

**OUTORGA ONEROSA DO
DIREITO DE CONSTRUIR
E
OUTORGA ONEROSA DE
ALTERAÇÃO DE USO**

DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE (SEUMA)

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB)



OODC

Outorga Onerosa do Direito de Construir

OOAU

Outorga Onerosa de Alteração de Uso

TDC

Transferência do Direito de Construir

OUC

Operação Urbana Consorciada



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR (OODC)

LEGISLAÇÃO

Viabilizada pelo Estatuto da Cidade – Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Regido pelo Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009.

O QUE É ?

Permite a utilização do **Índice de Aproveitamento (IA) básico até IA máximo** da zona, mediante pagamento de contrapartida pelo beneficiário.

QUEM PODE SOLICITAR ?

Empreendimentos localizados em zonas, que possuem variação de IA como: Zona de Ocupação Preferencial 2 (ZOP 2), Zona de Ocupação Moderada 1 e 2 (ZOM 1) e ZOM 2, Zona de Orla Trecho III Subzona 2 Setor 1 (ZO III SBZ 2 S1), Zona de Orla Trecho IV (ZO IV)*, Zona de Orla Trecho VII (ZO VII)* e nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS)**

* O IA máximo dessa zona será acrescido de 1.0 (um) para o subgrupo de uso Hospedagem, devendo o excedente ser compensado por meio do instrumento urbanístico, OODC.

** Aplica-se o IA básico da zona que estiver sendo sobreposta pela ZEDUS.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

OUTORGA ONEROSA DO **DIREITO DE CONSTRUIR**

PDP do Município de Fortaleza - Lei
Complementar nº 062/2009



Utilização acima do **IA básico**
até o IA máximo

OUTORGA ONEROSA DE **ALTERAÇÃO DE USO**

Lei Complementar nº 0333/2022, alterada
pela Lei Complementar nº 0343/2022



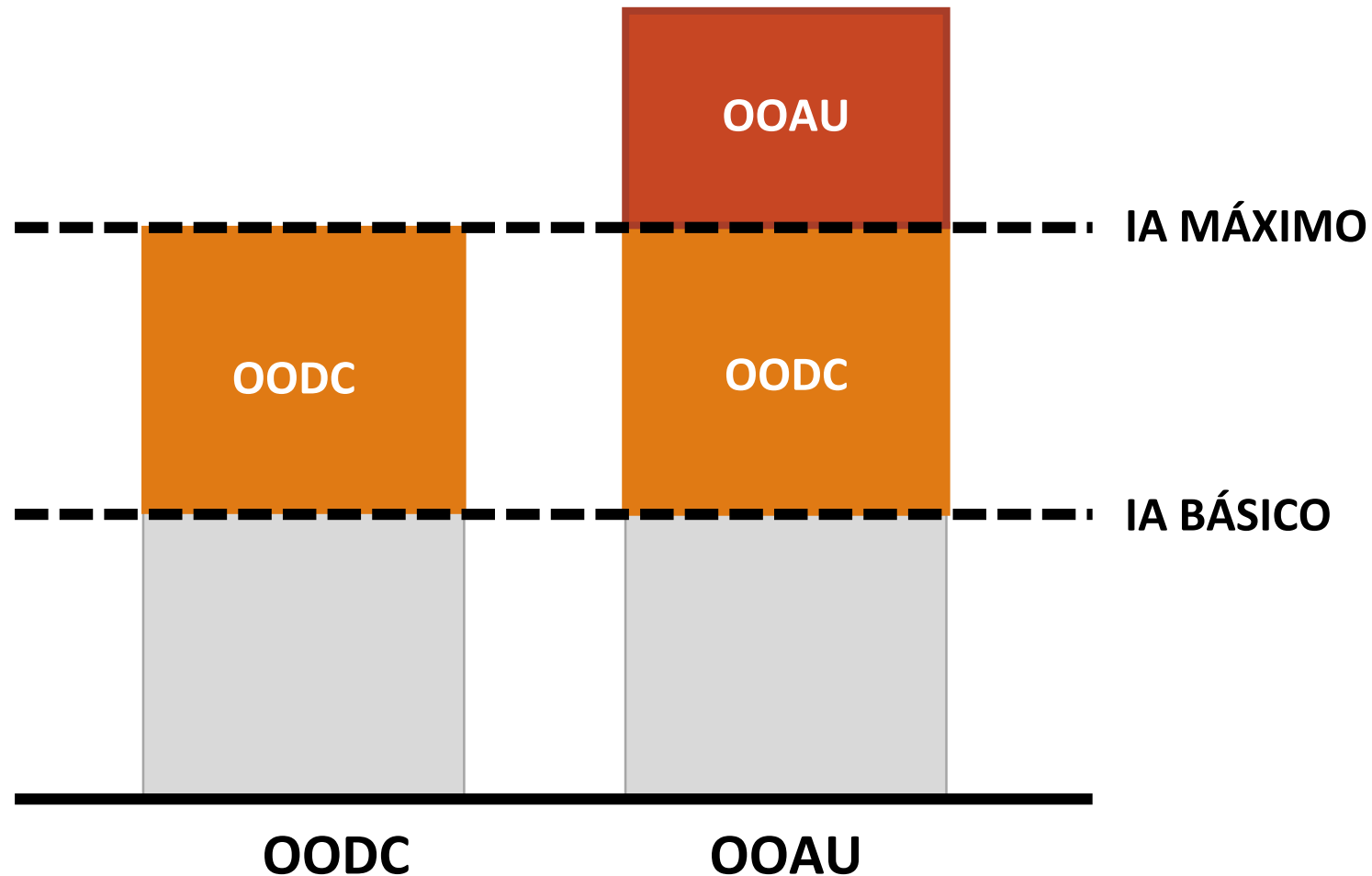
Flexibilização de parâmetros urbanísticos: taxa de permeabilidade, taxa de ocupação do solo e do subsolo, índice, altura da edificação, recuos e fração do lote.
Adequabilidade da atividade à zona e a classificação viária.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS



IA: Número que multiplicado pela área do terreno, resulta na área de construção computável.

CENUR | COURB | SEUMA

CÁLCULO DA OODC

O **valor da contrapartida** da OODC se dá **em reais** e será calculado através da seguinte fórmula:

$$CF = \frac{[I_{Apre} - I_{Ab}] \times Fp \times VVp/m^2 \times Atm^2}{I_{Ab}}$$

Onde:

CF = Valor da contrapartida financeira (em R\$);

IApre = Índice de Aproveitamento (IA) pretendido até o máximo permitido;

IAb = Índice de Aproveitamento básico;

Fp = Fator de planejamento;

VVp/m² = Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por m²;

AT/m² = Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

Deverá ser observado o Parecer Normativo nº 38 referente ao Fator de Planejamento (Fp) para efeitos de Outorga Onerosa através do link https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_38.pdf.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OODC



Empreendimento Residencial



Bairro Joaquim Távora



IPTU = 2.112,30



AT = 1.782,00m²

ZOP 2 | I_{Amax} = 3,0 | I_{Ab} = 2,0 | F_p = 0,5

$$CP = \frac{[I_{Apre} - I_{Ab}]}{I_{Ab}} \times F_p \times VVp/m^2 \times Atm^2$$



$$CP = \frac{[3 - 2]}{2} \times 0,5 \times 2.112,30 \times 1.782,00$$



CP = R\$ 941.029,65



OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

LEGISLAÇÃO Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022

O QUE É? Consiste no pagamento da contrapartida financeira pelo beneficiário em favor da possibilidade de flexibilização da adequabilidade e dos parâmetros urbanísticos.

QUEM PODE SOLICITAR? Todas as atividades da LPUOS, exceto:

Grupo Industrial

- Indústrias Incômodas ao Meio Urbano (II) da tabela 5.16
- Indústrias Nocivas ou Perigosas ao Meio Urbano (IN) da tabela 5.17

Grupo Comercial

- Inflamáveis (INF) da tabela 5.4



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

O **Valor Final** (VF) da extrapolação e/ou deficiência dos parâmetros urbanísticos e a adequabilidade da atividade à via ou à zona será calculado através da seguinte fórmula:

$$VF = (\underbrace{VEP}_{\text{Total dos parâmetros extrapolados}} \times \underbrace{FTV \times FTZ}_{\text{Apenas para pleito de adequabilidade do uso}}) + [\underbrace{(AT \times VTV) \times (FTV \times FTZ - 1)}_{\text{Apenas para pleito de adequabilidade do uso}}]$$

Total dos parâmetros
extrapolados

Apenas para pleito de
adequabilidade do uso

Apenas para pleito de adequabilidade do uso

Onde:

VF = Valor Final da contrapartida (em R\$);

VEP = Valor da Extrapolação de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

FTV = Fator de Transposição de Via;

FTZ = Fator de Transposição de Zona;

AT = Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor do Fator de Transposição de Via (FTV)

$$\text{FTV} = \frac{\text{VTV (via onde o uso é permitido)}}{\text{VTV (via atual)}}$$

Para cálculo do valor do Fator de Transposição de Zona (FTZ)

$$\text{FTZ} = \frac{\text{VTV (via onde o uso é permitido)}}{\text{VTV (via atual)}}$$

Onde:

FTV = Fator de Transposição de Via;

FTZ = Fator de Transposição de Zona;

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor do Fator de Transposição de Via (FTV)

ZRU 1

VTV (via permitida) = R\$ 572,65 m²

VTV (via atual) = R\$ 548,61 m²

$$FTV = \frac{VTV \text{ (via onde o uso é permitido)}}{VTV \text{ (via atual)}}$$

$$FTV = \frac{572,65}{548,61} \rightarrow FTV = 1,04$$

Considerando que será outorgado apenas adequabilidade do uso à via

$$VF = (VEP \times FTV \times FTZ) + [(AT \times VTV \text{ via atual }) \times (FTV \times FTZ - 1)]$$

VEP = 0 (Não há extrapolações de parâmetros urbanísticos)

FTZ = 1 (Não há transposição de zona). Atividade está adequada ao zoneamento.

AT = R\$ 688,00 m²

VTV via atual = R\$ 548,61 m²



$$VF = (0 \times 1,04 \times 1) + [(688,00 \times 548,61) \times (1,04 \times 1 - 1)]$$

$$VF = R\$ 15.097,75$$

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor do Fator de Transposição de Zona (FTZ)

ZOM 1

VTV (via permitida) = R\$ 979,16 m²

VTV (via atual) = R\$ 850,13 m²

$$\text{FTZ} = \frac{\text{VTV (via onde o uso é permitido)}}{\text{VTV (via atual)}}$$

$$\text{FTZ} = \frac{979,16}{850,13} \rightarrow \text{FTZ} = 1,15$$

Considerando que será outorgado apenas adequabilidade do uso à zona

$$\text{VF} = (\text{VEP} \times \text{FTV} \times \text{FTZ}) + [(\text{AT} \times \text{VTV}_{\text{via atual}}) \times (\text{FTV} \times \text{FTZ} - 1)]$$

VEP = 0 (Não há extrapolações de parâmetros urbanísticos)

FTV = 1 (Não há transposição de zona). Atividade está adequada a via.

AT = R\$ 2.030,00 m²



$$\text{VF} = (0 \times 1 \times 1,15) + [(2.030 \times 850,13) \times (1 \times 1,15 - 1)]$$

$$\text{VF} = \text{R\$ } 258.864,59$$

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do Valor da Extrapolação de Parâmetros urbanísticos (VEP)

$$\text{VEP} = \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 7)} + 0,25 \times (\sum V_{n(1 \text{ a } 7)} - \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 7)})$$

Maior valor de parâmetro
extrapolado (sem redução)

25% dos demais
parâmetros extrapolados

- V1** (R\$): Índice de Aproveitamento
- V2** (R\$): Taxa de Permeabilidade
- V3** (R\$): Taxa de Ocupação do Solo
- V4** (R\$): Taxa de Ocupação do Subsolo
- V5** (R\$): Recuos
- V6** (R\$): Altura Máxima da Edificação
- V7** (R\$): Fração do Lote Maior

O valor do VTV por m², pode sofrer redução decorrente da zona conforme tabela do anexo I, se inseridos nas áreas de influência das estações dos corredores de transportes segundo o artigo 24 e em conformidade com o artigo 26 da Lei Complementar n° 0333/2022 alterada pela Lei Complementar n° 0343/2022.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

$$VEP = \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 8)} + 0,25 \times (\sum V_{n(1 \text{ a } 8)} - \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 8)})$$

$V_{n(1 \text{ a } 8)}$

V1: Índice de Aproveitamento = R\$ 750.000,00

V5: Recuos = R\$ 356.000,00

V6: Altura Máxima da Edificação = 980.000,00 (**MAIOR**)

$$VEP = V6 + 0,25 \times [(V1 + V5 + V6) - V6]$$



$$VEP = 980.000,00 + 0,25 \times [(750.000,00 + 356.000,00 + 980.000,00) - 980.000,00]$$



$$VEP = \text{R\$ } 1.256.500,00$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação do I_{MAX} (V1)

$$V1 = [(IA_{PROJ} - IA_{MAX}) / IA_{MAX}] \times VTV \times AT$$

Onde:

V1 = Valor da Extrapolação do Parâmetro Índice de Aproveitamento Máximo permitido para a zona (em R\$);

IA_{PROJ} = Índice de Aproveitamento do projeto, que ultrapassa o IA_{MAX};

IA_{MAX} = Índice de Aproveitamento Máximo estabelecido para a Zona;

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).

AT = Área Total do Terreno em metros quadrados (m²).

Obs.: A extrapolação do Índice de Aproveitamento não é aplicável à Zona de Ocupação Restrita (ZOR), à Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) e à Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU2).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação do I_{MAX} (V1)



Empreendimento Residencial



Bairro Mucuripe



VTV = 5.514,45



AT = 2.556,00m²

ZO IV | I_{Amax} = 3,0 | I_{Ab} = 3,0

$$V1 = [(I_{\text{PROJ}} - I_{\text{MAX}}) / I_{\text{MAX}}] \times \text{VTV} \times \text{AT}$$



$$V1 = [(7,4 - 3) / 3] \times 5.514,45 \times 2.556,00$$



$$V1 = \text{R\$ } 20.672.570,16$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor para deficiência da taxa de permeabilidade (V2)

Taxa de Permeabilidade Mínima de 20% (Natural)

$$V2 = [(1-TP_{PROJ}) / (1-TP) - 1] \times M \times AT \times VTV$$

Onde:

V2 = Valor da deficiência do parâmetro Taxa de Permeabilidade (em R\$);

TP_{PROJ} = Taxa de Permeabilidade Pretendida em Projeto;

TP = Taxa de Permeabilidade estabelecida pela LPUOS;

M = Multiplicador, para o qual:

- quando TP_{mínima} for superior a 30%, $M = [1 + (TP - 0,30)]$

- quando TP_{mínima} for inferior ou igual a 30%, $M = 1$

AT = Área total do terreno em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor para deficiência da Taxa de Permeabilidade (V2)



Empreendimento Residencial



Bairro Aldeota



VTV = 2.668,95



AT = 2.454,00m²

ZOC | TP = 30% | TP_{proj} = 25%

$$V2 = [(1 - TP_{PROJ}) / (1 - TP) - 1] \times M \times AT \times VTV$$



$$V2 = [(1 - 0,25) / (1 - 0,30) - 1] \times 1 \times 2.454,00 \times 2.668,95$$



$$V2 = R\$ 467.828,81$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Taxa de Ocupação (V3)

$$V3 = [(TO_{PROJ}) / (TO) - 1] \times AT \times VTV$$

Onde:

V3 = Valor da Extrapolação do Parâmetro Taxa de Ocupação do Solo (em R\$);

TO_{PROJ} = Taxa de Ocupação do Solo Pretendida em Projeto (em percentual);

TO = Taxa de Ocupação do Solo estabelecida LPUOS (em percentual);

AT = Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Taxa de Ocupação do Solo (V3)



Empreendimento Residencial



Bairro Itaperi



VTV = 172,00



AT = 2.431,00m²

ZRU 2 | TO = 60,00% | TO_{proj} = 68,40%

$$V3 = [(TO_{PROJ}) / (TO) - 1] \times AT \times VTV$$



$$V3 = [(68,40) / (60,00) - 1] \times 2.431,00 \times 172,00$$



$$V3 = R\$ 58.538,48$$



CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Taxa de Ocupação de Subsolo (V4)

$$V4 = [(TOS_{PROJ}) / (TOS) - 1] \times AT \times VTV$$

Onde:

V4 = Valor da Extrapolação do Parâmetro Taxa de Ocupação de Subsolo (em R\$);

TOS_{PROJ} = Taxa de Ocupação do Subsolo Pretendida em Projeto (em percentual);

TOS = Taxa de Ocupação do Subsolo conforme LPUOS (em percentual);

AT = Área Total do Terreno em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Taxa de Ocupação de Subsolo (V4)



Empreendimento Residencial



Bairro praia do Futuro II



VTV = 974,00



AT = 2.930,00m²

ZO VII | TO = 50,00% | TO_{proj} = 58,35%

$$V4 = [(TOS_{PROJ}) / (TOS) - 1] \times AT \times VTV$$



$$V4 = [(58,35) / (50,00) - 1] \times 2.930,00 \times 974,00$$



$$V4 = R\$ 476.587,94$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor para deficiência do(s) recuo(s) (V5)

$$V5 = ACOM \times VTV$$

Onde:

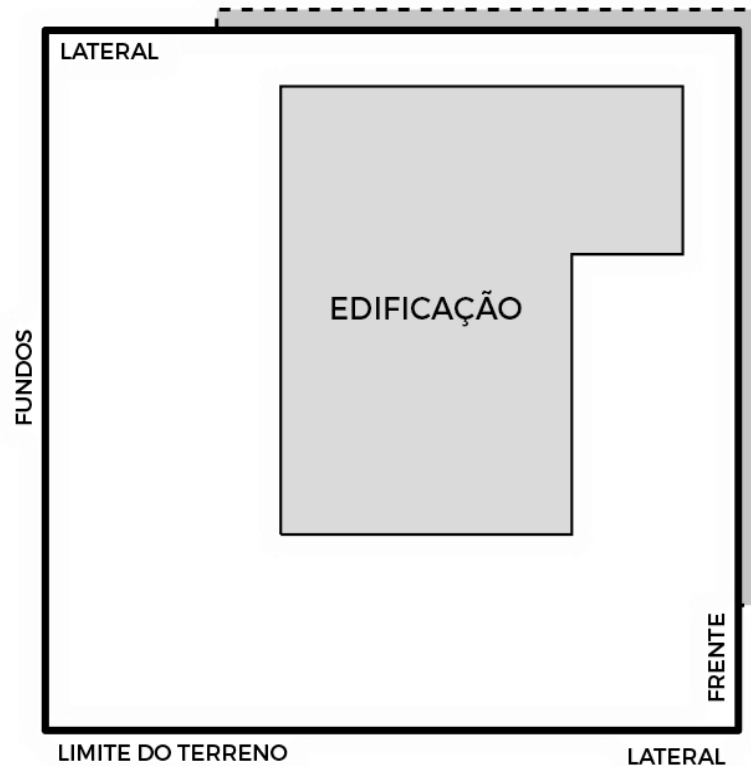
V5 = Valor para deficiência dos recuos obrigatórios;

ACOM = Área complementar para suprir recuos em metros quadrados (m²);

VTV = Valor do metro quadrado do terreno virtual (em R\$/m²).

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor para deficiência do(s) recuo(s) (V5)



Área (m²) para cálculo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso relativo ao recuo.

Disponível em:

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/manuais/manual_analise-de-orientacao-previa-para-outorga-onerosa-de-alteracao-de-uso.pdf



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da deficiência do(s) recuo(s) (V5)



Empreendimento Residencial



Bairro Guararapes



VTV = 1.890,00



AT = 2.345,00m²

ZOM 1 | ACOM = 298,73m²

$$V5 = ACOM \times VTV$$



$$V5 = 298,73 \times 1.890,00$$



$$V5 = R\$ 564.599,70$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Altura Máxima da Edificação (V6)

Quando a área computável pretendida **ultrapassar a área resultante** da aplicação do IAm_{max} (IA_{max} x Área do Terreno) e ultrapassar a Altura Máxima da Edificação, estabelecidas pela LPUOS.

$$V6 = ((ACOMP EXCED) / IAB) \times VTV$$

Onde:

V6 = Valor da Extrapolação do Parâmetro Altura Máxima da Edificação;

ACOMP EXCED = Área computável que ultrapassa a área resultante da aplicação do IAMAX e a Altura Máxima da Edificação estabelecidas pela LPUOS;

IAB = Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela LPUOS;

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).

$$ACOMP EXCED = (0,25 \times AC1) + AC2$$

Onde:

AC1 = Área computável acima da Altura Máxima da Edificação contida na aplicação do IAMAX;

AC2 = Área computável acima da Altura Máxima da Edificação excedente ao IAMAX.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Altura Máxima da Edificação (V6)

$$A_{COMP EXCED} = 0,25 \times AC1 + AC2$$

Onde:

AC1 = Área computável acima do gabarito contida na aplicação do I_{AMAX};

$$AC1 = A_{TER} \times I_{AMAX} - \frac{(h_{MAX} - h_{1^{\circ} PAVTO TIPO}) \times \text{Área Computável Pavto Tipo}}{\text{Piso a piso}}$$

AC2 = Área computável acima do gabarito excedente ao I_{AMAX};

$$AC2 = A_{TER} \times I_{PROJETO} - \frac{(h_{MAX} - h_{1^{\circ} PAVTO TIPO}) \times \text{Área Computável Pavto Tipo}}{\text{Piso a piso}} - AC1$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Altura Máxima da Edificação (V6)



Empreendimento Residencial



Bairro Praia de Iracema



VTV = 1.774,24



AT = 1.743,00m²

ZO III Subzona 1 | hmax = 48,00m | IAB = 2,0 | ACOM = 6.253,00m²

$$V6 = ((ACOMP EXCED) / IAB) \times VTV$$



$$V6 = ((6.253,00) / 2) \times 1.774,24$$



$$V6 = R\$ 5.547.161,36$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Altura Máxima da Edificação (V6)

Quando a área computável pretendida **não ultrapassar** área resultante da aplicação do IAMAX (IAmax x Área do Terreno), ultrapassando somente a Altura Máxima da Edificação, estabelecida pela LPUOS.

$$V6 = ((0,25 \times ACOMP \text{ EXCED}) / IAB) \times VTV$$

Onde:

V6 = Valor da Extrapolação do Parâmetro Altura Máxima da Edificação;

ACOMP EXCED = Área computável acima da Altura Máxima da Edificação estabelecidas pela LPUOS contida na aplicação do IAMAX, estabelecida pela LPUOS (em m²);

IAB = Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela LPUOS;

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Altura Máxima da Edificação (V6)



Empreendimento Residencial



Bairro Meireles



VTV = 4.514,00



AT = 2.156,53m²

ZO IV | hmax = 72,00m | IAB = 3,0 | ACOM = 3.862,00m²

$$V6 = ((0,25 \times ACOMP \text{ EXCED}) / IAB) \times VTV$$



$$V6 = ((0,25 \times 3.862) / 3) \times 4.514,00$$



$$V6 = R\$ 1.452.755,67$$

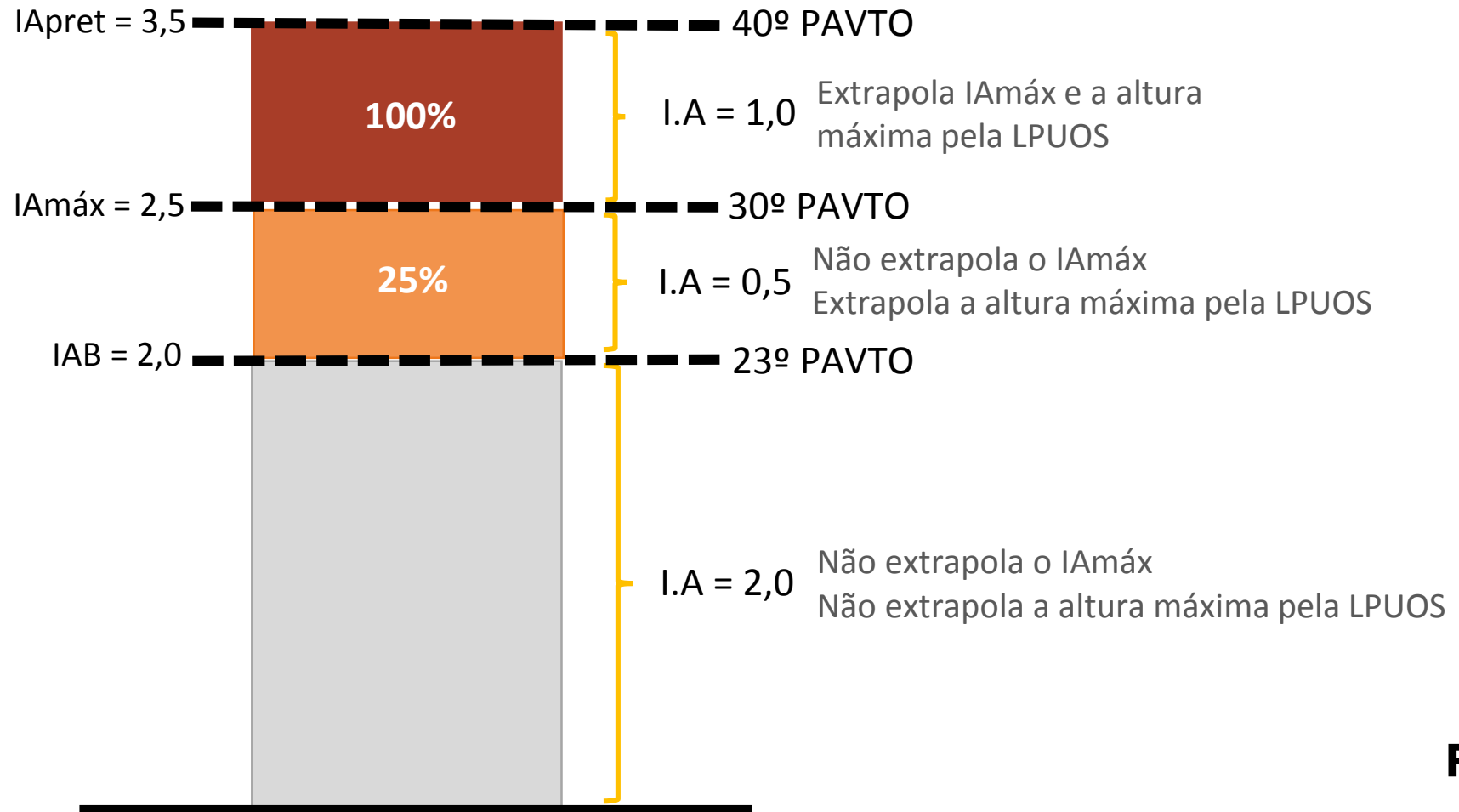


Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

$h_{m\acute{a}x} = 72 \text{ m}$ (até o 23º pavto) | $IAB = 2,0$ | $I_{Am\acute{a}x} = 2,5$ | $I_{Apret} = 3,5$



CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Fração do Lote (V7)

$$\mathbf{V7 = 0,75 \times [(NuPRET - Nu) / Nu] \times AT \times VTV}$$

Onde:

V7 = Valor da Extrapolação do Parâmetro fração do lote;

NuPRET = Número de unidades pretendido;

Nu = Número de unidades permitidas;

AT = Área Total do Terreno em metros quadrados(m²);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel – R\$/m²).

O número de unidades habitacionais permitido no lote (Nu) é resultante da divisão de sua área total (AT) pela fração do lote (FL) correspondente, conforme fórmula abaixo:

$$\mathbf{Nu = AT / FL}$$

Onde:

Nu = Número de Unidades Permitidas;

AT = Área Total do Terreno em metros quadrados(m²);

FL = Fração do Lote definida pela Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação da Fração do Lote (V7)



Empreendimento HIS



Bairro Antônio Bezerra



VTV = 191,00



AT = 5.486,00m²

ZRU 1 | FL = 30 | Nu = 183

$$V7 = 0,75 \times [(Nu_{PRET} - Nu) / Nu] \times AT \times VTV$$



$$V7 = 0,75 \times [(243 - 183) / 183] \times 5.486,00 \times 191,00$$



$$V7 = R\$ 257.662,13$$



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

CÁLCULO DA OOAU

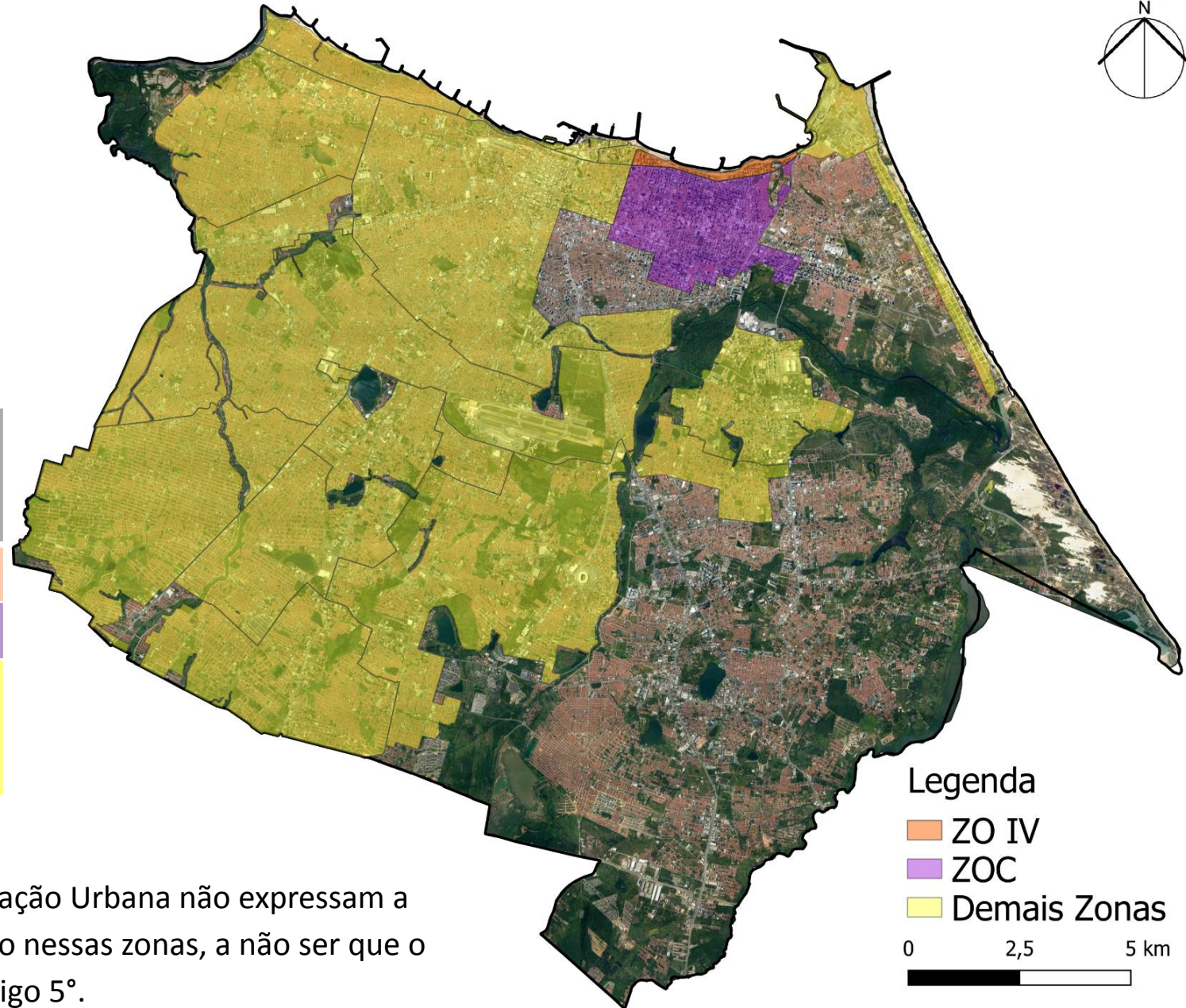
NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022
ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022



**Redução Valor do
Terreno Virtual (VTV)**



ZONA	REDUÇÃO VTV 2022	REDUÇÃO VTV 2023	REDUÇÃO VTV A PARTIR DE 2024
ZO IV	40%	35%	30%
ZOC	40%	35%	30%
ZOP 1, ZRU 1 e 2, ZOM 1 e demais ZO	40%	45%	50%



Legenda

ZO IV

ZOC

Demais Zonas

0 2,5 5 km

OBS: As zonas, ZOP 2, ZOM 2 e ZOR, da Macrozona de Ocupação Urbana não expressam a OOAU, portanto não é aplicado esse instrumento urbanístico nessas zonas, a não ser que o empreendimento atenda ao disposto no parágrafo 2° do artigo 5°.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigado!

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano
Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
de Fortaleza

(85) 3105-1041