



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 77ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 22/06/2016

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC – Rosina Lopes; **PGM** – Denise Barbosa Sobreira; **SDE** – Paulo Francisco Barbosa; **SEFIN** – Clayton Semir Bustamante; **SEINF** – José Resende, André Daher; **SEUMA** – Maria Águeda Pontes Caminha Muniz, Prisco Bezerra Junior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Junior; **SER I** – Francisco Sales Oliveira; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Alexandrino Malveira Belchior, Felipe Holanda Belchior; **SER IV** – Alan Rios Holanda, Marcos Aurélio Medeiros Paiva; **SER V** – Oriel Guimarães Nunes Filho; **SER VI** – Bernadete Matos Alcântara; **UFC** – Renato Pequeno; **ABES** – Marcos Stenio Teixeira; **AGB** – Sharon Darling de Araújo Dias; **CDL** – Francisco Régis Cavalcante Dias, **CMF** – Alessandra Fontenele Queiroz; **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** – Renata Nécia Silva de Abreu.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Rojestiane Ferreira Nobre

Expositores: Osvaldo Souza – **Cia. De Arquitetura;**

Augusto César de Castro – **Cia. De Arquitetura;**

Simone Mendes – **COURB/SEUMA;**

Prisco Bezerra Junior – **Assessor Especial/SEUMA.**

PARTICIPANTES: **Cia. De Arquitetura** – Osvaldo L. F. Souza, Augusto César Oliveira de Castro, Graziela Bastos Ribeiro; **LEHAB/UFC** – Sara Vieira Rosa, Rodolfo Anderson Damasceno Góis; **SER IV** – Francisco Glauber Fonteles Vitorino; **SER V** – Oriel Nemer Filho; **SEUMA** – Themis Fontenelle, Isabelle Monteiro A. Araújo, Germano Melo, Delson de Almeida, Aline Pereira, Débora Rachel Freitas, Maria Stella Xerez,



Rojestiane Ferreira Nobre, Roberto Craveiro, Marília Gadelha, Simone Mendes, Maria Isabel Vieira; **Construtora Manhattan** – Aline Melo, Antônio Helio Galliza; **UNIFOR** – Symara Barros de Holanda; **SINDUSCON** – André Montenegro de Holanda, Daniela Valente; Francisco José Mendes Gifoni; João Flávio Menezes Amaral; Larissa Mendes da Silva.

PAUTA:

1. Relatório Nº 02/2016 – CENUR;
Processo Nº 9694/2015 – SEUMA;
Requerente: ALFA 2 SPE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA.;
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa;
Atividade: Empreendimento para hospedagem, comercial e residencial;
Local: Rua Frei Marcelino, S/Nº - Rodolfo Teófilo.
2. Relatório Nº 01/2016 – CENUR;
Processo Nº 5750/2015 – SEUMA;
Requerente: OSVALDO LUIS FREITAS DE SOUZA;
Assunto: Análise de Orientação Prévia para Outorga Onerosa;
Atividade: Residencial Multifamiliar;
Local: Av. Beira Mar, Nº 2000 – Meireles.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Arq. Prisco Bezerra Junior, Assessor Especial da SEUMA, iniciou a reunião cumprimentando os presentes e deu prosseguimento informando que a pauta será composta por dois projetos, acrescentou ainda que apresentará os números de processos de Regularização de Obras Edificadas em análise e concluídos, e em seguida indagou aos conselheiros presentes se havia algum questionamento a respeito da ata da última reunião que foi enviada, não havendo nenhuma manifestação dos conselheiros presentes, a ata da 76ª Reunião da CPPD foi aprovada.

Prosseguiu apresentando os números dos processos de Regularização de Obras Edificadas; processos em andamento totalizam 204; processos regularizados totalizam 16; processos indeferidos somam 58; expôs que caso alguém quisesse mais alguma informação, iria solicitar à Coordenadoria de Licenciamento (COL), responsável pela análise dos processos, para apresentar uma estatística mais detalhada.

Em seguida, fez um histórico sobre o conceito de Projeto Especial (PE). Falou que no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano, de 1992, o tema Projeto Especial (PE) era tratado no capítulo sobre a Estruturação Urbana, seção IV, na qual se referia aos Usos e Ocupação diferenciada. Na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), de 1996, o tema Projeto Especial (PE) é tratado no título II, Do Uso e da Ocupação, artigo 30, “As atividade classificadas como Projetos Especiais (PE) e como Polo Gerador de Tráfego (PGT), antes de serem implantadas no Município, deverão receber parecer técnico da Comissão Normativa de Desenvolvimento Urbano (CNDU); que hoje, no novo formato, é a Célula de Normatização (CENOR) e a Célula de Negócios Urbanos (CENUR); hoje, os Projetos Especiais tramitam entre essas duas Células; referendado pela Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD)”. O Parágrafo Único, do mesmo artigo, diz: “A adequação dos Projetos Especiais, bem como os indicadores urbanos, normas e restrições que incidem sobre os mesmos, ficam sujeitos o Art. 163, desta lei”.

No Art. 160, o conceito de Projeto Especial (PE) está detalhado, conforme diz que os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto a sua implantação no território do Município. Enquanto no Art. 163, aborda sobre a adequação, os indicadores urbanos e o parcelamento do solo, definidos na Legislação em vigor, poderão ser alterados. Estes artigos deixam claro o que é, como é, como tramitam e o que significa a aprovação de um Projeto Especial (PE).

Acrescentou ainda que no Plano Diretor Participativo (PDP), de 2009, o Art. 196 diz que “Os Projetos Especiais (PE) são os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município” e no Art. 321 informa que “A análise e a aprovação dos projetos especiais ficam submetidas à Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), enquanto não for regulamentado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano”.

Explicou que durante a análise dos Projetos Especiais (PE) que tramitavam na Prefeitura, através do Órgão de Planejamento, existia uma dificuldade de distinguir entre medida mitigadora e medida compensatória, e não era claro na Lei se poderíamos fazer com que o empreendedor cobrisse esse custo. A Outorga Onerosa é um instrumento do Estatuto da Cidade, e constitui um pagamento de valor monetário, previstos apenas para Projetos Especiais (PE) e o papel do Conselho permanece o mesmo, assim como o papel do Órgão de Planejamento.

No que diz respeito aos recursos auferidos pela Outorga Onerosa, é informado na Lei que irão para o



Fundo de Desenvolvimento de Urbanismo (FUNDURB) e serão aplicados nas melhorias sociais e urbanas; programas e projetos de habitação de interesse social; ordenamento urbano, na implantação de equipamentos urbanos e comunitários e criação de espaços públicos e de lazer e áreas verdes. Concluiu apresentando uma estatística dos projetos que passaram pela CPPD desde o ano de 1996, todas as reuniões e os motivos das reuniões e os processos que tramitaram ao longo de todos os anos, totalizando 94 empreendimentos aprovados como Projetos Especiais no Município, categoria e quantidade de processos por cada classe de uso. Finalizou dizendo que o exposto foi para o melhor entendimento dos Conselheiros sobre os projetos que serão apresentados. Posteriormente, o Arq. Prisco Bezerra Junior passou a palavra para o Sr. Osvaldo Souza, responsável pela elaboração do projeto.

O Sr. Osvaldo Souza, Arquiteto da empresa Companhia da Arquitetura, informou que a proposta de Projeto Especial (PE) é para o terreno próximo à Lagoa do Porangabuçu, onde durante muitos anos funcionou o Colégio Redentorista. Falou que a construtora Manhattan estabeleceu a importância de qualificar a ocupação do entorno da Lagoa do Porangabuçu, proporcionando a interação social e de lazer do bairro com a lagoa por completo, pois o formato que o terreno assumiu com o colégio redentorista não existe relação de integração entre a lagoa e o restante do bairro. Continuou, então, que em função dessa nova proposta será criada uma nova integração.

O arquiteto da empresa Companhia da Arquitetura, Sr. Augusto César, deu prosseguimento a apresentação informando que o terreno está localizado no entorno da Lagoa do Porangabuçu, em uma centralidade marcante devido a grande quantidade de equipamentos relacionados à área de saúde. O terreno ocupa toda a extensão na lateral noroeste da Lagoa do Porangabuçu e acrescentou que na forma que o terreno se apresenta, hoje, criaria uma barreira no entorno da lagoa, não permitindo que a comunidade tivesse acesso. Apresentou ainda a perspectiva do projeto e complementou que o projeto tem a preocupação de reforçar a vida na rua, o acesso das pessoas à lagoa.

Em seguida, a Arq. Simone Mendes, analista da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB), informou que será apresentada a análise técnica do projeto e mostrou uma aerofotogrametria no ano de 1973 e uma foto com a lagoa nos dias atuais para comparar como era a configuração da Lagoa na época, e como está hoje, por conta do adensamento da cidade está geometrizada. Apresentou ainda a localização em 1973 do Colégio Redentorista, a Igreja de São Raimundo e o campo do Porangabuçu atualmente.

Apresentou a marcação das quadras e a planta aerofotogramétrica do ano de 1995, onde se percebe que a Lagoa já está menor, pois as quadras já foram implantadas, inclusive já tem o sistema viário que está contornando a margem da lagoa. Ressaltou que o colégio redentorista quando construído ocupou 3 (três) quadras que eram de sua propriedade reunindo as vias, e em seguida, apresentou o slide indicando onde deveriam estar as ruas, que não foram implantadas.

Explicou que de acordo com o Plano Diretor Participativo (PDP), a região em análise é classificada como Zona de Ocupação Preferencial (ZOP) e o contorno da Lagoa que hoje está geometrizado e artificializado abraça a área verde e abrange 3 (três) quadras delimitados pela Rua Porfírio Sampaio e se configura como uma centralidade, inclusive foi remarcada na revisão da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) que está em análise da Câmara Municipal de Fortaleza (CMF), como uma Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) justamente pela vocação do uso educacional e de saúde.

Quanto à classificação, informou que a área do entorno é cercada por duas coletoras, Rua Delmiro de Farias e a Rua Gonçalves Dias; uma Via Arterial-1, a Av. José Bastos; e as vias que circundam as quadras que estão em análise são todas Vias Locais. O empreendimento prevê a devolução da Rua Ana Nery a cidade dessas áreas que estavam sem uso; os trechos da Rua Frei Marcelino e da Rua João Sorongo serão transformados em vias de pedestres, onde será uma interligação entre os equipamentos do empreendimento e também entre a população do entorno e a lagoa.

Serão três atividades diferentes, onde:

1. Na quadra 50-A será o equipamento de hospedagem com centro de compras, esse equipamento de hospedagem são 170 unidades e 14 lojas;
2. Na quadra 51 será um Centro de Compras e Serviços, com 57 lojas e 14 salas;
3. Na quadra 52 que será ocupada parcialmente pelo empreendimento será um residencial multifamiliar ocupado por 294 apartamentos.

Tanto a quadra 50-A e a 51 seriam equipamentos inadequados as vias pelo porte, caso não fossem enquadrados e analisados como Projeto Especial (PE) e Polo Gerador de Tráfego (PGT).

Na quadra 50-A o empreendimento é classificado como Comércio e Serviços Múltiplos, Polo Gerador de Tráfego 3 (CSM-PGT-3), cujo parâmetros e critérios, são considerados adequados. O índice de aproveitamento, a taxa de ocupação, a taxa de ocupação do subsolo e a taxa de permeabilidade são

considerados adequados de acordo com os parâmetros da Lei. O que está sendo pleiteado para a Outorga Onerosa é o gabarito que passa de 72,00m para 75,55m; os recuos do térreo; recuos acima do térreo; e a adequação a via local.

Sobre o recuo do térreo, a torre está dentro dos recuos adequados 10,57m, que se referem a 14% da altura da edificação, por isso, passam dos habituais 10,00m que é considerado como recuo máximo. Frisou que os recuos estão sendo considerados a partir do recuo mínimo da atividade CSM, que é 7,00m de frente e 5,00m lateral, como são 4 frentes, então o recuo mínimo é 17,00m variando até 10,57m.

Em relação a quadra 51, a ocupação do empreendimento atende aos parâmetros. O que está sendo pleiteada a outorga é a adequabilidade, pois sua classificação é CSM-PGT-2, portanto, seria inadequado pelo porte da via.

Sobre a quadra 52, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade, a taxa de ocupação, a ocupação do subsolo e os recuos da torre estão sendo atendidos. O que está sendo pleiteado é a outorga do gabarito que passa de 72,00m para 81,00m e a fração do lote que é 158 unidades e a proposta seria de 294 unidades.

Continuou sua explanação reforçando o que foi dito pelo Arq. Prisco Bezerra Junior,

- A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo constitui um pagamento de valor monetário, apenas para os Projetos Especiais (PE);
- Todos os recursos são auferidos para melhorias urbanas, sendo destinados as melhorias urbanas, programas e projetos de habitação de interesse social, implantação de equipamentos urbanos para a cidade toda, não apenas para a área do empreendimento;
- Todos os processos relacionados à Alteração do Uso tem que ser submetido à aprovação desse Conselho.

Ressaltou que:

- A Rua João Sorongo, será transformada em via de pedestre, será desafetada, mas continua como área pública e permitirá o livre acesso dos moradores do entorno às margens da Lagoa do Porangabuçu;
- Será executado pelo empreendedor a abertura e pavimentação dos trechos das Ruas Ana Nery e

Frei Marcelino que anteriormente estavam ocupadas pelo Colégio Redentorista;

- A proposta foi analisada pela equipe de Desenvolvimento Urbano da SEUMA, com relação aos aspectos ambientais, urbano e do sistema viário;
- O empreendimento já tem Licença Prévia aprovada e o RIST está sendo analisado pela AMC, sendo passível de aprovação.

Concluiu dizendo será votado nesse Conselho:

- Na quadra 50-A:
 1. Adequação da atividade CSM-PGT-3 em Via Local;
 2. Gabarito que passa de 72,00m para 75,55m;
 3. Recuos do térreo e acima do térreo, com os andares do estacionamento.
- Na quadra 51:
 1. Adequação da atividade CSM-PGT-2 em Via Local.
- Na quadra 52:
 1. Gabarito que passa de 72,00m para 81,57m;
 2. Fração do Lote que de 158 unidades para 294 apartamentos.

Finalizou a explanação dizendo que o que está sendo considerado nesta avaliação do empreendimento são apenas os aspectos de uso e ocupação do solo.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, Assessor Especial da SEUMA, abriu espaço para os conselheiros presentes que quisessem fazer algum questionamento.

A representante da Associação dos Geógrafos Brasileiros (AGB), Sharon Dias pontuou que por não ter acesso ao projeto fica complicado fazer uma análise quanto Conselho. Pediu para receber todos os documentos necessários para fazer uma análise mais detalhada, levantar mais dúvidas e talvez mais contribuições.

Questionou, como vamos liberar uma outorga de alteração do uso do solo se não temos fórmula de cálculo para isso, pois o Plano Diretor trás a fórmula de cálculo para um potencial construtivo, mas as mesmas medidas pelos quais a Análise de Orientação Prévia (AOP) está variando não têm formula de cálculo. Falou que existe uma proposta de Decreto e demos nossa contribuição, mas ainda está



tramitando uma proposta de Lei e não temos como saber se o Município ao liberar essa outorga irá ganhar R\$ 2.000.000,00 (dois milhões de reais) ou R\$ 2,00 (dois reais).

Seguiu pontuando que a outorga permite que o pagamento não seja monetário, podendo ser feito através de terreno, mas não temos a apresentação desses possíveis terrenos e não sabemos se será interessante para a cidade. Exemplificou, não sabemos se o terreno está localizado no bairro Papicu ou em uma Zona de Ocupação Restrita no bairro José Walter.

Ressaltou que existem referências no Código Florestal e nas resoluções do Conselho Nacional do Meio Ambiente (CONAM) que determinam as metragens de preservação do corpo hídrico, tenho dúvidas se é um corpo hídrico que podemos considerar artificializado, pode ter o formato geometrizado, como foi falado, mas deveria ser considerada pelo menos os 30m de Área de Preservação Permanente (APP). Perguntou como foi visto isso e se há possibilidade de alteração do projeto para garantir a área que não seja permeável.

Concluiu pontuando que o Lote 3 está fugindo do gabarito e questionou qual será o gabarito máximo para a Cidade através de Outorga, qual o parâmetro para darmos ou não essa Outorga; sabemos que existe uma demanda de mercado, mas precisa ter um teto mínimo.

Dando prosseguimento o Sr. Renato Pequeno, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), falou que existem dois tipos de outorga onerosa: a outorga onerosa do direito de construir, que permite o aumento da ocupação; e a outorga de alteração do uso do solo, modifica o uso do solo. Então, estamos partindo de um problema de origem, pois temos outorga onerosa do direito de alterar o uso do solo, mas que está incidindo nas mudanças dos índices urbanísticos. Isto está posto no Estatuto da Cidade, que para cada uso desses tipos de outorga deve haver uma Lei específica que seja elaborada após a elaboração do Plano Diretor.

Continuou, no momento temos uma Lei específica que diz respeito a Outorga Onerosa do direito de alterar o uso do solo que resulta na mudança de uso e não na mudança dos índices que estamos vendo aqui. Em seguida, a própria Lei do Estatuto da Cidade aponta que há um conteúdo mínimo que deve estar na Lei específica, então essa Lei específica que regulamentaria a Outorga do direito de construir requer que esteja nessa lei a fórmula de cálculo para cobrança, os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga e a fórmula de contrapartida do beneficiário.

Pontuou que não há fórmula para outorga do direito de alterar o uso do solo na Lei específica e questionou a partir de que parâmetro foi feito esse cálculo já que a Lei diz respeito a outorga do direito de alterar o uso do solo e o solo não está sendo alterado.

Acrescentou que a Lei Municipal Nº 10.335/2015 diz respeito a outorga do direito de alterar o uso do solo, no corpo da Lei se revela contraditório; pode ter tido um equívoco na redação. Leu o “Art. 2º §1º Considera-se alteração de Uso a mudança dos índices e mudanças dos índices não é alteração de Uso na implantação das atividades o termo previsto nas Leis Art. 18, 19 e 20 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), §2º Considera-se também alteração de uso a inclusão de novo uso ou tipo de atividade não previsto, §3º Em qualquer das situações se a desconformidade com a legislação de uso e ocupação do solo se restringir a autorização de construir acima do coeficiente básico, o pagamento de contrapartida pelo beneficiário será calculado de acordo com o disposto no Art. 220 do PDP”.

Ressaltou que esses são alguns pontos que foram encaminhados para a SEUMA com cópia para todos os conselheiros e em seguida levantou alguns pontos referente a Lei Municipal Nº 10.335/2015:

- A Lei ao regulamentar a outorga de alteração de uso, admite situações de que alteração de uso não seja objeto de requerimento do empreendedor, mas tão somente a flexibilização dos índices;
- Invade a competência privativa do Plano Diretor para estabelecer as áreas de incidência da outorga onerosa de alteração do uso ansiando indevidamente as zonas e isso poderá ser aplicado inclusive em zonas onde não há infraestrutura implantada e também na macrozona de proteção ambiental;
- Não considerou o Plano de Manejo da Sabiaguaba que deve prevalecer em relação a Lei de Uso e Ocupação do Solo;
- Não previu a fórmula de cálculo;
- Menciona o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), como órgão competente para análise do requerimento da outorga onerosa de alteração de uso, no entanto, o Plano Diretor após modificação realizada pela Lei Complementar Nº 101/2011 passou a prever outro Conselho, o Conselho das Cidades, e mesmo assim esse Conselho que tinha o prazo de 6 (seis) meses para ser criado, porém até hoje não foi criado.

Então devemos colocar aqui em questão na CPPD até que ponto temos competência para estar fazendo

essas avaliações.

Deu continuidade falando que com relação a Análise de Orientação Prévia (AOP) desse empreendimento, faz respeito ao outro projeto que ainda vai ser analisado, de acordo com a Lei Municipal Nº 10.335/2015 diante dos projetos que tem a aplicação da outorga de alteração de uso deverá ser elaborada a Análise de Orientação Prévia sob coordenação da SEUMA, essa análise deverá contemplar os seguintes aspectos do projeto, a capacidade de infraestrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagens pluviais, sistema viário e estacionamentos; a capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados; a previsão de Receita com a arrecadação da Outorga e a sua relação com gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários; a compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso do solo, entretanto, não consta na análise esse conteúdo que é exigido, mas tão somente a análise dos índices.

Questionou o que vai ser proposto na análise dos índices de aproveitamento, pois está colocado que o índice básico que é levado em consideração, o Plano Diretor Participativo (PDP) estabelece que o índice de aproveitamento máximo é de 6,00 a 3,00; então qual será o gabarito máximo. Com relação ao empreendimento do Porangabuçu perguntou se a outorga onerosa do direito de construir incide sobre o índice de aproveitamento ou vai incidir sobre outro tipo de índice que a outorga não diz respeito, que é a fração do lote; A taxa de permeabilidade pelo projeto é de 20%, mas a exigida na área é de 30%, então deveria ser colocado também como objeto de outorga, até porque na análise de orientação prévia está colocada como ZOP-4, não sei se é um pequeno engano, mas lá é uma ZOP- 1. Concluiu dizendo que com base nesses pontos sua opinião é contrária a essa aprovação.

O Sr. José Carlos Gama, representante do SINDUSCON, parabenizou o incorporador e pediu aos conselheiros que fizessem uma reflexão levantando o que é melhor para a Cidade. Em relação aos questionamentos feitos pelos conselheiros que o antecederam, ratificou que quando as 2 (duas) Leis foram aprovadas foi dito que seria regulamentado também o Decreto e o SINDUSCON vem cobrando. Em março foi apresentado o Decreto durante a reunião dessa Comissão e ficou acertado que até o final do mês todas as entidades apresentassem sugestões, e que na próxima reunião de CPPD seria apresentado o Decreto com as fórmulas para serem discutidos. Acrescentou que tiveram algumas reuniões com a presença de entidades de classe, onde foram discutidas as fórmulas de cálculos, inclusive foi passado o

convite a todos os conselheiros da CPPD, mas não foi ainda regulamentado.

Com relação ao empreendimento apresentou dois questionamentos: Se não vai ter área comum no empreendimento Boulevard para que a desafetação da rua, pois terá via pública e não área comum exclusiva para os moradores, pelo contrário, em processo de boa vontade o incorporador deveria doar parte do seu terreno que vai fazer parte do Boulevard para que virem áreas públicas e não área comum para uso dos moradores; O que é um Projeto Especial (PE) é um conglomerado de três empreendimentos que gera um projeto especial ou cada projeto em si, em quadras separadas. Finalizou dizendo que é fundamental ouvir o responsável pela elaboração do RIST, Sr. Francisco Gifoni, pois uma via é inadequada e é importante o estudo mostrar que não trará prejuízo algum para a cidade.

O responsável pelo Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) do empreendimento, Sr. Francisco José Gifoni falou que normalmente a análise dos projetos é feita individual, e neste o empreendedor solicitou a análise dos três empreendimentos, então foi um somatório de todas as projeções do sistema viário, veicular e de manejo. Explicou que a área do empreendimento será contemplado com o sistema metro viário, em médio prazo, mas isso não foi utilizado na performance no estudo. Concluiu esclarecendo que o número de vagas de estacionamento para cada empreendimento está acima do que a Lei exige. Com abertura das vias interrompidas, o fluxo ficará normal além da melhoria no entorno da Lagoa do Porangabuçu.

O Arq. Prisco Bezerra Junior falou que a maioria dos questionamentos são relacionados ao conceito da Lei da Outorga. Explicou que quanto ao detalhamento adicional para os conselheiros, já foi levantado algumas vezes no âmbito da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e foi comprovada a dificuldade de enviar uma cópia do processo, pois normalmente ultrapassa a 40 (quarenta) páginas, para ser analisado pelos diversos órgãos e entidades em um curto espaço de tempo. Com relação ao Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST), respondeu que o processo inicia na Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC), onde passa pelo processo de discussão, e chega nesta Secretaria com certificado ou com as observações.

Referente a implantação da fórmula de cálculo, respondeu que houve discussão com as entidades de classe, onde foram levantadas fórmulas de cálculo e ressaltou que existe o conceito de cálculo na Lei. Explicou que a Lei Nº 10.335/2015 é autoaplicável, conforme dispõe o Art. 6º, onde diz: “O valor a ser

pago pela outorga onerosa de alteração de uso corresponderá ao valor integral da valorização havida, nos termos previstos no art. 2º desta Lei Complementar § 1º - O cálculo do valor referido no caput deste artigo será feito por profissional especializado em avaliação e perícia, credenciado e registrado no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia (CREA) ou no Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU) e tomará por base as Normas Brasileiras Registradas (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT). § 2º - O Município de Fortaleza, através da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) e da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), indicará o valor a ser pago pela outorga onerosa de alteração de uso, ratificando o valor estimado pelo profissional indicado no § 1º ou, com base em razões técnicas motivadas, indicará outro valor”. Ressaltou que o Decreto foi proposto para facilitar a vida das pessoas; tanto do Poder Público, dos analistas, dos requerentes, da população.

O Eng. André Daher, Coordenador de Avaliação e Perícias da Prefeitura Municipal de Fortaleza, esclareceu que o conceito da fórmula é o cálculo da área complementar do terreno, para seja atendido todos os parâmetros urbanísticos da Legislação. Exemplificou: Caso o empreendimento esteja ultrapassando o índice de aproveitamento máximo da Legislação, é feito o cálculo para atender a legislação, com o percentual da área complementar do terreno que o empreendimento precisa ter para que seja atendido esse parâmetro. É cobrado 60% do valor de mercado da área em que o terreno está localizado. Não é cobrado 100%, pois o terreno não será usufruído, é um terreno virtual.

A Sra. Denise Sobreira, Procuradora de Urbanismo e Meio Ambiente na Procuradoria Geral do Município (PROURMA/PGM), iniciou falando que a Lei, quando foi elaborada elegeu critérios para a valorização da outorga de alteração de uso, critérios subjetivos, pois o cálculo leva em consideração a valorização advinda da alteração do uso e existem normas complementares que traduzem essa valorização, acrescida da alteração do uso. É obvio que se fizéssemos uma Lei; e é intenção da gestão, como a Secretária, Águeda Muniz, já pontuou; que haja um critério objetivo, uma fórmula real, transparente seria melhor, obviamente. Mas o critério atual não afasta a sua aplicabilidade de forma nenhuma, pois vem abastecida por todos os critérios técnicos, além disso, todos os processos de alteração de uso passam pelos Conselhos Municipais, até que se publique uma nova Lei disciplinando que será muito mais real e de fácil acesso.

Pontuou ainda que a Lei Nº 10.335/2015 não é impossível de aplicação, não podemos deixar de tratar um

projeto especial de alteração de uso porque não há uma tabela, não vejo dessa forma, e acho que tem muitas questões que se cumprem. Esclareceu também que se a via é pública não precisa desafetar, pois a responsabilidade do valor final é do Município e passa pelos Conselhos devidos, por se tratar de um Projeto Especial (PE).

O Assessor Especial, Arq. Prisco Bezerra Junior, respondeu que com relação a Área de Proteção Permanente (APP) no Município de Fortaleza temos a bastante tempo o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDP) e a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) que determinam uma faixa de preservação que é denominada Zona de Preservação Ambiental (ZPA), considerada uma zona não edificada; existem questionamentos se obedece ou não as margens do Código Florestal e aprofundamos da seguinte forma: naquelas regiões onde já estão ocupadas ou em processo de ocupação e não tem mais condição de voltar ao regime natural, até porque essa Lagoa tem o desenho natural a partir do momento que foi modificada passou a ser uma solução de drenagem para essa bacia de contribuição. Então, a área de preservação que existe no Plano Diretor e na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), muita mais no sentido da drenagem urbana, pois não tem as margens que possam ter cobertura vegetal.

A Sra. Débora Raquel, Analista da Célula Ambiental, acrescentou que em Fortaleza a Lei Nº 202/2015 que rege as Áreas de Preservação Permanente (APP) e as Zonas de Preservação Ambiental (ZPA). A lagoa que foi artificializada, não tem um plano natural, ou seja, apesar de não ser, é um açude que foi construído, mas ao longo do tempo por conta da própria dinâmica, do adensamento populacional vem sendo confinada. A própria construção da malha viária contribuiu para que essa lagoa perdesse a sua dinâmica natural, no sentido como ela foi constituída pelo ecossistema, por sua dinâmica natural. Hoje, a lagoa é alimentada pela drenagem pluvial e deságua no riacho do Tauápe, no entanto, essa zona de preservação que o Plano Diretor contempla é uma área de preservação. É diferente de um local que não tenha adensamento populacional, uma vegetação ciliar, uma dinâmica pluvial do corpo hídrico ou então uma dinâmica do corpo hídrico, não pluvial sendo modificadas por outras drenagens, isso tudo vai influenciar, nesse caso, a lagoa já passou por um processo histórico de confinamento, pois se analisarmos as imagens que a Arq. Simone Mendes apresentou, no ano de 1973, a forma da lagoa era bem diferente e com o adensamento foi sendo modificado. Isso não significa que não deve ser protegida, pelo contrário, deve haver sim a prevenção e proteção da lagoa que o Plano Diretor nesse caso, a Zona de Preservação Ambiental (ZPA) contempla não só o espelho da lagoa, mas alguns metros depois.

O Assessor Especial da SEUMA, Arq. Prisco Bezerra Junior esclareceu que a apresentação feita no início da reunião foi para mostrar que desde o ano de 1992 vem sendo realizada a análise do Projeto Especial (PE), além da forma de analisar, o passo a passo, onde deve tramitar e a aprovação final passa por algum Conselho. Independente de se estabelecer teto, nos Projetos Especiais (PE), a adequação, os indicadores urbanos, o parcelamento do solo definidos na Legislação em vigor poderão ser alterados, portanto, a lógica que está sendo usada é exatamente essa, a partir da aprovação do Conselho e tendo passado por uma análise da SEUMA, posso apresentar uma proposta vista como possível.

Ressaltou que a Universidade Federal do Ceará (UFC) encaminhou um documento com as colaborações do Decreto, e complementou dizendo que verificamos que cometemos um equívoco, quando se quis simplificar ao estabelecer uma norma jurídica, um ato do poder executivo, ou seja, um Decreto que iria regulamentar os parâmetros que iriam além daqueles que estavam previstos no Plano Diretor Participativo (PDP) e na Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS). Porém, fomos alertados também pela Procuradoria Geral do Município (PGM) que não deveria ser feito por Decreto, mas sim através de Lei, portanto, o processo foi encaminhado para a Procuradoria Geral do Município (PGM) para ser discutido e complementou; a Dra. Denise Sobreira esclareceu que os processos continuam sendo analisados.

Dando prosseguimento, falou que a maioria das observações feitas pelo Sr. Renato Pequeno são relacionados aos aspectos da fração do lote e compreendemos que já está bem claro e isso é o que já vem sendo feito ao longo do tempo, só não era cobrados. Exemplificou com o Projeto do Shopping Rio Mar Norte, pois estava no planejamento do Programa de Transporte Urbano de Fortaleza (TRANSFOR) o alargamento da Av. Sargento Hermínio, porém, como a Lei da outorga não estava regulamentado foi feito um cálculo que cobria as desapropriações da avenida em uma extensão que garantia a implantação da Av. Sargento Hermínio como um todo; e o projeto que tinha uma quadra com dimensões maiores foi aprovado na CPPD. Deu exemplo também, do projeto do Centro de Eventos, pois se não fosse um Projeto Especial (PE) e analisado como tal, teria sido aprovado e não seria aplicada nenhuma medida mitigadora. O RIST foi elaborado por um técnico e analisado pela AMC, onde apresentou uma série de medidas mitigadoras, todos esses fins e garantiu que fossem realizadas as obras do entorno e essa medida só foi possível na aprovação pelo Conselho.

Continuou respondendo aos questionamentos, explicou que os parâmetros podem ser alterados, desde

que aprovados pelo Conselho. Quanto ao questionamento do Sr. José Carlos Gama, informou que o Decreto ainda está em processo de discussão na Procuradoria Geral do Município (PGM) e esclareceu que não é problema para continuarmos analisando em alguns aspectos, como foi dito pela procuradora Denise Sobreira. Explicou ainda que, entende o empreendimento como único, no entanto, a análise foi feita separadamente para facilitar o entendimento.

A Arq. Simone Mendes informou que com relação à taxa de permeabilidade, a Lei já faz a concessão para permitir que seja definido como área permeável um percentual mínimo de 20% do terreno, podendo o restante do valor relativo à taxa, ser compensada através de solução de drenagem, cujo projeto deve ser apresentado por ocasião da solicitação de alvará de construção.

O Eng. Roberto Craveiro, Analista da Célula de Normatização (CENOR/SEUMA), acrescentou que a legislação estabelece que naquela região a taxa de permeabilidade é de no mínimo 30%, no entanto, admite-se que se você resguardar o número de 20%, os outros 10% podem ser compensados com a solução técnica. Fica resguardado a deficiência de 10% com a solução técnica por drenagem da precipitação pluviométrica para um determinado cálculo que vai ser analisado posteriormente.

O conselheiro Renato Pequeno, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), sugeriu que essa informação seja colocada no relatório de análise.

O Conselheiro José Carlos Gama parabenizou mais uma vez a Prefeitura por reconhecer um erro; que não poderá ser um Decreto, mas uma Lei. Acrescentou que a dificuldade na discussão de aprovação de um projeto como este é estabelecer um limite do máximo e complementou, eu acho que existe uma incoerência da prefeitura, onde para a maioria dos empreendimentos a Lei estabelece o limite e quando o empreendedor paga, o céu é o limite. Pontuou que isso só pode para Projeto Especial (PE), exemplificou que tem que atender os limites estabelecidos pela Lei, mas o vizinho compra um terreno maior, desenvolve um projeto maior e vai ter o direito pagando. Ressaltou que sua opinião é independente dos projetos que estão sendo discutidos nesse Conselho.

A Procuradora de Urbanismo e Meio Ambiente de Fortaleza da Procuradoria Geral do Município (PROURMA/PGM), Dra. Denise Sobreira explicou que a Lei Nº 10.335/2015 dá uma visão errônea para quem interpreta de uma lógica formal que pagando pode, todo fundamento da Lei são científicas e foi elaborada com critérios mais subjetivos do que objetivos, pois é tão grandiosa essa alteração do uso que

precisa seguir com coerência, com todo o evoluir da cidade; há uma coerência de que você pode alterar o uso com reflexo de alteração dos índices. E essa Lei considera essa alteração do uso, a mudança de índices urbanísticos, à alteração de recuo. Muitas vezes quando você altera o uso, você altera os índices, pois não está alterando só o uso da atividade, mas está alterando todo o uso urbanístico do empreendimento.

Finalizou dizendo que na nova Lei serão definidos os limites e ressaltou que as Leis Nº 10.335/2015 e Nº 10.431/2015 permitem a análise desses projetos, pois existem incidências de normas esclarecedoras para esses aspectos técnicos.

A Arq. Simone Mendes, analista da COURB, lembrou o que estava sendo votado: ocupação das quadras, sendo a quadra 50-A a adequação da atividade em via local, o gabarito que passa de 72,00m para 75,55m e os recuos do térreo e acima do térreo; na quadra 51 a adequação da atividade em via local; e na quadra 52 o gabarito que passa de 72,00m para 81,57m e a fração do lote de 158 unidades para 294 apartamentos.

O representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), Sr. Jerônimo Silva solicitou a palavra, e questionou qual vai ser o impacto na vizinhança e o que garante, se for aprovado, que o investimento será na área da construção do empreendimento.

O Assessor Especial da Seuma, Arq. Prisco Bezerra Junior explicou que o investimento irá para o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e que de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS); que está na Câmara Municipal de Fortaleza (CMF) para ser votado; o empreendimento está localizado em uma de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) e está caracterizado como específica voltada para a área educacional e da saúde, portanto devido as necessidades no entorno os recursos poderão ser aplicados na área do empreendimento, bem como em outras áreas da Cidade. Com relação ao trânsito, conforme o responsável pelo RIST já colocou, que apesar do crescimento terão melhorias, pois algumas vias que hoje estão fechadas serão feitas as devidas aberturas. Disse ainda que no futuro serão implantados nas proximidades os transportes de massa, tanto o Veículo Leve sobre Trilhos (VLT) como também o Metrô.

A Coordenadora da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB/SEUMA), Arq. Rojestiane Nobre complementou dizendo que com relação ao Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) será regulamentado

dentro da proposta de Lei do Código da Cidade, e informou que a mensagem referente ao Código da Cidade já foi assinada pelo Prefeito de Fortaleza; como também a Política Ambiental do Município de Fortaleza, e deverá ser encaminhada a Câmara Municipal de Fortaleza. Dentro do Código da Cidade está regulamentado todos os estudos necessários referente ao Estudo de Impacto da Vizinhança (EIV) e esperamos que tanto o Código da Cidade, como a Lei de Uso e Ocupação do Solo LUOS, como também a Política Ambiental de Fortaleza sejam aprovados em breve, pois a Cidade precisa.

O Arq. Prisco Bezerra Junior iniciou o processo de votação e solicitou que os conselheiros que estivessem a favor permanecessem como estavam e os votos contra que quisessem se pronunciar, além da UFC e AGB que já declararam o voto contra. O conselheiro do SINDUSCON se pronunciou com a abstenção.

RESULTADO DA VOTAÇÃO:

AMC – À Favor; **PGM** – À Favor; **SDE** – À Favor; **SEFIN** – À Favor; **SEINF** – À Favor; **SEUMA** – À Favor; **IPLANFOR** – À Favor; **SER I** – À Favor; **SER II** – À Favor; **SER III** – À Favor; **SER IV** – À Favor; **SER V** – À Favor; **SER VI** – À Favor; **UFC** – Contra; **ABES** – À Favor; **AGB** – Contra; **CDL** – À Favor; **CMF** – À Favor; **CREA** – À Favor; **DETRAN** - À Favor; **FBFF** – À Favor; **IAB** - À Favor; **SINDIÔNIBUS** – À Favor; **SINDUSCON** – Se Absteve.

21 À Favor; 2 Contra; 1 Se Absteve.

Total de Votos: 24

O Arq. Prisco Bezerra Junior convidou o Sr. Osvaldo Souza para iniciar a explanação do segundo projeto.

O Arq. Osvaldo Souza, responsável pelo projeto, iniciou a explanação dizendo que irá apresentar a proposta de Projeto Especial (PE) para o terreno onde funcionou por muitos anos o Hotel Esplanada na Av. Beira Mar.

Ressaltou a localização do empreendimento que se constitui na Av. Beira Mar, esquina com Av. Barão de Studart e Av. Historiador Raimundo Girão e acrescentou que arquiteto uruguaio, Sr. Carlos Ott foi convidado para participar do projeto, pois tem experiência internacional, com projetos de referência no mundo. Destacou que a primeira aposta feita dentro do projeto foi a importância de se fazer uma gentileza urbana, contribuir nas perspectivas para a circulação das pessoas seja de bicicleta, a pé, ou de carro, ou de transporte público. Dentro dessa ideia começou a ser desenvolvido o projeto. O Arq. Augusto Cesar deu continuidade explicando como foi desenvolvido o projeto e apresentando a maquete



eletrônica.

A Arq. Simone Mendes, Analista da Célula de Negócios Urbanos (COURB/SEUMA) iniciou a explanação dizendo que apresentará a análise técnica do projeto. O terreno está localizado na Av. Beira Mar esquina com a Av. Barão de Studart e a Av. Historiador Raimundo Girão no bairro Meireles, de acordo com o Plano Diretor Participativo (PDP) o terreno está inserido em Zona de Orla – Trecho 4 (ZO-4) e as Vias que delimitam são Vias Arteriais, conforme abaixo:

- Av. Beira Mar – Via Arterial I;
- Av. Barão de Studart – Via Arterial I;
- Av. Historiador Raimundo Girão - Via Arterial II.

A atividade pleiteada é Residencial Multifamiliar com 31 apartamentos, Classe R-2.

- Área Construída Computada - 18.952,00m², é um Projeto Especial (PE) por ter mais de 10.000,00m²;
- Área Construída – 39.994,91m².

Está atendendo a Taxa de Ocupação, a Taxa de Ocupação do Subsolo, a Taxa de Permeabilidade e a Fração do Lote. E o que está sendo pleiteado é:

- Índice de Aproveitamento – 3,00 para 6,00
- Gabarito – 72,00 para 126,74m
- Recuos do Térreo, Recuos Acima do Térreo – 10,57m
- Recuo da Torre – 17,74m, corresponde a 14% da altura da edificação. No projeto o formato do prédio é bastante orgânico, então calculamos os recuos pela média ponderada dessa ocupação. Pela média ponderada no projeto a fachada norte apresenta o recuo de 15,49m quando deveria ser 17,74m; ao Sul 15,00m; ao Leste está dentro do esperado 19,18m; e a Oeste o recuo de 15,14m. Portanto ao Norte, Sul e Oeste está sendo solicitada a Outorga Onerosa.

Concluiu a apresentação dizendo que o empreendimento já possui Licença Prévia aprovada e para resumir submetemos para deliberação deste Conselho a análise dos seguintes aspectos:

1. O Índice de Aproveitamento de 3,00m para 6,00m;
2. Gabarito de 72,00m para 126,74m;

3. Recuos da torre inferiores a 14%;
4. Recuos do térreo e acima do térreo.

Finalizou a apresentação dizendo que a análise que está sendo votada se limita ao Uso e Ocupação do Solo.

Encerando as exposições a Arq. Simone Mendes repassou a palavra ao Assessor Especial da SEUMA, Sr. Prisco Bezerra Junior que iniciou o processo de discussão.

O Sr. Renato Pequeno, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), destacou as justificativas para ser um Projeto Especial (PE), além de se buscar construir além do que a Lei permite. Reiterou o uso equivocado do instrumento de outorga onerosa do direito de alterar o uso do solo, onde não se altera o uso do solo. Concluiu dizendo que é um absurdo colocar para essa área o índice de aproveitamento máximo em 100,00m, a repercussão que isso terá para a Cidade em caso de outro projeto.

A Sra. Sharon Dias, representante da AGB, reiterou o que foi dito no primeiro projeto e questionou como ficará o gabarito, porque é uma Zona de Orla e, além disso, é uma Zona Ocupação Portuária estabelecida pelo Plano Diretor. Acrescentou que quanto ao instrumento Projeto Especial (PE) deveriam ter estudo do impacto ambiental, impacto de vizinhança, mas aí vira Projeto Especial (PE) para virar permissivo. Concluiu dizendo que com relação ao gabarito é extremo para a zona de ocupação da cidade.

O Sr. Osmar Delboni, representante do Conselho Regional de Engenheiros e Agrônomos (CREA), questionou como se chegou ao percentual de 60% e acrescentou que esse valor deveria aumentar mais de 1/3 e que analiticamente não consegue provar de onde vem esse valor, ressaltou que como falou a Dra. Denise Sobreira a Lei é subjetiva. Destacou que a cidade precisa de investimento, melhorar a engenharia e o empreendimento apresentado é um desafio para a engenharia e juntamente com o empreendimento vai ser inserida a tecnologia e a cidade ganhará com isso. Os parâmetros são sérios e tem que ser obedecidos, pagando a multa.

O Eng. André Daher, esclareceu que o valor aferido é o valor de mercado e o percentual estabelecido foi discutido durante as reuniões que aconteceram com as entidades de classe, e que chegou a um consenso de terreno virtual. O cálculo é feito pelo valor de mercado para um terreno em qualquer área, esses 60% foi uma discussão entre as entidades que participaram dessas discussões. Embora esse terreno seja pago pelo empreendedor não é utilizado, é terreno hipotético que está sendo aferido para cumprir uma



extrapolação de parâmetro.

A representante do SINDUSCON, Sra. Renata Abreu parabenizou o projeto arquitetônico, pela gentileza urbana, e complementou que considera bastante válido para a cidade. Em seguida ressaltou o mesmo ponto do projeto anterior, e complementou dizendo que é preciso estabelecer os parâmetros máximos, saber até onde poderá ir através de Outorga.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, Assessor Especial da SEUMA, exemplificou que haveria um significado se liberar o gabarito, com uma densidade maior, uma massa maior, devido ao número de pessoas que irão morar naquela edificação, e outro significado liberar o gabarito e diminuir a taxa de ocupação, pois não se aumenta a densidade, independente do céu ser o limite. Respondeu que a junção dos parâmetros é mais significativa na edificação, quando a análise é feita são levados em conta todos os aspectos.

Em seguida, deu início ao processo de votação e pediu para que os conselheiros que fossem a favor levantassem as mãos, totalizou 19 votos; em seguida pediu para quem fosse contra levantassem as mãos, totalizando 2 votos (UFC e AGB); e por último perguntou quem se abstém, totalizou 01 voto (SINDUSCON). Finalizou informando que os processos foram aprovados e que a SEUMA iniciará o processo de discussão junto a PGM para elaboração da Lei.

RESULTADO DA VOTAÇÃO:

19 Votos À Favor; 02 Votos Contra (**UFC e AGB**); 01 Se Absteve (**SINDUSCON**).

Total de Votos: 22

Fortaleza, 08 de julho de 2016.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Rojestiane Ferreira Nobre
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD