito a esta Comissão para conhecimento e deliberação sobre:

- Aprovação do projeto do Empreendimento Comercial Mall Jôquei Clube quanto o porte da

atividade em Área Especial Aeroportuária 3; amparado na LUOS, PDP e Operação Urbana Consorciada Jockey Clube.

- Alvará de Construção condicionada à aprovação do RIST, pela autarquia municipal de trânsito (AMC) e emissão de Licenciamento Ambiental.

Ao término da exposição abriu para questionamentos dos conselheiros.

A conselheira Luana Quinderé, representante do SINDUSCON, questionou se terá Outorga por estar inadequada ao uso ou por ser Operação Urbana Consorciada (OUC) não irá se enquadrar.

A Arq. Marina Hissa esclareceu que não será por outorga e não é diretamente justificada pela Operação Urbana Consorciada (OUC), pois como o North Shopping Jóquei já foi aprovado seguirá o mesmo pleito do anterior por estar vizinho.

A conselheira Clarissa Freitas, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), pontuou que o relatório encaminhado informa que a flexibilização se dá por estar em uma área de Operação Urbana Consorciada (OUC), o argumento que já foi aprovado outro empreendimento ao lado e que não foi dito no relatório. E complementou: o argumento não significa necessariamente que devemos aprovar este, pois o impacto na cidade, na região não é cobrado.

Falou ainda que o órgão da aeronáutica aprova em relação a altura e o impacto no sistema aeronáutico, não aprova com relação ao impacto na cidade e o que estaria mais próximo seria o RIST, que não foi apresentado. E questionou se haverá pagamento de contrapartida.

O conselheiro Osmar Delboni, representante do CREA, falou que a equidade servirá de elemento ou requisito nesta aprovação para os demais que são contíguos, pois existe uma ação consistente a coesão e a conexão. Finalizou dizendo que está englobando as outras que são correlatas as ocorrências do RIST.

A representante do SINDUSCON falou que a lacuna que está suscitando o debate se deu porque, embora o parecer tenha sido baseado na operação urbana a Lei da Operação Urbana não foi suficientemente esclarecida e não foi acompanhada para análise.

Lembrou que o início da discussão e de toda a gênese da operação e toda a discussão sobre os usos permitidos ou os usos possíveis, os índices de aproveitamento que poderiam ser acomodados naquela



poligonal foram discutidos e foram prestadas as devidas contrapartidas ao Município.

Por ser uma operação urbana o Município já teve um grande benefício que foi a implantação de um hospital e toda a negociação foi feita em cima dessa possibilidade de benefício para a Municipalidade, inclusive com aberturas de vias que foram doadas.

O terreno remanescente, as quadras remanescentes eram mais de 250m lineares que faria uma quadra maior que a quadra máxima, os índices foram revistos por conta dessas doações, ou seja, teve uma negociação e uma prestação de contrapartida mesmo na formatação da Operação Urbana.

Ressaltou que faltou uma análise de contexto, pois a análise da massa construída possível nessa poligonal a partir do que diz a operação urbana, a partir dos benefícios que o Município recebeu que foi uma série de possibilidades que foram viabilizadas com a Operação Urbana teria uma avaliação maior e melhor do que significa esse shopping que, aliás, é um pequeno mall em comparação aos outros equipamentos que já existem.

Concluiu que acredita que dentro do contexto da poligonal da operação pode estar até totalmente absolvido, pois já foi outorgado e onerado.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior destacou que a adequabilidade de uso de Polo Gerador de Tráfego (PGT) está na Lei e, portanto, não passa pela CPPD. Falou ainda que quando do início da tramitação dos Projetos Especiais na CPPD era para carimbar o PGT, pois adequabilidade e recuo já estão na Lei e o que tinha com relação ao PGT seria o RIST quando poderia ser exigido algo, ou se tornasse inadequado, o que na maioria dos casos não acontece.

Ressaltou que o motivo do empreendimento estar sendo deliberado na CPPD é por uma questão do empreendimento vizinho ter um parecer da PGM sugerindo a deliberação deste Conselho e assim dar o mesmo tratamento.

Esclareceu que a adequabilidade passará pelo mesmo trâmite dos PGTs e levam as mesmas exigências, onde deverá ser elaborado um RIST e será apreciado pela AMC, a mesma coisa para o Licenciamento Ambiental.

A Arq. Marina Hissa complementou que de fato, as operações já foram aprovadas e que as contrapartidas



foram negociadas, inclusive no empreendimento que seria no terreno do pleito, portanto, o empreendedor já pagou as suas contrapartidas.

A representante da UFC, conselheira Clarissa Freitas questionou se a aprovação do PGT-3, na seção da CPPD de 2010 também se deu sem ter o RIST em mãos.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior esclareceu que quem viabiliza a adequabilidade é a via e não o RIST. O RIST é um estudo complementar para verificar as questões de estacionamento, acessos, embarque e desembarque.

A conselheira Clarissa Freitas perguntou: Neste caso não dá, pois é PGT 3?

A Arq. Marina Hissa respondeu que a adequabilidade não tem a ver com a via, o terreno em pleito está adequado por todos os parâmetros de uso e adequação do solo, a inadequabilidade se dá pela zona aeroportuária que restringiu alguns usos ainda na Lei de ocupação de 1996 e como o Comando da Aeronáutica (COMAER) atualmente não analisa o uso, ficando a cargo da Prefeitura e, portanto, o processo necessita passar pela CPPD por essa alteração de uso.

Explicou ainda que se não estivesse na área aeroportuária estaria completamente adequado, independente estar na operação ou não, seria um empreendimento adequado, então não é porte de via.

O Arq. Prisco Bezerra complementou que a Av. Fernandes Távora é uma Via Arterial o PGT-3 é adequado; a Av. Lineu Machado e Av. Carneiro de Mendonça (limite da operação) são Vias Coletoras, além disso, as duas vias doadas e implementadas são duas vias com largura superior a de uma Via Local, possuindo 20,00m.

Ressaltou que o terreno em pleito está em uma área Especial Aeroportuária (AEA3), porém coincide com Zona de Requalificação Urbana (ZRU). A princípio, estaria inadequado na AEA3, mas existe um parecer da PGM que por ser Projeto Especial e sendo a Operação Urbana Consorciada (OUC) sugeriu o envio a CPPD e sendo deliberada a adequabilidade, dando assim o mesmo tratamento que foi dado ao North Shopping Jóquei.

A conselheira Rosina Lopes, representante da Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC), pediu a palavra e falou que faz parte da equipe de analistas dos RISTs. Informou que na época da CPPD do Jóquei





o RIST tinha sido pré-analisado, mas existia algumas pendências, inclusive no projeto que foi pré analisado pela SEUMA e, ressaltou que as medidas mitigadoras independem do que foi negociado na Outorga.

Destacou que quanto ao RIST do novo empreendimento, será feito toda uma análise de itens, como: circulação, número de viagens que serão geradas, análise de abertura de canteiro central, semáforo e sinalização do entorno. Finalizou dizendo que serão feitas as medidas mitigadoras de forma a minimizar os impactos causados no trânsito.

Ao término das discussões a Arq. Marina abriu o processo de votação. Pediu para que os conselheiros a favor do empreendimento levantassem o braço, totalizando 14 votos. Em seguida, pediu para os que fossem contrários ao pleito levantassem o braço, totalizando 01 voto e finalizou pedindo que quem iria se abster levantasse o braço, 0 votos.

**Resultado da Votação: 14 A favor; 01 Contra (UFC); 0 abstenção.**

A Arq. Marina Hissa informou que o processo foi aprovado e em seguida passou a palavra para o conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, representante do IAB para apresentar a terceira pauta.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon iniciou se apresentando e falou que sua exposição tem a ver com o processo de deliberação da CPPD, de estar julgando os pareceres que vem e, passou a considerar insuficiente. Saliou que tem visto que a gestão tem se empenhado muito em ter um portal, em transparecer e isso é um paradigma que tem notando em outras reuniões, de que a sociedade realmente tenha conhecimento do que está sendo imposto pra eles.

Falou que leu a Lei que define a Outorga Onerosa e o FUNDURB, fez uma pesquisa e tentou paralelamente formular uma maneira de calcular e saber no momento da apresentação do Parecer o valor da contrapartida financeira, pois em um processo tem que saber o começo meio e fim.

Ressaltou que as fórmulas são complexas e acabou não entendendo, e que o estudo levou a uma planilha que apresentou. Disse que não foi validado, pois não teve como comparar com nenhum Parecer ou outorga que teve o resultado apresentado.

Falou sobre sua preocupação, pois toda verba de contrapartida das outorgas é direcionada ao FUNDURB e que foi orientado a pesquisar no Fortaleza Online. Mostrou a imagem disponibilizada no site e disse que



em uma análise do ano de 2016 as contrapartidas iniciaram em maio e em outubro notou que tudo que foi efetivado com receita saiu para alguma coisa, provavelmente uma obra, mas ficou faltando a etapa final do processo, onde a CPPD participa, que é mostrar para onde foi o dinheiro.

Continuou a apresentação falando que a Lei do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) preconiza as destinações das contrapartidas e quais as entidades compõe o conselho gestor e percebeu que é composta por entes da Prefeitura. Salientou que pesquisou como acontece em outras localidades do Brasil e que em São Paulo também existe o FUNDURB e é composto por representantes de mais entidades de outros conselhos, tornando a decisão da utilização da verba mais discutida e mais aberta.

Destacou que em São Paulo mostra através de um mapa onde está sendo utilizada cada verba e citou dois exemplos, a aquisição de um imóvel para habitação de interesse social e em outro bairro periférico a implantação de uma pista de skate. Finalizou dizendo que essa seria a profundidade da discussão e faz o questionamento do que pode ser feito com o pleito do Instituto de Arquitetos.

A Arq. Marina Hissa falou que a secretaria concorda e acredita na transparência da gestão, em seguida apresentou a tabela atualizada no portal destacando a informação de cada receita, de cada outorga, cada processo administrativo.

A conselheira Clarissa Freitas questionou o significado das informações Processo Administrativo e Repasse para o Tesouro Municipal, que constam no portal.

A Sra. Geórgia Aranha, Assessora Jurídica da SEUMA, explicou que em 2016 foi aprovada uma Emenda Constitucional que autorizou a União e os demais entes federativos a fazerem um repasse no valor de até 30% da Receita, inclusive de Fundos. O Município seguiu o mesmo exemplo, portanto, os valores repassados ao Tesouro Municipal são especificamente por conta da Emenda Constitucional.

A conselheira Clarissa Freitas questionou como pode ver o processo até a finalização.

A Arq. Marina Hissa sugeriu que na próxima apresentação poderá estar presente uma pessoa específica do Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), que poderá tirar as dúvidas. Em seguida, passou a palavra para o Eng. André Daher, Assessor Especial da Secretaria de Infraestrutura (SEINF), que explicou a fórmula do cálculo.



Esclareceu ainda que todas as fórmulas foram debatidas com as entidades de classe, mas ao passar do tempo as fórmulas foram amadurecendo e foram chegando casos que as primeiras fórmulas não resolviam. E atualmente, existem alguns desdobramentos das fórmulas de cálculo e foi passado aos conselheiros para envio das contribuições. As ponderações foram recebidas e estão sendo analisadas, portanto, se for explicar essa fórmula agora pode ser que na próxima reunião esteja ultrapassada por conta de uma ponderação, de uma modificação que será feita.

O Conselheiro Osmar Delboni questionou sobre a participação do CREA na discussão da fórmula e tem interesse de ajudar e não complicar. O Arq. Prisco Bezerra frisou que a Minuta da Lei de Outorga Onerosa foi disponibilizada para todos os conselheiros e foi dado para envio das contribuições e ponderações.

O Eng. André Daher complementou que algumas entidades encaminharam as considerações, que está em evolução e quando forem finalizadas todas as ponderações serão apresentadas, pois o intuito é que todos entendam as fórmulas.

A Arq. Marina Hissa informou que na próxima reunião será apresentado o processo de discussão e os prazos dados para o envio das contribuições, agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião.

Fortaleza, 10 de Maio de 2017.

**Marília Ferreira Lima Gadelha**  
Secretária Executiva da CPPD

**Marina Cavalcante Hissa**  
Coordenadora da COURB

**Maria Águeda Pontes Caminha Muniz**  
Secretária da SEUMA  
Presidente da CPPD