



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 103ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 14/11/2018

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SDE** – Mário Roberto Martin; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Júnior; **SER I** – José Eymard A. Filho; **SER II** – Guto de Azevedo Alencar; **SER IV** – Régis Nogueira de Oliveira; **SER V** – Jalsey Pereira de Nazareno; **SER VI** – Juliana Bezerra Monteiro Fontenele; **ABES** – Marconi José Barbosa; **ACC** – João Porto Guimarães; **ACEC** – José Guimarães Duque Filho; **CREA** – Áulio Façanha Antunes; **DETRAN** – Daniel Paiva; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Renata Nécia Silva de Abreu.

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;**
Daniel Arruda – **DANIEL ARRUDA ARQUITETURA.**

DEMAIS PARTICIPANTES: Otacílio Valente Costa; DANIEL ARRUDA ARQUITETURA – Daniel Arruda, Eduardo Bezerra Gomes de Albuquerque; SEUMA – Thais Fontenelle Siqueira, Mirella Bezerra Maia, Guilherme Albuquerque Vila Nova Maia, Hellaine Oliveira Filgueiras, Themis Campos Fontenelle, Marília F. L. Gadelha, Marina Cavalcante Hissa, Lorena Morais de Andrade, Ivan Carvallho, David Pizol; AMC – Maria Marilan Albuquerque de S. Santos; Sara de Sousa Nobre; Daniela Valente; AGB – Edivânia Marques de Sousa.

PAUTA:

1. Aprovação da Ata da 102ª Reunião da CPPD;
2. Processo Nº 3.895/2017 – SEUMA
Relatório Nº 04/2018 – CENUR/CPPD
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa de Alteração de Uso
Requerente: NORPAR Nordeste Empreendimentos e Participações S/A.



ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano, Arq. Marina Hissa deu início a 103ª Reunião da CPPD com a aprovação da Ata da 102ª Reunião da CPPD. Questionou se algum conselheiro teria alguma objeção quanto a aprovação da Ata, como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, a Arq. Marina Hissa deu a Ata como aprovada e ressaltou que a Conselheira Clarissa Freitas, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC) teria feito uma solicitação de alteração por e-mail, a qual já havia sido atendida e posteriormente estaria disponibilizada no site Urbanismo e Meio Ambiente.

Dando continuidade à pauta, informou que seria apresentada a Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa de Alteração de Uso referente ao Processo Nº 3.895/2017, onde seria dado início a apresentação pelo arquiteto responsável pelo projeto, Sr. Daniel Arruda e posteriormente seria apresentado o relatório técnico da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA). Seguiu a reunião convidando o arquiteto Daniel Arruda para apresentar o projeto.

Ao final da apresentação o Arq. Daniel Arruda repassou a palavra para a Coordenadora Marina Hissa, que apresentou o estudo realizado pela COURB/SEUMA. Por fim, abriu o site da SEUMA e mostrou os valores recebidos através do instrumento de Outorga Onerosa e como estão sendo investidos. Destacou que os valores arrecadados pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e a forma como estão sendo investidos estes recursos está disponibilizado no site da SEUMA.

Ao término da apresentação, abriu espaço para os conselheiros que quisessem fazer questionamentos. O conselheiro José Eymard, representante da Secretaria Regional I (SR I), falou que como não estava presente nas reuniões anteriores gostaria de entender se o pé direito aumentaria e assim abriria espaço no entorno.

A Arq. Marina Hissa esclareceu que o pé direito é a altura de piso a piso, mas o que estaria se falando seria do gabarito, portanto, quando o gabarito aumenta os recuos também aumentam, sendo assim os recuos estão em função da altura.

O arquiteto responsável pelo projeto, Daniel Arruda ressaltou que normalmente na cidade o pé direito trabalhado seria em torno de 2,88m, chamado piso a piso, e que o projeto estaria em 3,15m para dar maior conforto e para atender outra norma, chamada Norma de Desempenho que exige que o pé direito tenha 2,50m livre. E finalizou sua fala dizendo que a Arq. Marina Hissa já teria respondido, pois a pergunta seria sobre a altura da edificação que passaria de 72,00m para 159,08m, do térreo até a última laje habitável.

Em seguida repassou a palavra para a Arq. Marina Hissa que complementou que isso é possibilitado pelo

instrumento Outorga Onerosa de Alteração de Uso, apenas para Projetos Especiais, que é definido pela a área de construção computável do empreendimento. Ressaltou que a contrapartida exigida pela alteração irá para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

O conselheiro Mário Fracalossi, representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), pediu a palavra e falou que sempre faz a mesma pergunta e que iria fazer novamente por que nunca consegue entender, pois quando se fala em Outorga Onerosa de Alteração de Uso, não entendia qual uso estaria sendo alterado. Questionou ainda qual o limite máximo estabelecido em uma Outorga Onerosa que poderia ser aceito, pois está passando de um gabarito de 72,00m para 159,00m. Qual o limite que seria estabelecido.

A Arq. Marina Hissa respondeu que sobre a nomenclatura da Lei Outorga Onerosa de Alteração de Uso realmente poderia causar essa confusão, mas o instrumento é regulamentado por Lei específica Municipal aprovada. Destacou que uma Lei não representa só o nome e que o importante é o conteúdo, sendo assim, a Lei da Outorga Onerosa de Alteração do Uso define que a alteração do instrumento pode alterar / flexibilizar parâmetros urbanísticos, além do uso.

Ao final da explicação, passou a palavra para o Arq. Daniel Arruda que respondeu sobre o limite máximo estabelecido para o gabarito. Explicou que existe o limite que é dado pelo do Comando da Aeronáutica (COMAR) e já definido pelo aeroporto e que esse limite é variado em função de diversas zonas da Cidade por conta da cota do terreno. Frisou que a altura estabelecida pelo COMAR é em função da cota do terreno e que o projeto apresentado está próximo do mar, desta forma, a cota seria mais baixa do terreno que é a Beira Mar.

O conselheiro Mário Fracalossi falou ainda que em Reuniões da CPPD anteriores, já teria sido aprovada uma Outorga Onerosa do silo da empresa J. Macêdo, e por conta da construção daquele silo foi colocado uma compensatória, a construção de um novo farol, e isso teria relacionamento com a Capitania dos Portos. E questionou se o empreendimento teria menção com a Capitania dos Portos.

O responsável pelo projeto, Arq. Daniel Arruda respondeu que o terreno não abrange o raio de atuação do farol e que não impactaria na área do terreno em si, e que por isso o limitador não seria a Capitania dos Portos e sim, somente, o COMAR.

A Arq. Marina Hissa mostrou que no site da SEUMA disponibiliza documentos em formato KMZ, onde existem informações acerca da Legislação Urbana e um deles seria o KMZ da visada do farol e verificou, no momento da CPPD, que a área está fora de qualquer visada possível do farol.

Ressaltou que o processo está em estágio de Análise de Orientação Prévia e depois irá passar por todos



os trâmites legais do Alvará de Construção que também regem todos os outros condicionantes de construção e de licenciamento ambiental possíveis.

O conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), questionou que contrapartida será investido no entorno, pois na área existe carência de investimento público. Questionou ainda como estariam sendo feito os contatos com as comunidades para se trabalhar uma contrapartida para requalificar a área.

A Arq. Marina Hissa respondeu que a Operação Urbana Consorciada (OUC) trás no seu cerne, que a contrapartida tem que ser investida no perímetro da OUC. A contrapartida relativa ao que foi flexibilizado pela lei da OUC foi exatamente o parque urbano que hoje beneficia a área toda do entorno.

Sobre o instrumento específico que estaria sendo colocado em pauta, que é a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, respondeu que a contrapartida irá para o FUNDURB e tem que ser investida em melhorias urbanas.

Destacou que no mapa de investimentos do FUNDURB as principais áreas de maior investimento do Fundo são as áreas periféricas que tem o menor Índice de Desenvolvimento Humano (IDH), abaixo de 0,5, portanto o dinheiro realmente nesse caso específico não está associado ao perímetro da OUC, pois o instrumento é de Outorga Onerosa que desvincula, e conforme preconiza a Lei do FUNDURB os recursos só podem ser aplicados nos itens que são relativos a infraestrutura urbana e requalificação do espaço público.

Ao final da explicação, questionou se alguém teria mais alguma pergunta e como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, abriu o processo de votação. Pediu para os que estivessem de acordo para aprovação do pleito permanecessem como estavam, quem tivesse algo contra levantasse o braço, por fim, quem iria se abster levantasse o braço (SINDUSCON).

A conselheira Renata Abreu, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), pediu a palavra e inicialmente parabenizou o projeto, a incorporadora e o arquiteto e explicou que se absteve do voto exclusivamente pelo motivo de já ter solicitado parâmetros máximos para mitigar a outorga onerosa e que já teria sido exposto em diversas outras Reuniões da CPPD deixado registrado em ata e por solicitação já feita a SEUMA por escrito.

RESULTADO DA VOTAÇÃO: AMC – Á Favor; PGM – Á Favor; SDE – Á Favor; SEINF – Á Favor; SEUMA – Á Favor; IPLANFOR – Á Favor; SER I – Á Favor; SER II – Á Favor; SER IV – Á Favor; SER V – Á Favor; SER VI – Á Favor; ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE ENGENHARIA SANITÁRIA E AMBIENTAL (ABES) – Á Favor; ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO CEARÁ (ACC) – À Favor;





ASSOCIAÇÃO CEARENSE DOS ENGEIROS CIVIS (ACEC) – À Favor; **CREA** – Á Favor; **DETRAN** – Á Favor; **FEDERAÇÃO DE ENTIDADES DE BAIRROS E FAVELAS (FBFF)** – Á Favor; **SINDIONIBUS** – Á Favor; **SINDUSCON** – Abstenção.

Ao final da votação, finalizou a reunião agradecendo a presença de todos.

Fortaleza, 14 de Novembro de 2018.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Marina Cavalcante Hissa
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD