

## COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 71ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 21/10/2015

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

### CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

**AMC** - Rosina Lopes; **SDE** – Mário Roberto Martin; **SEINF** – André Daher; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **ACC** – Antônio José Gomes Costa; **CMFor** – Alessandra Fontenele Queiroz; **CREA** – Osmar Delboni Júnior; **DETRAN** – Geyça Marques Santos; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDUSCON** – Luana Marques.

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

**Secretária Executiva:** Maria Stella Xerez Mota

**Coordenador da COURB:** Prisco Bezerra Júnior

**Expositores:** Rojestiane Nobre – ASSESP/SEUMA  
Tiago Moreira - CECON/SEUMA

**PARTICIPANTES:** **AMC** – Sara Holanda; **SINDUSCON** – Daniela Valente; **SEUMA/ASSESP** – Rojestiane Nobre; **SEUMA** - Delson B. de Almeida, Washington Moreira; **CLÍNICA DE ULTRASSONOGRRAFIA E IMAGINOLOGIA DO CEARÁ LTDA.** – Augusto Rosado, Boghos Boyadjian, Tiago Andrade; **COORD. DAS REGIONAIS** – Paulo Cid; **SEUMA/COURB** – Thiago Maranhão;

### **PAUTA:**

1. Processo Nº 8486/2015 – Clínica de Ultrassonografia e Imaginologia do Ceará Ltda. – Hospital Leonardo da Vinci.



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

A Arq. Rojestiane Nobre, Assessora da ASESP, iniciou a reunião cumprimentando os presentes e em seguida passou a palavra para o Arq. Tiago Moreira, analista da CECON.

O Arq. Tiago Moreira, analista da CECON, prosseguiu com informes referentes a data da reunião do processo de discussão da Minuta do Projeto de Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza - LUOS. Continuou esclarecendo que a Lei de Regularização de Edificação possibilita a legalização de edificações construídas até a data de publicação da lei, com a possibilidade de prorrogação de 90 (noventa) dias após seu término. Também reafirmou que poderão ser regularizadas todas as edificações desde que atendam às condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança. E ainda que, são consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem atividades incompatíveis com a zona e/ou via, no entanto, sua regularização deverá contar com a anuência prévia da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Iniciou então a apresentação da análise do **Processo Nº 8486/2015 - CLÍNICA DE ULTRASONOGRAFIA E IMAGINOLOGIA DO CEARÁ LTDA – HOSPITAL LEONARDO DA VINCI.**

### **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

A Lei nº 10.334/2015 - Regularização de Edificações Construídas possibilita a legalização de obras e atividades instaladas em um período definido de 01 (um) ano. Diante desta possibilidade a SEUMA recepcionou uma demanda considerável de processos.

De acordo com o Art. 3º da Lei supracitada, são consideradas passíveis de regularização as edificações que abriguem atividades em situações de incompatibilidade com a zona e/ou via e deficiência de índices urbanísticos.

### **2. APLICAÇÃO DA LEI Nº 10334/2015**

Dentre os vários processos em tramitação requerendo a sua regularização com base na Lei nº 10.334/2015, temos o Processo nº 8.486/2015-SEUMA o qual detalhamos a seguir:

**Processo Nº 8.486/2015 - SEUMA.**



**Interessado: CLÍNICA DE ULTRASONOGRAFIA E IMAGINOLOGIA DO CEARÁ LTDA.**

**Assunto: REGULARIZAÇÃO DE EDIFICAÇÕES**

**Atividade: HOSPITAL**

**Classe: PGT – 4**

**Porte: Acima de 10.000,00m<sup>2</sup> de Área Construída**

**Endereço: RUA ROCHA LIMA, 1563 - Bairro ALDEOTA.**

**Zoneamento: ZONA DE OCUPAÇÃO CONSOLIDADA- ZOC**

Após análise realizada pela Célula de Licenciamento para Construção - CECON e Pela Comissão Especial de Regularização (Estabelecida pelo Art. 8º da Lei nº 10.334/2015), e conforme indicado no Relatório de Vistoria do dia 06/07/2015, constata-se que o empreendimento em pauta apresenta a seguinte situação:

1. A Atividade e o Porte do Edifício são incompatíveis com a Rua Rocha Lima – Via Local, o edifício se encontra em funcionamento;
2. Para efeito desta análise foi levado em conta os parâmetros para Via Arterial I (Av. Barão de Studart);
3. **RECUO:**
  - Recuo Frontal Apresentado: 8,00m/7,08m – Recuo Mínimo Exigido: 10,00m;
  - Recuo Lateral Apresentado: 0,00m/3,35m – Recuo Mínimo Exigido: 10,00m;
  - Recuo de Fundos Apresentado: 0,00m – Recuo Mínimo Exigido: 10,00m;
4. **ÍNDICE DE APROVEITAMENTO:**
  - Índice de Aproveitamento Apresentado: 2,57 – Índice de Aproveitamento Máximo: 2,50;
5. **TAXA DE OCUPAÇÃO:**
  - Taxa de Ocupação Apresentada: 71,99% - Taxa de Ocupação Máxima: 60,00%;
6. **TAXA DE OCUPAÇÃO SUBSOLO:**
  - Taxa de Ocupação do Subsolo Apresentada: 75,31% - Taxa de Ocupação do Subsolo Máxima: 60,00%;



#### **7. TAXA DE PERMEABILIDADE:**

- Taxa de Permeabilidade Direta Apresentada: 1,74% e Taxa de Permeabilidade Indireta Apresentada 0,00% - Taxa de Permeabilidade Mínima: 30,00%;

#### **8. VAGAS DE ESTACIONAMENTO:**

- Quantidade de Vagas Apresentadas: 126 – Quantidade Mínima de Vagas: 164;
- Deve ser prevista Carga e Descarga;
- O Rebaixo de Meio Fio está em desacordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo;

Obs: Por se tratar de Polo Gerador de Tráfego (PGT) foi providenciado Relatório de Impacto sobre o Trânsito (RIST) que será aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

#### **9. OBSERVAÇÕES GERAIS:**

- A Proposta apresenta compartimentos especiais onde verificam-se desacordos em relação a dimensionamento mínimo e condições de ventilação e iluminação especificadas pelo Código de Obras e Posturas, mas que podem ser analisadas considerando que são compartimentos especiais.
- Em atendimento ao Art.10 foi apresentado Laudo Técnico de Avaliação das áreas que seriam necessárias para complementação dos recuos mínimos, bem como dos demais índices urbanísticos deficientes e da outorga de mudança de uso.

#### **4. CONCLUSÃO**

O Projeto de Arquitetura recebeu parecer favorável da Comissão de Regularização prevista no Art. 8º da Lei 10.334, de 01 de abril de 2015 – Lei da Regularização, tendo em vista o atendimento às exigências contidas na mesma, razão porque encaminhamos a proposta à apreciação da CPPD também atendendo disposições da mesma (Art. 3º).

O arquiteto Tiago Oliveira, esclareceu que: todas as irregularidades constatadas no processo são passíveis de regularização pela Lei de Regularização de Edificação, seja por meio de reforma ou de compensação, e que já houve um parecer favorável da Comissão Especial de Regularização para tal, a empresa também já estava com a Licença Ambiental emitida com validade até 10/09/2017, o Plano de Gerenciamento de



Resíduos de Serviços de Saúde aprovado, Projeto de Combate a Incêndio aprovado pelo Corpo de Bombeiros e o RIST com parecer favorável condicionado à aprovação do processo na CPPD. Sem mais observações abriu espaço para questionamento dos presentes.

O arquiteto Delson de Almeida, da SEUMA, indagou se a edificação estaria adequada a uma via coletora, levando-se em consideração o porte dela. O analista da CECON, arquiteto Tiago Moreira respondeu que edificações deste porte só estariam adequadas em Via Expressa e Via Arterial I.

A representante do SINDUSCON, arquiteta Luana Marques levantou primeiramente questionamento sobre o quórum necessário para a deliberação da CPPD e em seguida argumentou que sentia dificuldades em se posicionar com relação ao empreendimento devido as inúmeras irregularidades verificadas nos parâmetros urbanísticos e por não estar definido no Decreto de Outorga Onerosa, que ainda não está finalizado, quais índices são passíveis de regularização ou ainda se todos podem ser regularizados. Complementou que também possuía dúvidas relacionadas ao projeto arquitetônico, que apesar de ter obtido parecer favorável da Comissão de Regularização, apresentou ambientes com dimensionamento insuficiente e problemas de iluminação e ventilação.

A Arq. Rojestiane Nobre, Assessora da ASESP, esclareceu que na legislação que estabelece a CPPD não determina qual o quórum mínimo, a deliberação ocorre com a quantidade de representantes presentes. Em seguida passou a palavra para o arquiteto Thiago Maranhão, Gerente da CENUR, que participou da elaboração do Decreto da Outorga Onerosa.

O Gerente da CENUR, Thiago Maranhão, esclareceu aos presentes que na Lei de Regularização de Edificação quem julga quais parâmetros poderão ser regularizados é a Comissão Especial de Regularização, composta pelos coordenadores, não há nada pré-definido.

Com relação aos ambientes com dimensionamento insuficiente, o arquiteto Tiago Moreira, analista da CECON, explicou que a análise é feita com base no Código de Obras e Posturas de Fortaleza, mas que existe uma legislação mais atualizada, da ANVISA – Agência Nacional de Vigilância Sanitária, que considera os ambientes adequadas. Uma vez que o Código de Obras e Posturas é de data anterior a Lei da ANVISA, o mesmo foi desconsiderado para efeito de análise. Quanto a questão da ventilação e iluminação, a empresa apresentou posteriormente um projeto de iluminação e ventilação mecânico e climatização.

O representante da Clínica de Ultrassonografia e Imaginologia do Ceará Ltda., Dr. Boghos Boyadjian,



solicitou a palavra para esclarecer que no início da construção o afastamento adotado era adequado e em conformidade com a lei vigente na época.

O arquiteto Tiago Moreira, analista da CECOM, esclareceu que num primeiro momento foi aprovado o bloco principal e depois o bloco de apoio, cujo projeto foi aprovado com outra tipologia, de uso misto.

A arquiteta Daniele Valente, assessora da representante do SINDUSCON, abriu vários questionamentos, primeiramente sobre a metodologia de avaliação dos processos submetidos à CPPD, segundo ela é difícil para os conselheiros deliberarem sobre os processos por não conhecerem os critérios que a Comissão Especial utiliza. Quais serão as medidas mitigadoras exigidas para compensar os índices irregulares? Quais valores serão cobrados para a regularização e onde serão aplicados estes recursos?

A Arq. Rojestiane Nobre, Assessora da ASESP, explicou que a Lei 10.334 não determina em seu texto critérios para as avaliações, deixando essa incumbência a cargo da Comissão Especial, composta por representantes das 05 (cinco) Coordenadorias, que consideram passíveis de regularização as edificações que apresentam condições mínimas de segurança, higiene, de uso, de salubridade, de acessibilidade, de habitabilidade e de respeito ao direito de vizinhança. Quanto a aplicação dos recursos, afirmou que os valores serão destinados inicialmente ao Fundo de Defesa do Meio Ambiente - FUNDEMA, até a regulamentação do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB, e utilizadas para urbanização de áreas públicas e melhorias urbanas.

A representante da CMFor – Câmara Municipal de Fortaleza, Dra. Alessandra Fontenele concordou com o questionamento do SINDUSCON e afirmou que também sentiu falta de maiores informações sobre o parecer da Comissão Especial e que parâmetros foram considerados na avaliação.

A Assessora da ASESP, Arq. Rojestiane Nobre, informou que todas as reuniões da Comissão Especial de Regularização são registradas em ata e que poderão ser disponibilizadas a qualquer momento. Afirmou ainda que haveria também a possibilidade de divulgá-las no site da SEUMA, para todos os cidadãos, como já é feita com as atas da CPPD.

A palavra então foi passada para o Eng. André Daher, da SEINF – Secretaria Municipal de Infraestrutura, que esclareceu que a razão dos processos serem submetidos à CPPD é exatamente para deliberar a continuidade ou não do processo de regularização e que os cálculos estão sendo fechados dentro dos critérios acordados com as entidades de classe, inclusive com o SINDUSCON, referentes a como seriam



afetadas as compensações pelos índices ultrapassados. A metodologia de cálculo será aplicada da mesma forma para todos os casos: cálculo de área complementar de terreno aplicado por valor de mercado. No processo em questão, o requerente já apresentou um laudo de avaliação para análise e que em breve os cálculos serão fechados.

O Coordenador da COURB, Arq. Prisco Bezerra comprometeu-se a apresentar nas próximas reuniões um relatório de acompanhamento dos processos de regularização com informações quantitativas sobre: regularizados, indeferidos, em análise, aguardando vistoria, notificados, na PGM, etc.

A Arq. Rojestiane Nobre, Assessora da ASESP disponibilizou aos conselheiros ata da reunião da Comissão Especial com a assinatura de todos os coordenadores.

O Arq. Delson de Almeida, da SEUMA solicitou a palavra e esclareceu que a Lei 10.334 veio para beneficiar o cidadão e regularizar as inúmeras edificações irregulares na cidade. Não se trata de uma lei para “regularizar obra”, portanto não cabe no momento questionar o dimensionamento de ambientes e detalhes construtivos. Segundo ele a CPPD não está ali para julgar “um parecer da Comissão Especial”, mas dar o seu parecer com base nos laudos apresentados pelos técnicos de instituições como: AMC, Corpo de Bombeiros, Licenciamento Ambiental e da própria Comissão Especial. Considerou importante o esclarecimento da grande diferença que existe entre uma regularização de obra e a regularização das edificações, da Lei 10.334.

O Dr. Boghos Boyadjian, representante da Clínica de Ultrassonografia e Imaginologia do Ceará Ltda., esclareceu que sua motivação ao construir o hospital era de poder beneficiar a sociedade, sabendo da carência de leitos hospitalares no município. De acordo com seu conhecimento, todos os hospitais existentes em Fortaleza iniciaram suas atividades com pequenos núcleos e conforme as necessidades dos trabalhos de assistência médica foram expandindo suas instalações. Exemplificou citando alguns hospitais instalados na cidade e externou sua indignação por não compreender o motivo pelo qual alguns presentes estão apresentando tantos obstáculos para aprovação do processo.

A arquiteta Daniele Valente, assessora do SINDUSCON, explicou que não há intenção de criar dificuldades e que por ser o Hospital Leonardo da Vinci o primeiro equipamento deste tipo a ser submetido à regularização na CPPD, considera que deveriam ser apresentados relatórios mais detalhados do empreendimento.



O Arq. Prisco Bezerra, Coordenador da COURB, questionou aos presentes quais esclarecimentos estão faltando para que o conselho possa deliberar sobre o processo de regularização da Clínica de Ultrassonografia e Imaginologia do Ceará Ltda., ao perceber certa insegurança por parte dos conselheiros.

O representante do Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará – CREA, Dr. Osmar Delboni, solicitou a palavra e parabenizou o requerente pela iniciativa de construir um equipamento tão necessário para a sociedade. Citou como exemplo o caso do Hospital Samaritano de São Paulo, instalado no bairro de Higienópolis, que obteve apoio da prefeitura para funcionar. Como representante do CREA, aprovou a regularização do empreendimento.

Em seguida, o Sr. Jerônimo Paulo da Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza – FBFF, quis saber sobre a fluidez do trânsito no local, a disponibilidade de estacionamentos e o acesso das pessoas ao hospital, enfim, se houve alguma análise técnica sobre a questão. Também considerou que apesar dos índices irregulares e diante da importância do equipamento, o município só terá a ganhar com a regularização do hospital.

O Arq. Prisco Bezerra, Coordenador da COURB, em resposta afirmou que o RIST da AMC apresentou parecer favorável, aguardando apenas definir as medidas mitigadoras do trânsito e a aprovação da CPPD.

O representante da ACC – Associação Comercial do Ceará, Sr. Antônio José Gomes Costa solicitou a palavra para defender a livre iniciativa, a liberdade, e afirmou que a sociedade por conta de pequenos detalhes muitas vezes atrapalha grandes projetos, esquecendo que a cidade necessita muito de equipamentos de saúde. Reconheceu a contribuição do Dr. Boghos Boyadjian para a saúde no Ceará e foi favorável a se buscar uma maneira de viabilizar o funcionamento do hospital e atender a sociedade.

O Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra destacou que o que se estava aprovando era a possibilidade de se regularizar o hospital no local e deu início ao processo de votação, solicitando que os conselheiros presentes que são a favor permaneçam em silêncio, e no caso de posicionamento contrário, poderia expor o voto. Todos os conselheiros votaram a favor do projeto, com exceção do representante do SINDUSCON, a Sra. Luana Marques.

A Sra. Luana Marques, representante do SINDUSCON, justificou o voto contrário afirmando que sua entidade considera que os parâmetros urbanos são importantes para a cidade e a CPPD por deliberar questões urbanas, independente do uso da edificação, deva seguir os parâmetros urbanos.





---

Complementou ainda que as próximas apresentações sejam mais detalhadas para que possibilitem aos conselheiros decidirem com segurança.

Como não houve mais questionamentos, o Coordenador da COURB, o Arq. Prisco Bezerra agradeceu a presença de todos e encerrou a reunião.

Fortaleza, 03 de novembro de 2015

**MARIA STELLA XEREZ MOTA**  
**SECRETÁRIA EXECUTIVA DA CPPD**

**MARIA ÁGUEDA PONTE CAMINHA MUNIZ**  
**SECRETÁRIA DA SEUMA**  
**PRESIDENTE DA CPPD**

