



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 79ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 09/11/2016

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **SDE** – Paulo Francisco Barbosa Sousa; **SEFIN** – Clayton Semir Bustamante; **SEINF** – José Resende; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **SER I** – Hamilton Quixadá Holanda Costa; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER IV** – Alan Rios Holanda; **SER V** – Oriel Guimarães Nunes Filho; **SER VI** – Bernadette Matos Alcântara; **ABES** – Marcos Stênio Teixeira; **CMF** – Alessandra Fontenele Queiroz; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **IAB** – Rodrigo Ponce de Leon; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Rojestiane Ferreira Nobre

Expositores: Astrid Câmara – **COL/SEUMA**

PARTICIPANTES: Francisco Soares Rocha Neto; Thiago de Oliveira; Tânia Aparecida Carneiro; Pamella Santos Queiroz; Sâmara Santos Queiroz; Francisca Shyrley Lima Lemos; Libna Liz Nepomuceno Medeiros Damasceno; Luis Cláudio França de Oliveira; OCB/CE – José Aparecido dos Santos, André Luiz Moreira Fontenelle; Paulo Fortes de Melo; HIPERMARKET – Carlos Alexandre Maia Vasconcelos, Crondina Rodrigues; COURB/SEUMA – Rojestiane Nobre, Simone Mendes, Marília Gadelha; COL/SEUMA – Astrid Câmara Bezerra; SINDUSCON – Daniele Valente Martins; CECON/SEUMA – Maria Stella Xerez Mota, Mayra Praciano Pinho, Nara Gabriela Peixoto; ASJUR – Geórgia Magalhães Aranha; ASSOCIAÇÃO COMERCIAL DO CEARÁ – Antônio José Gomes Costa.





PAUTA:

1. Informativos;
2. 09 Processos referente a Regularização de Edificações.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Assessor Especial, Arq. Prisco Bezerra Júnior iniciou a reunião cumprimentando os presentes e informou sobre o andamento da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) e do Código da Cidade que estão tramitando na Câmara Municipal de Fortaleza (CMFOR).

Em seguida, prosseguiu com a pauta explicando o trâmite dos processos de Regularização de Edificações e passou a palavra a Coordenadora de Licenciamento, Arq. Astrid Câmara.

A Arq. Astrid Câmara deu início a apresentação fazendo uma versa da Lei de Regularização e salientou que a Lei teve um prazo de vigência de 01 (um) ano, não é mais vigente, mas existem processos que estão sendo analisados.

Explicou que a Regularização de Edificações beneficia todos que construíram dentro da Lei, porém não foi pleiteado o alvará de construção ou o licenciamento ambiental anteriormente, bem como, para construções fora da Legislação e que pretendem se regularizar.

Durante a apresentação esclareceu que após os processos serem analisados pelos técnicos, passam pela Comissão de Regularização que é composta pelas 05 (cinco) coordenadorias desta Secretaria, são elas: Coordenadoria de Licenciamento (COL), Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA), Coordenadoria de Fiscalização Integrada (COFIS) e são analisados os itens de higiene, segurança, uso, salubridade, acessibilidade, habitabilidade e o respeito ao direito de vizinhança.

Esclareceu ainda que as atividades incompatíveis com a Zona e Via e itens como: taxa de permeabilidade, taxa de ocupação, fração do lote, índice de aproveitamento, altura das edificações, dimensões do lote, recuos conforme a via e as normas específicas relacionadas a via ou a zona, são submetidas a apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para que os conselheiros possam



deliberar concluindo o processo de regularização dessa edificação.

Destacou que, caso a construção não cumpra os parâmetros urbanísticos tem a condição de ressarcir o Município pelo ganho obtido para ter sua regularização. O valor arrecadado por pagamento de contrapartidas é gerido pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) e tem fim específico como: execução de obras de urbanização e infraestrutura nas zonas adensadas com carência de serviços no Município de Fortaleza; e execução de projetos e obras pertinentes a Operações Urbanas Consorciadas (OUC), incluindo indenizações por desapropriação.

Apresentou a estatística da quantidade de processos de Regularização de Edificações:

	2015	2016
Protocolados	155	139
Concluídos	7	15
Indeferidos	19	47
Em tramitação	129	77

Em seguida iniciou a exposição dos relatórios de cada processo:

1. Processo Nº 6124/2015

Relatório Nº 01/2016 – CECON/CPD

Requerente: Raquel de Carvalho Ferreira

Localização: Rua Joaquim Nabuco, 2424 – Dionísio Torres

O empreendimento está situado em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) a localização caracteriza-se, como:





- Classificação Viária: Ao Norte e a Leste são classificadas como Via Local;
- Uso: Grupo Comercial; Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos (CSM); Código: 70.40.82; Atividade: Centro Empresarial – Classe 2, portanto inadequado às Vias Locais que o empreendimento faz frente;
- Adequação: Para efeito da análise foram levados em conta os parâmetros para Via Coletora, por tratar-se de uma classe inadequada às Vias Locais que o empreendimento faz frente;
- Os Recuos exigidos para a Via Coletora.

Salientou que os empreendimentos analisados são consolidados, conforme a legislação estabelece e acrescentou que os índices que estão ultrapassando os limites estabelecidos são passíveis de contrapartida financeira.

- Recuo Frontal é 5,20m e o mínimo exigido é 7,00m;
- Recuo Lateral é 0,00m e o mínimo exigido é 3,00m;
- Recuo de fundo apresentado é 0,00 e o mínimo exigido é 3,00m;
- A Taxa de Permeabilidade Direta apresentada é 9,66% e a Taxa de Permeabilidade Indireta apresentada é 20,17% - A mínima exigida para área é de 30%. De acordo com o Art. 192 §2º da Lei Nº 062/2009, a taxa de permeabilidade direta mínima exigida deve ser de 20,00%;
- Sumidouro localizado fora do limite do terreno com área de 27,50m², localizado fora do limite do terreno.

Em seguida informou as irregularidades que o requerente deverá apresentar as soluções de adequação:

- Quantidade de vagas de estacionamento apresentada é 12 (doze) e a quantidade mínima exigida é de 15 (quinze);
- Dimensão das vagas também não está atendendo;
- Rebaixamento do meio fio para o acesso externo não está de acordo com os projetos 6 e 7 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS);
- O lado oeste está invadindo em 10cm da largura do passeio;
- A iluminação de algumas salas não está de acordo com o que é estabelecido na legislação;
- Inclinação da rampa não está de acordo com a legislação;

- A largura da escada é 0,90m, seria necessário ter 1,20m, e;
- Lixeira está encostada no muro do vizinho.

Frisou que depois que o processo passa pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) o requerente poderá fazer algumas intervenções físicas no imóvel para adequar as situações que a Comissão de Regularização entender que são imprescindíveis para que o empreendimento possa funcionar.

O conselheiro representante do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB/CE), Sr. Rodrigo Ponce de Leon, questionou se os processos estavam sendo apresentados, eram frutos de denúncias e se será estipulado um prazo para as correções serem realizadas.

A Arq. Astrid Câmara respondeu que a Prefeitura de Fortaleza criou uma Legislação para regularizar as edificações que já estavam construídas no Município, ou que foram construídas sem a emissão do Alvará de Construção estando dentro da Lei. Existe um interesse da pessoa que já está instalada em regularizar sua atividade. Explicou que é dado um prazo para as alterações necessárias serem efetuadas, terminado o prazo será feita uma nova vistoria e após vistoria, a Comissão de Regularização irá se reunir novamente e deliberar pela regularização, ou não.

A Arq. Astrid Câmara salientou que as adequações não foram exigidas ainda, pois ainda não havia sido deliberado na CPPD e pode ter um custo para fazer a adequação física e a CPPD não liberando a Regularização gera um custo desnecessário ao requerente.

A Conselheira Luana Quinderé, representante do SINDUSCON, pediu a palavra e disse que teve duas preocupações quanto a questão do sumidouro estar fora do limite do terreno e quanto ao avanço na largura do passeio. A Arq. Astrid Câmara esclareceu que o requerente terá que fazer a adequação física para retirar o sumidouro.

O Eng. Roberto Rezende, representante da Secretária de Infraestrutura (SEINF), questionou se é levado em consideração os aspectos estruturais do imóvel durante a análise.

A Arq. Astrid Câmara informou que não é feita a vistoria, pois a SEUMA não dispõe de engenheiros, mas é necessário apresentar a aprovação do corpo de bombeiros, bem como, a Anotação de Responsabilidade





Técnica (ART) pela construção, mesmo após a construção.

O conhelheiro Rodrigo Ponce de Leon, representante do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB/CE), perguntou se a taxa compensatória é compatível com o valor do imóvel. A Arq. Astrid Câmara informou que o requerente deve apresentar uma planilha de avaliação do que é considerado, e a Secretária Municipal de Infraestrutura (SEINF) irá realizar a análise do terreno.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, Assessor Especial da SEUMA, salientou que quando da elaboração do Projeto de Lei e a forma de cobrança foi discutido com as entidades tudo que está sendo falado, e está colocado como forma de lembrete e esclarecimentos das pessoas que representam os proprietários dos imóveis em questão. Em deu início ao processo de votação, e solicitou aos conselheiros presentes que fossem a favor levantassem a mão, em seguida votos contra e abstenção; sendo aprovado com 15 votos a favor e 01 abstenção.

Resultado da Votação: 15 Votos A Favor e 1 Abstenção (SINDUSCON).

2. Processo Nº 10.672/2015

Relatório Nº 02/2016 – CECON/CPD

Requerente: Francisco Soares Rocha Neto

Localização: Rua Coronel Olegário Memória, nº 2571 – Sapiroanga

O imóvel está localizado em Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM 2)

De acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo a localização caracteriza-se:

- Classificação Viária: Ao Norte e a Leste são classificadas como Via Local
- Uso: Grupo Comercial; Subgrupo: Comércio Varejista; Código: 52.44.22; Atividade: Comércio Varejista de Material de Construção – Classe 2, portanto inadequado à Via Local que o empreendimento faz frente.

Quanto ao parecer da edificação:

Para efeito dessa análise foram levados em conta os parâmetros para Via Coletora, por tratar-se de uma classe CV 2 inadequado a Via Local que o empreendimento faz frente, dessa forma





haverá necessidade de submeter à necessidade de submeter a análise da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, conforme legisla o Art. 8º, § 2º, da Lei de Regularização.

- O recuo Frontal é 2,10m e o mínimo exigido é 7,00m; Recuo de fundo apresentado é 0,00 e o mínimo exigido é 3,00m;
- A Taxa de ocupação apresentada é 83,87% e a máxima exigida é 50,00%;
- A Taxa de Permeabilidade apresentada é 15,19% e a taxa mínima exigida é 40,00%.
- O número de vagas apresentadas para o estacionamento é 0 (zero) e o número de vagas exigidas são 3 (três);
- Falta 01 lavatório e 01 sanitário para funcionários, faltam 2 lavatórios e 2 sanitários para o público, sendo um deles destinados para pessoas com deficiência. Não existe lixeira. A iluminação do galpão apresenta 19,12m² e a iluminação mínima é de 32,32m² e o volume da fossa apresentada é 1,35L e o volume da fossa calculada é 1,416L.

Finalizou informando que o imóvel é passível de regularização, pois tem condições de se adequar.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, Assessor Especial da SEUMA, esclareceu que os três primeiros itens seria compensação financeira, e o restante seria através de adequações na obra. Em seguida iniciou o processo de discussão.

O conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF), questionou qual o padrão da rua atual e quantos metros e quais os problemas que futuramente irá gerar ao trânsito.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, informou que a Via possui 14,00m, sendo 9,5 de rolamento e 2,5 de passeio.

O conselheiro Rodrigo Ponce de Leon, falou que cabe aos conselheiros ponderar qual a atividade está sendo pleiteada, a operação de um depósito de Material de Construção é mais traumática que outras atividades, que é um caso mais sensível, pois existe todo um fluxo de caminhões carregando e descarregando.

O proprietário do imóvel solicitou a palavra e informou que quando foi solicitada a regularização do imóvel preencheu o cadastro como comércio de material de construção, porém o fim comercial será





locação.

A Arq. Astrid Câmara, coordenadora de licenciamento da SEUMA, esclareceu que a aprovação da Regularização de Edificações tem que ser de acordo com a atividade que foi pleiteada, pois no certificado especifica a atividade que o requerente pleiteou, caso altere a atividade a Regularização de Edificação perde a validade.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, propôs que o requerente solicite a alteração da finalidade (mudança do uso) e que na próxima reunião da Comissão o processo seja apresentado novamente de acordo com a atividade pleiteada, sendo aceito pelos conselheiros.

3. Processo Nº 14.556/2015

Requerente: Vasconcelos Comercial Varejista de Alimentos Ltda.

Localização: Rua Livreiro Gualter, 123 – Vila União

A Coordenadora de Licenciamento da SEUMA, Arq. Astrid Câmara iniciou informando quanto ao Uso:

- Grupo: Comercial
- Subgrupo: Comércio Varejista
- Código: 52.12.40
- Atividade: Supermercado
- Classe: 4, portanto inadequado a Via Local.

Para efeito da análise foram levados em conta os parâmetros para uma Via Coletora, por tratar-se de uma classe CV-4 inadequado à via local que o empreendimento faz frente. Desta forma, haverá necessidade de submeter o processo a análise da comissão permanente de avaliação do plano diretor (CPPD).

Salientou que foi solicitado a apresentação da autorização do órgão regional do Departamento de Controle do Espaço Aéreo (DECEA), exigida pela Portaria Nº 957, por localizar-se no raio de 1.000,00m de auxílio à navegação e possuir superfície metálica superior à 500,00m², no qual o requerente já apresentou.

Em seguida, pontuou o que o empreendimento não está atendendo:

- Recuo de Frente: Mínimo exigido é 10,00m; Apresentado 4,46m





- Recuo Lateral Oeste do Pavimento Superior: Mínimo exigido é 3,00; Apresentado 0,00m
- Recuo de Fundo: Mínimo Exigido é 3,00m; Apresentado é 0,00m
- Taxa de Ocupação: Máxima exigida é 60,00%; Apresentada 73,54%
- Taxa de Permeabilidade: Mínima exigida é 30,00%; Apresentada 12,30%
- A área destinada aos carrinhos está invadindo o logradouro, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- Quantidade de vagas no estacionamento: Mínima exigida é 67; Apresentada 13. Não é passível de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- O acesso dos automóveis às vagas externa para o estacionamento lindeiro ao meio-fio não está de acordo com o exigido em uma das alternativas dos projetos 6 e 7 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) - Não é passível de regularização de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- A circulação de veículos do estacionamento interno é inferior a 5,00m – Não é passível de regularização de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- O rebaixamento do meio fio para acesso ao estacionamento interno não está de acordo com o exigido no projeto 3 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS) – Não é passível de regularização de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- O acesso para carga e descarga não é através de uma via pública. Seu acesso está sendo por um lote de terceiro – Não é passível de regularização de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- Não existe W.C. para Portadores de Necessidades Especiais – Não é passível de regularização de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- Não existe 01 vaga destinada para Portadores de Necessidades Especiais (PNE) – Não é passível de regularização de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- A padaria, os vestiários, a copa e o W.C. estão sem ventilação e iluminação – Não é passível de regularização de contrapartida financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação;
- Há janelas abertas para o terreno do vizinho – Não é passível de regularização de contrapartida

financeira, o requerente deverá apresentar solução de adequação.

O proprietário do imóvel solicitou a palavra e informou que trata-se de um mercadinho de vizinhança, que atende ao bairro. Existe uma saída que dá acesso a área de descarrego e em relação as adequações que serão necessárias serão corrigidas.

O Conselheiro Roberto Resende, representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), opinou que deverá ser analisada a adequabilidade da via ao empreendimento ou da região, havendo a necessidade de ter um estacionamento será um item que o empreendedor terá que solucionar.

A Coordenadora da Assessoria Jurídica da SEUMA, Geórgia Aranha, ratificou que o processo passa pela deliberação da CPPD, não é possível exigir o segundo passo sem saber que o processo irá ser aprovado.

O Arq. Prisco Bezerra Junior, Assessor Especial da SEUMA, sugeriu dar o retorno a Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD) sobre os processos de Regularização de Edificações, que foram aprovados e que precisam passar por adequações. O papel do Conselho é avaliar se o empreendimento poderia ser admitido na via.

A conselheira Luana Quinderé, falou que a posição do SINDUSCON quanto aos processos de Regularização de Edificações é que existe um prejuízo urbano que não é financeiro, inclusive foi solicitado que sejam indicados os limites que poderão ser aprovados através de contrapartida, pois um empreendimento que tem zero de taxa de permeabilidade é muito prejudicial para nossa cidade hoje em dia. Frisou que o SINDUSCON irá se abster de todas as votações.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior lembrou que alguns itens serão necessários a contrapartida financeira, outros terão que se ajustar e ratificou que existem processos que não passam pela CPPD, pois não tem como se adequar e são indeferidos. Em seguida, abriu para votação pedindo para os que estivessem a favor do processo de regularização levantassem o braço, sendo aprovado com 15 votos a favor e 01 abstenção.

Resultado da Votação: 15 Votos A Favor e 1 Abstenção

A representante do SINDUSCON sugeriu que sejam apresentadas as análises do contexto, além de mostrar os dados quantitativos em relação aos indicadores, obviamente resguardando as questões



técnicas.

A Arq. Astrid Câmara deu continuidade a apresentação dos processos.

4. Processo Nº 19.847/2015
Relatório Nº 04/2016 – CECON/CPD
Requerente: Álvaro de Araújo Carneiro
Localização: Rua Torres Câmara, 100 – Aldeota

Quanto ao Uso, informou:

- Grupo: Comercial;
- Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos;
- Código: 70.40.82;
- Atividade: Centro Empresarial;
- Classe: 2, portanto inadequado as Vias Locais que o empreendimento faz frente.

Em seguida, pontuou as irregularidades e as soluções:

- Recuo Frontal: Apresentado em uma lateral é 5,00 e na outra é 0,00 e o mínimo exigido é 7,00m;
- Recuo Lateral apresentado é 1,32m e o mínimo exigido é 3,00m;
- Recuo Lateral da escada de circulação apresentado é 1,32m e o mínimo exigido é 1,50m;
- Recuo de Fundo apresentado é 0,00 e o mínimo exigido é 3,00m;
- A Taxa de ocupação apresentada é 63,23% e a máxima exigida é 60,00%;
- A Taxa de Permeabilidade apresentada é 10,27% e a mínima exigida é 30,00%.

Informou que os dados são passíveis de regularização através de contrapartida. Continuou a explanação pontuando outros dados que o requerente deverá apresentar soluções de adequabilidade.

- Número de vagas no estacionamento apresentada é 11 (onze) e o mínimo exigido são 18 (dezoito);
- Não existe rebaixamento do meio-fio para portadores de necessidades especiais;
- Não existe W.C.s para Portadores de Necessidades Especiais;
- Apresentou deficiências de Ventilação e Iluminação em algumas salas;
- Não existe vestiário para funcionários e lixeiras.





Finalizou a apresentação do processo abrindo para questionamentos. A conselheira Luana Quinderé, representante do SINDUSCON, questionou se o empreendimento é em Via Coletora ou Comercial.

A Arq. Astrid Câmara esclareceu que a Via é Coletora e abriu o processo para votação. Pediu para os conselheiros que estivessem a favor levantassem o braço, seguindo com questionamento dos que estavam contra e quem iria se abster, resultando em 14 votos a favor e 02 abstenções.

Resultado da Votação: 14 Votos A Favor e 02 Abstenções (SINDUSCON e AMC).

5. Processo Nº 19.871/2015
Relatório Nº 05/2016 – CECON/CPD
Requerente: Luiz Cláudio França de Oliveira Segundo
Localização: Rua Leonardo Mota, Nº 2502 – Aldeota

Iniciou falando da classificação do uso, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS):

- Grupo: Serviços;
- Subgrupo: Prestação de Serviços;
- Código: 91.20.00;
- Atividade: Agenciamento e Locação de Mão de Obra para Serviços Temporários ou não;
- Classe: PS-3, inadequado em via local, para efeito de análise foram considerados os parâmetros da Via Coletora.

Desta forma o que está sendo pleiteado nesta Comissão são:

- Taxa de Permeabilidade apresentada é 0,00% - Mínima exigida é 30,00%;
- Taxa de Ocupação apresentada é 75,85% - Máxima exigida é 60,00%;
- Recuo Frontal apresentado é 3,31m e a mínimo exigido é 10,00%;
- Recuo de Fundo apresentado é 0,00m e o mínimo exigido é 3,00m
- Recuo Lateral apresentado é 0,00 / 1,60m – Mínimo exigido 3,00m (Podendo encostar no terreno).

Em seguida apresentou as irregularidades que deverá ser apresentada solução de adequação pelo requerente:

- Déficit de 10 Vagas de Estacionamento;





- Não existe W.C. na área comum com desenho de acesso universal;
- Com exceção dos ambientes que tem acesso para uma circulação e para área externa, os demais ambientes não tem vãos de iluminação/ventilação natural;
- Não há lixeira projetada.

Durante a apresentação foi mostrado as fotos do imóvel e surgiu a dúvida quanto ao recuo de frente por aparentemente apresentar o recuo com o valor maior que 10,00m. A Arq. Astrid Câmara informou que a analista do processo não estava presente, caso os conselheiros preferissem poderia adiar a deliberação do processo.

A representante do SINDUSCON opinou por continuar a deliberação, já que o valor do recuo de frente é maior que o previsto em Lei. Os indicadores são mais generosos que o informado no parecer. Os conselheiros concordaram e foi dado iniciou o processo de votação. O resultado foram 15 votos a favor e 01 abstenção.

Resultado da Votação: 15 Votos A Favor e 01 Abstenção (SINDUSCON).

6. Processo Nº 4.312/2016
Relatório Nº 06/2016 - CECON/CPD
Requerente: Francisco Bianor Diógenes Pinheiro
Localização: Rua Carolina Sucupira, Nº 15 – Aldeota

A Arq. Astrid Câmara apresentou a classificação do uso, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS):

- Grupo: Serviços;
- Subgrupo: Prestação de Serviços;
- Código: 74.50.01;
- Atividade: Agenciamento e Locação de Mão de Obra para Serviços Temporários ou não;
- Classe: PS-3, inadequando em via local, para efeito de análise foram considerados os parâmetros da Via Coletora.

Desta forma o que está sendo pleiteado nesta Comissão, através de Outorga Onerosa, são:

- Taxa de Permeabilidade apresentada é 0,00% - Mínima exigida é 30,00%;





- Taxa de Ocupação apresentada é 67,1% - Máxima exigida é 60,00%;
- Índice de Aproveitamento apresentado é 2,53 – Índice de Aproveitamento básico é 2,50;
- Recuo Frontal apresentado é 3,00m – Mínimo exigido é 10,00m;
- Recuo de Fundos apresentado é 0,54cm – Mínimo exigido é 3,00m;
- Recuo Lateral apresentado é 0,00m / 0,95m – Mínimo exigido é 3,00m;

Em seguida apresentou as irregularidades que deverá ser apresentada solução de adequação pelo requerente:

- Déficit de 14 Vagas de Estacionamento;
- Não existe W.C. na área comum com desenho de acesso universal;
- Não há lixeiras projetas.

Após a apresentação foi questionado se os conselheiros teriam algum questionamento, a conselheira Rosina Lopes, representante da AMC esclareceu que o passeio não é permitido estacionar, se tiver algum veículo poderá ser multado.

A requerente informou que o passeio já foi providenciado e já está em andamento um aluguel de um espaço para fazer um estacionamento.

Como não houve mais nenhum questionamento, a Arq. Astrid Câmara abriu para votação e o resultado foram 15 votos a favor e 01 abstenção.

Resultado da Votação: 15 Votos A Favor e 01 Abstenção (SINDUSCON).

7. Processo Nº 4.264/2016

Relatório Nº 07/2016 - CECON/CPD

Requerente: Sindicato e Org. dos Coop. Brasileiros do Estado do Ceará – OCB/CE

Localização: Rua Idelfonso Albano, Nº 1585 – Meireles

A Arq. Astrid Câmara apresentou a classificação do uso, de acordo com a Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS):

- Grupo: Serviços;
- Subgrupo: Prestação de Serviços;





- Código: 91.20.00;
- Atividade: Organizações Sindicais;
- Classe: PS-3,

Apresentou as fotos do empreendimento e seguiu pontuando o que está sendo pleiteado nesta Comissão, através de Outorga Onerosa:

- Taxa de Permeabilidade apresentada é 9,65% - Mínima exigida é 30,00%;
- Taxa de Ocupação apresentada é 75,6% - Máxima exigida é 60,0%;
- Recuo Frontal apresentado 4,37m – Mínimo exigido é 10,00m
- Recuo de Fundos apresentado é 0,00m – Mínimo exigido é 3,00m
- Recuo Lateral apresentado é 0,00m / 1,40m – Mínimo exigido é 3,00m

Em seguida apresentou as irregularidades que deverá ser apresentada solução de adequação pelo requerente:

- Déficit de 18 Vagas de Estacionamento;
- Não existe W.C. na área comum com desenho de acesso universal;
- Não há lixeiras projetas;
- Alguns ambientes têm aberturas de esquadrias para o terreno do vizinho.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, observou que o vizinho do imóvel em questão também tem aberturas de esquadrias. Falou que dentro do contexto, é importante caracterizar o vizinho, bem como, se o quarteirão é residencial, entre outros; para uma tomada de decisão dos conselheiros.

A Arq. Astrid Câmara abriu para votação e solicitou para que os conselheiros que fossem a favor levantassem o braço, seguido da pergunta de quem era contra e quem iria se abster. Sendo aprovado, com o resultado de 15 votos a favor e 01 abstenção.

Informou que o conselheiro do CREA, Sr. Osmar Delboni precisou se ausentar, mas deixou registrado seu voto a favor aos processos de Regularização, visto que analisou os relatórios anteriormente.

Resultado da Votação: 15 Votos A Favor e 01 Abstenção (SINDUSCON).

8. Processo Nº 8.204/2015





Relatório Nº 08/2016 - CECON/CPD

Requerente: S & P Doceria Ltda. - ME

Localização: Rua Frederico Borges, Nº 427 – Varjota

Apresentou as fotos do empreendimento e seguiu informando que o empreendimento está enquadrado como:

- Atividade: Casa de Chá;
- Grupo: Serviços;
- Subgrupo: Serviço de Alimentação e Lazer (SAL);
- Classe: 3

Desta forma o que está sendo pleiteado nesta Comissão, através de Outorga Onerosa, são:

- Taxa de Permeabilidade apresentada é 0,00% - Mínima exigida é 30,00%;
- Taxa de Ocupação apresentada é 80,00% - Máxima exigida é 60,00%;
- Recuo Frontal apresentado 3,50m – Mínimo exigido é 5,00m;
- Recuo de Fundos apresentado é 0,00m – Mínimo exigido é 3,00m;
- Recuo Lateral apresentado é 0,00m – Mínimo exigido é 3,00m;

Em seguida apresentou as irregularidades que deverá ser apresentada solução de adequação pelo requerente:

- Todos os ambientes têm vãos de iluminação/ventilação insuficientes ou inexistentes, todavia, conforme informações da requerente, todos terão climatização artificial. Existem janelas voltadas para o vizinho;
- Déficit de 06 Vagas de Estacionamento;
- Não há lixeira projetada;
- A matrícula do terreno apresentada aponta área superior a declarada;
- A escada de acesso ao público ao pavimento superior invade o passeio.
- Não é possível o acesso de Portadores de Necessidades Especiais ao pavimento superior;
- O sanitário para Portadores de Necessidades Especiais não segue o desenho do acesso universal conforme Norma Brasileira (NBR) Nº 9050.

A Sra. Daniele Valente solicitou a palavra e disse analisando o contexto quanto ao recuo de fundo, todas



as ocupações onde o empreendimento está instalado são semelhantes, além do mais, não existe um terreno vago. A Legislação regulamenta que, em si tratando de reforma podem ser mantidos os recuos, a taxa de ocupação e reforçou que a análise do contexto precisa ser aprofundada. Acrescentou que o local já está construído e trata-se de uma reforma, a construção é consolidada e os empreendimentos são colados um no outro.

A Arq. Astrid Câmara esclareceu que nesse caso se aplica, se o empreendedor tiver um projeto anteriormente aprovado com os recuos ou se o empreendimento estiver consolidado antes da Lei de Uso e Ocupação do Solo. Em seguida abriu o processo de votação, solicitando para os conselheiros se manifestassem levantando o braço. O resultado foram 14 votos a favor e 02 abstenções.

Resultado da Votação: 14 Votos a Favor; 02 Abstenções (SINDUSCON e SER VI).

9. Processo Nº 10.565/2015

Relatório Nº 09/2016 - CECON/CPPD

Requerente: Imobiliário Albatroz Ltda. - ME

Localização: Rua Coronel Ernesto Matos, Nº 496 – Messejana

O empreendimento está localizado no cruzamento da Rua Coronel Ernesto Matos com a Rua Dr. Pergentino Maia. De acordo com o Uso, sua classificação é:

- Grupo: Comercial;
- Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos (CSM);
- Código: 70.40.82
- Atividade: Centro Empresarial, Comercial e Serviços;
- Classe: CSM 3, portanto inadequado às Vias Locais.

Apresentou as fotos do empreendimento. A conselheira Rosina Lopes, representante da Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e Cidadania (AMC), observou que o estacionamento tem que ofertar vagas para deficiente físico, de acordo com o Art. 229 da Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), tendo de ser distribuído próximo aos acessos do empreendimento, além de 5% das vagas para pessoas idosas, com sinalização vertical própria para esse tipo de estacionamento. Acrescentou que o Ministério Público solicitou que a Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e Cidadania (AMC), fiscalize o



estacionamentos privados de uso público, o que se aplica neste caso.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Assessor Especial da SEUMA, destacou que anterior ao Plano Diretor Participativo (PDP), existiam as áreas de urbanização prioritária, onde a Legislação era diferenciada, pois existia um plano próprio, áreas que se caracterizavam pelo uso misto. Na Legislação que está tramitando na Câmara Municipal de Fortaleza (CMF), o empreendimento em questão está dentro da Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS).

A Arq. Astrid Câmara informou que para efeito da análise foram levadas em consideração os parâmetros para via coletora, por tratar-se de uma classe CSM3, inadequado a via local que o empreendimento faz frente. Dando continuidade destacou o que estava sendo pleiteado:

- O recuo do pavimento superior apresentado é 0,00m e o mínimo é 5,00m, esse questionamento foi apresentado a Comissão e foi considerado como mezanino e foi aceita a argumentação.
- A taxa de ocupação é 50,48%, deveria ser 50,00%;
- A taxa de permeabilidade é 12,35% e deveria ser 20,00%;
- O acesso de veículos as vagas externa para o estacionamento lindeiro ao meio-fio não está de acordo com nenhuma das alternativas dos projetos 6 e 7, anexo 8.1 da Lei de Uso e Ocupação do Solo – Luos, a solução apresentada foi aceita pela Comissão de Regularização;
- A Iluminação do mezanino, ventilação da sala 1 e circulação para deficientes, já foram apresentadas novas plantas onde esses ambientes estão com a ventilação e exaustão mecânica e também foi apresentada uma RT do responsável essa solução que já foi aceita pela Comissão de Regularização.

Ao final da apresentação abriu o espaço para os conselheiros se posicionarem, como não houve pronunciamento seguiu iniciando o processo de votação. Sendo aprovado com 16 votos a favor e 01 abstenção.

Resultado da Votação: 16 Votos A Favor (AMC, SDE, SEFIN, SEINF, SEUMA, SER I, SER II, SER IV, SER V, SER VI, ABES, CMF, CREA, DETRAN, FBFF, IAB) e 01 Abstenção (SINDUSCON).

O Arq. Prisco Bezerra Junior solicitou que a conselheira Luana Quinderé, representante do SINDUSCON, se





pronunciasse esclarecendo seu posicionamento.

A Sra. Luana Quinderé, justificou que desde que a Lei de Regularização de Edificações foi aprovada o SINDUSCON questionou, através de ofício, quais seriam os limites possíveis para um processo venha a ser passível de deliberação desta Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD). Acrescentou que alguns parâmetros prejudicam o conceito urbano, falou ainda que o retorno referente aos limites nunca foi informado, portanto, o SINDUSCON não sente-se a vontade de se pronunciar dentro dessas questões. Finalizou dizendo que sabe que a Prefeitura de Fortaleza irá cobrar as adequações necessárias; seja iluminação, ventilação, entre outros; mas em com relação aos parâmetros da Lei de Regularização de Edificações cobramos os limites quantitativo e por conta disso o SINDUSCON se absteve da votação dos processos.

O Arq. Prisco Bezerra Júnior questionou se alguém gostaria de se pronunciar quanto a Ata da reunião anterior, os conselheiros não se pronunciaram e então a Ata foi aprovada. Em seguida finalizou a reunião agradecendo a presença de todos.

Fortaleza, 08 de Dezembro 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

