



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

ATA DA 74ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 20/01/2016

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES:

AMC – Rosina Lopes; **PGM** – Felipe Augusto Siqueira Costa; **SDE** – Celina Santos de Oliveira; **SEFIN** – Clayton Semir Bustamante; **SEINF** – André Daher; **SEUMA** – Maria Águeda Pontes Caminha Muniz, Prisco Bezerra Junior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Junior; **SER I** – Paulo Gomes Caminha Junior; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER III** – Roberto Rios Nogueira; **SER IV** – Rafael Mourão Rocha; **SER V** – Luiz Eduardo Matos Mendes; **SER VI** – Bernadete Matos Alcântara; **ABES** – Marcos Stênio Teixeira; **CDL** – Francisco Régis Cavalcante Dias; **CREA** – Osmar Delboni Junior; **DETRAN** - Geyça Marques Santos; **IAB** - Rodrigo Ponce de Leon; **SINDIÔNIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – José Carlos Braide Nogueira da Gama; **UFC** – Renato Pequeno.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Rojestiane Ferreira Nobre

Expositores: Francisco Hissa – **Escritório Nasser & Hissa**; Irineu Sobrinho – **FORMAM**; Roberto Craveiro - **SEUMA/COURB**; André Daher – **SEINF/DRENURB**

PARTICIPANTES: **HEPTA** – Marcos Paulo e Silva; **FORMAM** – Irineu Pires Sobrinho; **SINDUSCON** - Renata Nécia Silva de Abreu; **NASSER HISSA** – Francisco Hissa; **FP2** – Francisco Philomeno Junior; Francisco Philomeno Gomes Neto; **ESTÁCIO** – Máira Yasmin S. Pedroso; **SEUMA/CECON** – Maria Stella de A. Xerez



M. Mota; Alexandrina Sancho; Carlos Henrique Lopes; **AMC** – Carla Nottingham B. Azevedo; **SEUMA/FUNDEMA** – Fabíola Sampaio; **IAB** – Clélia Maria Monasterio; Márcia Sampaio; **LEHAB** – Sara Vieira Rosa; **SER III** – Polyne de Almeida Said; **SEUMA/ ASSJUR** – Themis Fontenelle; **SEUMA/ COFIS** – Mairlon Moreira; **SECULTFOR** – Manoel Rômulo da Silva Filho; Milena Ribeiro Bezerra; Lucas Razzolini; **FNA** – Daniel Rodrigues; **SEUMA/ ASCOM** – Jéssica Carvalho; **DIÁRIO DO NORDESTE** – Renato Bezerra; Kléber Gonçalves; **SEINF** – Terezinha Lima; **SEUMA/LAB. CIDADE** – Regina Costa e Silva; **SEUMA/ASSESP** – Prisco Bezerra Júnior; **SEUMA/COURB** – Rojestiane Nobre, Rosana Coelho; Roberto Craveiro, Rachel Felismino.

PAUTA:

1. A Análise de Orientação Prévia para empreendimento destinado as atividades de Hotel, Comércio/Serviço e Residência.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

O Arq. Prisco Bezerra Júnior, Assessor Especial da SEUMA, iniciou a reunião cumprimentando os presentes, e passando a palavra para a presidente da CPPD, secretária Águeda Muniz, que cumprimentou os presentes e o repassou para o Arq. Prisco Bezerra.

O Arq. Prisco Bezerra deu prosseguimento a reunião informando sobre a mudança da secretaria executiva da CPPD, Marília Gadelha assumiu no lugar da Stella Xerez que passou a ocupar a Gerência da Célula de Construção – CECON, em seguida foi aberto espaço para os conselheiros presentes fazerem algum questionamento sobre a ata da última reunião que foi enviada, como não houve nenhum questionamento deu-se prosseguimento a reunião.

O Arq. Prisco explicou a sequência de exposições dos temas que compõe a pauta, sendo realizada primeiramente a exposição do arquiteto do projeto, seguida da exposição do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST, logo após o Eng. Roberto Craveiro expondo o relatório da CENOR, finalizando com a apresentação do Eng. André Daher explicando sobre os cálculos da Outorga Onerosa, seguindo a votação do tema. Passou a palavra para o Sr. Francisco Hissa, representante do escritório Nasser Hissa responsável pelo projeto, que iniciou expondo a importância do empreendimento para o



Município no projeto de requalificação da Praia de Iracema e para os proprietários, pois o imóvel está se deteriorando e deve ser tomada uma providência, até para a segurança dos transeuntes e para os moradores da cidade de Fortaleza que se deparam com uma edificação deteriorada. Na oportunidade foram apresentadas imagens de como a edificação encontra-se e foram enumeradas algumas maneiras de resolver o problema, uma delas seria demolindo, pois atualmente não existe nenhum processo de tombamento, o processo que existia caducou. Continuou dizendo que, se hoje os proprietários pretendessem poderiam demolir, porém, é um prédio que deve ser preservado pelo seu valor histórico simbólico, portanto, o intuito é preservar o prédio que existe. Apresentou a planta de um dos andares do edifício e disse que é muito difícil aproveitar o miolo do prédio, pois não tem como o ambiente ter luz natural, além da edificação não dispor dos meios de segurança que qualquer edificação deve conter. A intenção é demolir o miolo, tendo em vista a dificuldade de tornar habitável o espaço interno, o projeto mantém as fachadas e no miolo propõe uma edificação vertical que justifica em termos econômico a manutenção do existente, além de complementar essa edificação com pavimentos de subsolos para resolver o problema de estacionamento necessário ao funcionamento do equipamento. Disse que não seria um custo simples, a proposta do espaço da demolição faria surgir uma torre com os elementos de segurança necessários para a edificação, ou seja, a edificação remanescente seria dotada dos elementos de segurança constantes dessa torre. Os empreendimentos de hotelaria têm alguns requisitos que devem ser atendidos pelo projeto de arquitetura. A planta contempla 12 quartos por andar, que atende a demanda de uma camareira, os empreendimentos hoteleiros devem dispor de certa quantidade de apartamentos que justifique o serviço que será proposto, portanto, devem ter no mínimo 200 apartamentos, para diluir na diária os custos fixos. A proposta serão 23 pavimentos acima da edificação que já existe, pois com isso teria o número de unidades compatível com a diária que se pretende cobrar, e além disso, estaria enquadrado na legislação do centro que estabelece um gabarito de 95m, também proposto para esse empreendimento. Encerrou a apresentação mostrando uma simulação do edifício recuperado e dizendo que não é uma inovação o que está se pretendendo.

Dando prosseguimento, o responsável pelo estudo do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST, Sr. Irineu Guimarães, iniciou falando sobre o projeto Iracema Plaza e sua história, apresentou dados das vias e, conforme pesquisa realizada, soluções referente ao impacto do empreendimento nas vias do entorno e para as vagas dentro do empreendimento conforme cada segmento necessita, além das vagas



para realização de carga e descarga.

Ao término da exposição, passou a palavra para o Eng. Roberto Craveiro, representante da Célula de Normatização – CENOR/COURB, onde iniciou a explanação informando que o processo configura-se uma aprovação de projeto de uso e ocupação do solo como requerente FP2 Participações Ltda., que gerou o relatório Nº 006/2015. O requerente formalizou o processo gerando a instrução normativa de tombamento na SECULTFOR, aprovada pelo Conselho Municipal de Patrimônio Histórico e Cultural, ressaltou que é de interesse dos mesmos prever a manutenção da memória histórica, recuperando a estrutura da edificação, vinculada a viabilidade econômica do empreendimento. A solicitação decorre na análise do processo com base na Lei Nº 10.335/2015, que trata da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo no que se refere às alterações e as concessões que são propostas no projeto.

A nova torre no uso hoteleiro compatibiliza com o edifício histórico a ser ocupada com usos residencial e comercial/serviços e ocupará o espaço central do edifício existente e se eleva aproximadamente a 95m, a edificação existente remanescente será destinada a residências do 1º ao 6º andar e unidades de comércio/serviço nos demais pavimentos, a construção de 03 (três) subsolos para estacionamento. A edificação apresenta acessos e escadas de emergência comuns às áreas hoteleira, residencial e comercial com elevadores distintos para cada uso. A legislação municipal exige que quando o equipamento se destina a mais de uma atividade que os acessos sejam distintos, no entanto, a característica do equipamento pela necessidade de preservar o prédio existente conflita com a situação de gerar os acessos individuais, nesse caso, mesmo assim no que se refere aos elevadores estaria sendo preservada a individualidade dos acessos para esses usos, apenas no pavimento térreo é que ele ocorria de forma única e com relação à área de escada de incêndio.

Sobre a composição do terreno, o Eng. Roberto detalhou:

- Área do Terreno: 2.300,00m²;
- Área Construída: 28.507,67m², sendo 10.705,67 m² referente ao edifício existente e 17.802,07m² no que vai compor a torre proposta;
- Pavimentos: 34 (3 subsolos, 8 já existentes, + 23 acima do prédio existente na nova torre);

Quanto ao zoneamento, Enquadramento, Parâmetros e Indicadores Urbanos, o equipamento apresenta:





- Zona de Orla Trecho 3 : ZO-3 conforme Art. 115 do Plano Diretor Participativo – PDP, área definida como interesse urbanístico da Praia de Iracema, Art. 116 do PDP;
- Classificação Viária: Av. Beira Mar e Rua Ararius são classificadas como Vias Locais e Av. Historiador Raimundo Girão como Via Arterial II , classificadas na Lei de Uso e Ocupação do Solo – LUOS, Lei nº 7987/96;
- Enquadramento na LUOS: existem 03 situações, são elas: Grupo de Serviços; Subgrupo de Hospedagem; Atividade de Hotel; Código 55.11.51 e Classe H-PGT1, Grupo Residencial; Subgrupo Residencial; Atividade Res. Multifamiliar; Código 00.00.03 e Classe R2, Grupo Comercial; Subgrupo Com. E Serv. Múltiplos; Atividade Centro Empresarial e Comercial; Código 70.40.81 e Classe CSM-1;
- Adequabilidade: Adequadas de acordo com Art. 18 e 19 e com a tabela 7.17 da LUOS;
- Parâmetros de Ocupação: Índice de Aproveitamento previsto de 2,00, Área de Interesse Urbano 3 – AIU3, Taxa de Permeabilidade de 25,00%, Taxa de Ocupação de 60% incluindo o subsolo, Gabarito de 48,00m;
- Parâmetros de Ocupação da Zona: Por ser Polo gerador de Tráfego – PGT, exige-se RIST, quanto a Proteção Aeroportuária o equipamento é objeto de autorização do Departamento de Controle do Espaço Aéreo – DECEA, pois está situada em área de proteção de voo visual e superfície horizontal externa definido pela portaria nº 957-GC3, Art. 109, da legislação específica da aeronáutica, portanto, essa situação é condicionante para aprovação final do projeto.

Apresentou ainda os artigos 74 e 75 da LUOS, que autorizam as transformações e as reformas que determinam os limites para que sejam consideradas novas obras.

Dando seguimento, o Sr. Roberto Craveiro, apresentou as características da zona ZO3, de acordo com o Art. 111 do PDP que é uma área contígua à faixa de praia, e pelas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas e função na estrutura urbana, exigem parâmetros urbanísticos específicos. Conforme Art. 113 da LUOS e redação do Art. 2º da Lei 7814/95 a Área de Interesse Urbano 3 – AIU 3 é destinada a renovação urbana com incentivos aos usos habitacional e hotelaria.

Quanto aos recuos são estipulados em 7,00m de frente, 3,00m de laterais e fundos, os recuos do subsolo estão indicados como zero, pelo fato de não ter sido definido para a região há época da construção





original. O prédio existente extrapola o parâmetro estabelecido para AIU3, no entanto, essa situação já ocorre anterior à vigência da LUOS, que são: a taxa de permeabilidade, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento e os recuos. Com relação à área a ser acrescida, de 17.802,07m², não são atendidos os seguintes pontos:

- Taxa de permeabilidade;
- Taxa de ocupação;
- Índice de Aproveitamento;
- Recuos de subsolo;
- Gabarito;
- Quantidade mínima de vagas de estacionamento.

Em relação à taxa de permeabilidade ela não era cobrada há época da aprovação e construção do prédio existente, a taxa de ocupação é uma situação idêntica, mas não agrava a situação já existente.

Foi apresentada ainda a Análise Comparativa dos Parâmetros:

- Índice de Aproveitamento: está previsto em lei 2,0, o prédio existente tem o índice 3,00 a proposta apresentada pleiteia 6,29;
- Taxa de Permeabilidade: definida em 25% da zona, o prédio original não prevê nada, assim como o que está sendo proposto;
- Taxa de ocupação é de 60% na região, a situação existente é 75%, com a manutenção do prédio permanece no mesmo percentual;
- Taxa de ocupação do subsolo: é 60%, o prédio existente não possui situação de subsolo, é proposto a construção de subsolo que vai chegar a taxa de ocupação no montante de 76,30%.
- Altura máxima na região é 48m, o prédio existente possui 22m e a proposta vai para 95m;
- Número de vagas no estacionamento, a LUOS define pelas peculiaridades de cada projeto um total de 150 vagas, número de vagas pretendidas 125, em função das alterações que o próprio projeto vem sofrendo, uma vaga a mais ou a menos, então tirou-se essa deficiência nesse aspecto;
- Recuos: de frente 7m, lateral e fundo 3m, não tocando no prédio existente que é uma situação já consolidada, referente à torre atende aos recuos de 10m para um equipamento desse porte naquela região.

- Recuos de subsolo: seria 7m o memorial descritivo apresentado no projeto descreve que pela necessidade ou opção de criar os subsolos obviamente ele manteria os recuos existentes no pavimento térreo que seriam recuo zero indo em confronto com os 5m, isso não foi visto como agravante, embora o objeto de condicionante na aprovação do projeto, pois o prédio consolidado já é limitador.

Algumas considerações foram analisadas no processo, de acordo com a proposta apresentada no projeto:

- Torre com o gabarito da área central ZOP-1, conforme §3º do Art.314 do PDP com 95,00m superando o valor máximo de 48,00m da Área de Interesse Urbanístico 3 - AIU—3;
- Projeto não prevê acessos distintos para usos propostos, conforme Art. 313 da lei 5.530/81 – COP, mas propõe elevadores individuais para cada uso, pelas razões de preservação do prédio existente;
- Análise do RIST pela AMC condicionou a aprovação à avaliação da CPPD do RIST a uma prévia aprovação da CPPD;
 - oferta de vagas inferior à mínima admitida;
 - acesso de estacionamento pela via de maior classificação funcional e não pela de menor classificação, como está estabelecido na LUOS e;
 - calçadas de entorno do equipamento não atender no que se refere a acessibilidade, ou mobilidade nas mesmas isso também alegado em decorrência do processo de tombamento que os parceiros estariam analisados ou contemplados no processo de tombamento;
- Apresentou justificativa técnica e de segurança para o aspecto da construção do subsolo, no qual foi solicitada a apresentação por meio de manifestação de como seria feito o processo construtivo do subsolo sobre a edificação existente com a preservação da mesma, esse material estaria compondo o processo.

Durante a apresentação foi mostrada uma ilustração feita no aspecto da concessão solicitada de se valer do gabarito idêntico a zona central, sendo definido 2 pontos distintos, onde o primeiro ocorre que o prédio está na cota 4 e o outro referencial o nível da Av. Monsenhor Tabosa na relação aproximada no empreendimento que se encontra numa cota 17, a solicitação alega viabilidade econômica do equipamento, mas não passando do gabarito do centro.





O requerente apresentou exposições de motivos pleiteando deferimento do projeto baseado na Lei Nº 10.335/2015 referente à Outorga Onerosa, onde alega que o equipamento por localizar-se em macrozona urbana e tratar-se de projeto especial, pois é uma das exigências para se beneficiar da Lei; Valor Histórico e a localização do imóvel contíguo a área central, daí a razão dele pleitear este gabarito da zona central alegando ser um dos aspectos que vai justificar a viabilidade econômica do equipamento novo e a manutenção do equipamento existente; O edifício São Pedro, é símbolo histórico de arquitetura inserido em área de grande valorização, um dos principais corredores turístico, entre os bairros Centro e o Meireles, em meio a colégios, centros culturais, mercados, áreas públicas de lazer, torres residenciais e hoteleiras; A proposta contribuirá com a revitalização de área em processo de degradação e poderá compor com a ambiência contemporânea presente nesta área da cidade; É objetivo do Plano Diretor e da política cultural do Município preservar elementos do patrimônio histórico e cultural; Intervenção para revitalização do prédio em processo de tombamento, devendo observar as disposições legais pertinentes ao art. 23 da LUOS que se refere a essas situações de tombamento, com anuência da Coordenadoria do patrimônio histórico e cultural da SECULTFOR na aprovação definitiva do projeto; Edificação situada em local de tráfego intenso, leva a obrigatoriedade de apresentar o RIST aprovado pela AMC que institui situações de concessão do número de vagas e da acessibilidade pela via Historiador Raimundo Girão; O projeto deverá mitigar desconformidades propostas no que extrapolar parâmetros estabelecidos pela zona e compatibilizar-se aos pareceres técnicos e recomendações exigidas pela AMC e SECULTFOR.

Diante desses aspectos das alegativas do requerente foi concluído que, as atividades propostas são adequadas às zonas; é um projeto especial de acordo com o artigo 30 e 163 da LUOS, onde permite a proposição de alguns parâmetros; Aprovação com concessões será objeto de Outorga Onerosa; Aprovação da proposta arquitetônica atendendo as recomendações do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito – RIST; As concessões que interferirem no bem, objeto de tombamento, só ocorrerão mediante aprovação da SECULTFOR, através da Coordenadoria de Patrimônio Histórico e Cultural em conformidade com diretrizes e recomendações da Instrução de Tombamento que foi aberta; Recebeu uma Licença Prévia Nº 006/2015, através do Processo Nº 2071/2015-SEUMA.

Ao término da exposição, o Eng. Roberto Craveiro concluiu informando para a Comissão que concessões ou alterações do uso do solo, na forma que dispõe a Lei nº 10.335/2015, estão relacionadas à taxa de ocupação e recuos do subsolo, altura da edificação e ao índice de aproveitamento que interferem

diretamente, condicionada a aprovação da AMC e SECULTFOR nos assuntos afins.

O Assessor Especial, Arq. Prisco passou a palavra para o representante da Secretaria de Infraestrutura – SEINF, Eng. André Daher, que explicou sobre a elaboração dos cálculos da Outorga Onerosa.

Terminada a apresentação do Eng. André Daher, o Arq. Prisco Bezerra Junior, deu início ao processo de discussão.

O conselheiro Renato Pequeno, representante da Universidade Federal do Ceará - UFC iniciou dizendo que para ter um posicionamento levou em consideração a Instrução de Tombamento que foi enviada, e chamou atenção ao item que diz: “a volumetria, enquanto implantação, forma e gabarito do edifício São Pedro não poderá ser alterada, salvo quando solicitada análise de projeto especial devidamente justificado e mediante aprovação pela coordenadoria da SECULTFOR”. Continuou dizendo que considerou as diretrizes que foram colocadas na Instrução de Tombamento, leu outro item “Deve-se buscar que o hall de entrada do hotel, o salão de convenções do sétimo pavimento, as unidades habitacionais na ala oeste, bem como o jogo de volumes que formam o coroamento da edificação sejam especialmente preservados”. Acrescentou que lendo isso causou estranheza a intensidade das transformações que estão sendo propostas, se colocou em posicionamento contrário a este tipo de empreendimento, considerando a intensidade além de está indo contra essas diretrizes, o índice de aproveitamento está sendo mais que o dobro, o gabarito está sendo aumentado em mais que o dobro e considerando o tipo de uso que temos naquela área, apenas a partir desses pontos já justifica uma contestação em relação a aprovação desse empreendimento. Complementando ele expôs que o Arq. Francisco Hissa apresentou que o tombamento teria caducado e isso o causou estranheza porque recebeu da própria SEUMA a Instrução de Tombamento emitida pela própria Prefeitura.

O Arq. Prisco, explicou que existia um processo de tombamento anterior e que esse processo havia caducado, o proprietário do empreendimento resolveu entrar com outro processo de tombamento e essa instrução é em função do novo pedido.

O arquiteto responsável pelo projeto, Sr. Francisco Hissa, pediu a palavra e explicou que o que está sendo proposto é fruto dessa Instrução de Tombamento que a própria SEUMA fez, pois o processo que foi dado entrada na SEUMA foi encaminhado para a SECULTFOR, e que em paralelo a isso o proprietário pediu o tombamento e então gerou a Instrução de Tombamento, e nessa instrução foi dito que a demolição do



miolo central pode ser executada, devendo ser preservadas as fachadas, o térreo, inclusive um balcão que existe hoje. Além disso, foi proposto na instrução normativa preservar o coroamento do prédio, pela existência de um salão de contenção e deste irá saltar a torre do coroamento, não desvirtuando o coroamento.

O conselheiro, Renato Pequeno acrescentou que estava confuso, pois a proposta se contrapõe as diretrizes que estão sendo postas na instrução de tombamento. O Sr. Francisco Hissa, então explica que a Instrução de Tombamento diverge das interpretações.

O Assessor Especial, Prisco Bezerra Junior explicou que por se tratar de um projeto especial, o que está em análise são os aspectos relacionados ao uso e ocupação do solo, pois estão sendo infringidos e a legislação prevê a aprovação do Conselho de Avaliação Permanente do Plano Diretor - CPPD, e pela aprovação posterior da Coordenadoria de Patrimônio Histórico da SECULTFOR. Foi passada a palavra ao Arq. Rodrigo Ponce de Leon, conselheiro representante do Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB.

O conselheiro parabenizou os apresentadores, concordou com a complexidade estrutural, a complexidade do sistema de trânsito e que o assunto está sendo discutido no IAB e dentro do direito de conselheiro solicitou autorização para convidar a Arq. Márcia Sampaio. A Arq. Márcia Sampaio iniciou falando que foi conselheira no COMPHIC, durante o processo de discussão tanto do tombamento quanto da votação da instrução de tombamento, citou sobre a legitimidade do processo de tombamento do Iracema Plaza que inclusive vem referendado pelo próprio processo, achando até que precisa se estender, mas além do processo de tombamento anterior que só foi aprovado o possível arquivamento que não foi aprovado no conselho o arquivamento desse processo anterior, foi aprovado pela abertura de um novo processo voluntário e esse processo voluntário é de caráter imediatista, pois sendo solicitado pelo proprietário tem um encaminhamento mais rápido, mas o processo anterior permanece valendo, então o projeto permanece em tombamento provisório que para todos os parâmetros se igualha ao tombamento definitivo a espera da instrução de tombamento que foi aprovado pelo conselho, então, estaria esperando a assinatura definitiva do prefeito inclusive na instrução de tombamento. Uma das características que estão listadas é que todas as construções no entorno deverão limitar-se a 9m, e por isso as decisões não são subjetivas, existindo todo um arcabouço de documentos legais documentos mundiais que são assinados e que o Brasil é signatário, um deles é o Art. 6º da Carta de Veneza de 1964,





que diz “a conservação de um monumento implica a preservação de seu esquema em sua escala enquanto subsistir o esquema tradicional, será conservado e toda construção nova, toda destruição e toda modificação que poderiam alterar as relações de volume e de cores serão proibidos”. Complementou dizendo, no Art. 8 da Carta de Burra, também um documento internacional e que o Brasil é signatário que diz: “a conservação de um bem exige a manutenção em seu entorno visual apropriado no plano das formas, das escalas, das cores, das texturas e dos materiais, não deverão ser permitidas quaisquer construções e nem quaisquer demolições ou modificações suscetíveis que causar prejuízos ao entorno, a introdução de elementos ao meio circundante que prejudiquem a apreciação e destruição do bem deve ser proibida”. Complementou falando de um refluxo judicial, que tratou exatamente dessas questões de construção de torres dentro de edificações de prédios existentes, o desembargador federal, Edmar Lippman, no processo que depois a mesma se prontificou a distribuir aos interessados, ora a regra contida no Art. 18 do nosso Decreto/Lei 25/37, que é decreto de patrimônio e o artigo é o que versa sobre o entorno e sobre o respeito à vizinhança acima descrito não visa apenas evitar a construção que prejudique a visibilidade do bem, mas também a preservar a harmonia e a estética da obra tombada que integram indiscutivelmente o seu valor, mormente por se tratar de um patrimônio coletivo. Dito isso, ela prosseguiu dizendo que, inclusive o projeto se enquadra na caracterização do instrumento da outorga onerosa justamente por ser um patrimônio, em toda a discussão do estatuto da cidade a outorga onerosa foi apresentada como um instrumento moderno e um instrumento ousado para mitigar os danos que a limitação da propriedade que era impedida a propriedade de patrimônio tombado, ou seja, no momento em que essa outorga onerosa fosse aplicada o proprietário poderia se valer desse instrumento para que não tivesse tanto prejuízo financeiro e através disso vem outro instrumento que é o direito de construir, então o proprietário pegaria esse solo criado que aprovamos para a transferência do direito de construir desse proprietário do Iracema Plaza para que ele tenha sim uma capacidade de utilização financeira da transferência do direito de construir sobre a mesma argumentação de isometria, mas não para ser construída nesse terreno inclusive sobre a colocação de que no Plano Diretor a Praia de Iracema seria uma zona especial de patrimônio histórico que não foi regulamentado, mas existe uma clara destinação da área para preservação do patrimônio histórico e também por existir uma Lei Municipal Nº 8796/2003 ainda na gestão do Sr. Juraci Magalhães que faz a declaração de relevante interesse cultural da Praia de Iracema, uma lei que vem sendo esquecida, mas uma lei real, assinada pelo então prefeito e foi fruto de



uma alta luta da sociedade pela salvaguarda da Praia de Iracema e sobre a argumentação de que a revitalização do prédio representaria uma revitalização da Praia de Iracema. Finalizou dizendo, que lembra tantos outros empreendimentos de grande escala que foram instalados naquela área e que são empreendimentos pontuais, individuais e elitistas, então não integram e que se assim o fosse seria discutida não uma outorga onerosa, mas uma PPP ou uma operação urbana consorciada e seria debatido o que Fortaleza ganhará ao ceder do seu patrimônio. Encerrando, complementa que poderia de maneira criativa encontrar meios para que o empresário, que tem tanto bem querer pela representação do seu bem, e que é um patrimônio e é representativo da arquitetura da época, e uma arquitetura lembrada por todos.

O Arq. Prisco Bezerra Junior ressaltou que havia cedido a palavra aos conselheiros, e que o IAB havia dado a palavra a Arq. Márcia Sampaio e acrescentou que presenciou as mesmas palavras na reunião que ocorreu anteriormente na SECULTFOR e sendo esse aspecto de patrimônio e passou a palavra para o conselheiro do CREA, Sr. Osmar Delboni Júnior.

Sr. Osmar Delboni Júnior iniciou a palavra dizendo que achou importante a palavra da arquiteta Márcia, lembrou que todas essas alterações visam à melhoria em Fortaleza, seja uma melhoria pontual ou coletiva. Acrescentou que, entende que o social é a primeira atitude da iniciativa dos proprietários, solicitar esse empreendimento para si. Falou ainda que está representando quase 14 mil engenheiros sendo o conselheiro titular do CREA e ressaltou que é a favor, mas que gostaria de sugerir alterações, primeiro atender a Lei para evitar desconforto, porque senão todos deverão ser beneficiados com essas alterações. Lembrou que existe outro hotel ali também que não foi citado talvez pelo tempo e essa altura pode impactar as outras construções e que a engenharia tem capacidade de fazer subsolos, poderia pensar em fazer quatro ou cinco subsolos. Acrescentou que mais impressionou foi o descumprimento de uma legislação municipal, as taxas de ocupação a qual está em 60 e a proposta fica em 75 achou que poderia ter tido algum engano e que alterou muito mais. Salientou mais uma vez que o CREA aprova.

O Arq. Prisco esclareceu que em relação à taxa de ocupação, o prédio foi construído na década de 50 e que não tem como calcular a taxa de permeabilidade e a taxa de ocupação, hoje figura qualquer parâmetro que a lei exige, e condicionado o que é, a manutenção do prédio da forma que está extrapola a taxa de ocupação. Passou então a palavra para o conselheiro representante do SINDUSCON, Sr. José



Carlos Gama, que iniciou dizendo que o SINDUSCON irá solicitar vistas ao processo e explicou que na reunião que ocorreu em outubro, quando foi discutida a clínica de ultrassonografia Boghos, solicitou a Prefeitura vistas ao processo, e ainda não foi atendido, e acrescentou que quando a Lei Nº 10.335/2015 foi aprovada foi dito que sairia em seguida outro documento definindo, os parâmetros máximos a serem adotados, porém ainda não foi definido e por isso gerando esse tipo de polêmica, na ocasião da votação o SINDUSCON foi contra a ampliação de um hospital para tentar fazer com que a prefeitura faça o dever de casa e considerou fundamental para todos sentirem-se confortáveis na hora de uma votação.

O Sr. Gama continuou sua exposição, para as três pessoas que falaram antes, ao professor Renato Pequeno, ressaltou que o próprio documento do patrimônio histórico é incoerente, porque na própria diretriz vem dizendo que eventuais acréscimos ou ampliações deverão ter seu volume diferenciado, então o próprio referencial que foi citado pelo professor trata sobre ampliação. Acrescentou que o Sr. Francisco Hissa foi muito feliz quando mostrou outros exemplos no mundo onde foi possível preservar a história viabilizando economicamente.

Continuou fazendo uma reflexão para o Sr. Rodrigo Ponce de Leon e Sra. Márcia Sampaio de que o proprietário, e se eles fossem proprietários também pensariam, que só vão realmente investir e manter o patrimônio histórico se tiverem recursos para isso, sendo preciso unir o útil ao agradável. Complementou, quando a Arq. Márcia disse que a Outorga Onerosa direito de construir foi justamente para permitir que o proprietário não perdesse o patrimônio e levasse isso para o terreno. Isso não é possível nesse caso específico, porque os índices que já se utilizam são superiores aos índices utilizados atualmente, só que o formato, a feição, o tipo de parâmetro que lá se encontram, hoje, não são financeiramente viáveis. Então, é preciso encontrar uma solução que não tenha perdedor só tenha vencedor, pois ganha a cidade, ganha o proprietário do imóvel, ganha o patrimônio histórico. Acrescentou que essa foi sua reflexão e pediu para que todos fizessem principalmente no país, no estado, em uma cidade pobre como é Fortaleza. Continuou dizendo que, como citou o Sr. Francisco Hissa em sua apresentação, e concordou, que o melhor para a cidade é manter um monstro que lá como realmente se encontra, em função da deteriorização que o tempo tem feito, inclusive trazendo riscos para as pessoas que por lá passam? Ou encontrar uma forma de adequar? Ressaltou dizendo que não disse que é favorável ao projeto, e que tinha algum tipo de restrição e por isso pediu vistas para conhecer melhor o projeto, mas que é preciso encontrar um meio termo onde tenha a operação ganha-ganha.



Continuou expondo sua opinião, ao Sr. Osmar Delboni Junior do CREA, quando ele afirmou que um arquiteto deveria pensar em atender a lei, o Sr. Gama falou que a lei está sendo atendida, pois a Lei Nº 10.335/2015 foi para casos especiais como esse, onde vai extrapolar algum índice e em contra partida vai dar algum retorno à Prefeitura para que a prefeitura utilize esse recurso. Acrescentou dizendo que hoje está indo para um fundo determinado, não mais indo para um saco sem fundo da prefeitura, inclusive controlado por uma comissão para atender as pessoas menos favorecidas, pela fundação de habitação do interesse social e inclusive está na própria legislação. Afirmou que o projeto segue a legislação, mas em função das incoerências que ele verificou, e uma delas ele citou, foi que limitou a altura de uma grande região a 9m apenas, e questionou a necessidade disso, disse ainda que não é um estudioso do patrimônio, por isso gostaria de abrir um debate no SINDUSCON com IAB e as pessoas que entendem para que possam pensar realmente na cidade, não em uma ideia de cabo de guerra, onde está o empresário de um lado e aqueles que defendem o patrimônio histórico do outro. Falou que os empresários também pensam no patrimônio histórico porque antes de construtores, professores, são cidadãos e querem o bem da cidade.

O Arq. Prisco questionou se mais alguém gostaria de se pronunciar e complementou que com relação ao benefício de solicitar vistas no processo no decreto da CPPD, pois ainda não havia identificado. O Sr. Gama falou que a informação está no art. 7º inciso IV do Decreto Nº 9978/96 que diz “pedir vista de processo ou matéria em tramitação na comissão, objeto de parecer ou resolução”.

Então o Arq. Prisco explicou que não é comum o pedido de vista no Conselho e que ouvindo a explanação do Conselheiro, entendeu que o mesmo não seria contra ao empreendimento. O Sr. Gama respondeu que não é contra e nem a favor. O Sr. Prisco disse que entendeu que o pedido de vistas é muito mais uma cobrança feita anteriormente, e questionou sobre uma proposta de um prazo para que seja atendido, e uma proposta para ser discutido inclusive na CPPD, pois o que está se votando não são os parâmetros que se elegeram, mas são os parâmetros que já existem e que fugiu ao índice e não poderia ser de uma forma diferente porque para se transformar o edifício para dar o mesmo uso de hotel é necessário que se atinja um índice maior e aconteça uma elevação de gabarito. Acrescentou dizendo que existe uma especificidade no empreendimento.

O Sr. Renato Pequeno, afirmou que existe um índice de aproveitamento máximo, o Arq. Prisco respondeu





que existe para as operações urbanas consorciadas, e que cada zona tem o seu parâmetro máximo, mas a lógica da outorga vai além destes parâmetros máximos, no entanto, não pode ser “o céu é o limite”.

O Sr. Gama solicitou a palavra e mostrou preocupação com relação às diretrizes, que no entorno as novas edificações deverão ter altura máxima de 9m, três pavimentos, mas o prédio preservado terá 48m e questionou porque limitar os demais no entorno? e acrescentou, vamos então fazer a concessão para esse empreendimento, onde viabiliza economicamente o proprietário e mantém o patrimônio histórico, porém para os demais manter o gabarito de 48m.

Exemplificou, com relação aos demais que antes poderia construir 48m e agora poderá somente 9m, seria um contra senso e ratificou que pediu vistas ao processo para entender, conversar, pois o SINDUSCON não tem assento nessa Comissão da SECULTFOR, e gostaria de entender a metodologia e ter um posicionamento mais formatado.

O Sr. Prisco sugere no próximo mês, onde acontecerá uma nova reunião, apresentar uma proposta com relação aos parâmetros máximos, podendo ser feito um documento na reunião da CPPD, caso não pudesse ser votado e ficaria tanto a questão da solicitação da vista ao processo e o aspecto da vizinhança que é estabelecida em 9m. Sugeriu ainda para próxima reunião a resposta aos parâmetros máximos que se possa chegar na Outorga Onerosa.

O conselheiro Gama, representante do SINDUSCON, respondeu que gostaria de fazer algumas reflexões no projeto, que são: o empreendimento hoteleiro para ser viabilizado teria que ter em torno de 200 unidades, para quem trabalha na área de hotelaria um incremento de 23 pavimentos com 12 unidades, ficaria com 276 unidades, então sugeriu que tirasse um pavimento, apenas 12 unidades e não passaria dos 95m, diminuiria significativamente o valor da Outorga.

Indicou outro ponto, diminuindo 12 unidades, diminuiria a quantidade necessária das vagas de estacionamento. Continuou dizendo que para conhecer melhor o projeto e ter uma posição da instituição que representa, ele pediu vistas no processo. Concluiu dizendo que se isso vier trazer algum problema se abstém da votação.

O Sr. Francisco Hissa pediu a palavra, e disse que não é o fato de tirar um pavimento que viabilizaria, mas o que está sendo proposto é o que acredito, não para defender interesse do proprietário ou mais um projeto no escritório e que é cobrado pelas filhas uma atitude como profissional, além de tentar preservar



um bem. Acrescentou que poderia verificar a possibilidade de diminuir um pavimento ou dois juntamente com o proprietário.

A presidente da CPPD, Arq. Águeda Muniz disse que na qualidade de presidente da comissão colocava em o projeto em votação, pois o representante do SINDUSCON retirou o pedido de vistas, em seguida, passou a palavra ao Arq. Prisco Bezerra Junior para conduzir a votação.

O Arq. Prisco lembrou os pontos que estavam sendo analisados na votação: a edificação não está atendendo a taxa de ocupação; os recuos do subsolo, pois o pavimento térreo já existe e o subsolo é o sombreamento do térreo; a altura da edificação, pois o gabarito é 95m; e o índice de aproveitamento, levando em consideração o aspecto da viabilidade econômica do empreendimento. Acrescentou também, que será aceito esse índice e que na próxima reunião deverá ser apresentado à regulamentação dos parâmetros máximos da Outorga Onerosa. Concluiu dizendo que a SECULTFOR também irá apreciar e aprovar os aspectos relacionados ao patrimônio.

Iniciou a votação e solicitou aos conselheiros presentes que estivessem a favor permanecessem em silêncio, e no caso de posicionamento contrário, poderiam expor o voto. Lembrou que a Universidade Federal do Ceará – UFC foi contra, SINDUSCON se absteve, IAB foi contra e CREA a favor, solicitou a contagem dos conselheiros presentes. Finalizou dizendo que ficou claro que foi aprovado.

A presidente da CPPD, Arq. Águeda Muniz agradeceu a presença de todos os conselheiros e participantes presentes e disse que, com esse passo será garantido realmente a preservação de um bem com utilidade e principalmente para resgatar um bairro que precisa ser resgatado, onde precisa de gente e vitalidade, além da transformação da Praia de Iracema. Acrescentou que prédio pode ser o resgate de um novo cenário para a cidade de Fortaleza e finalizou homenageado o Arq. Pepe, que faleceu e foi responsável pela parte de tombamento e adequação do projeto arquitetônico do prédio a ser tombado. Agradeceu mais uma vez a presença de todos e declarou encerrada a votação.

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; **ABES** – À Favor; **CDL** – À Favor; **CREA** – À Favor; **DETRAN** - À Favor; **IAB** - Contra;
SINDIÔNIBUS – À Favor; **SINDUSCON** – Absteve ; **UFC** – Contra.

18 À Favor; 1 Absteve; 2 Contra

Total de Votos: 21

Fortaleza, 03 de fevereiro 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

