

Capacitação

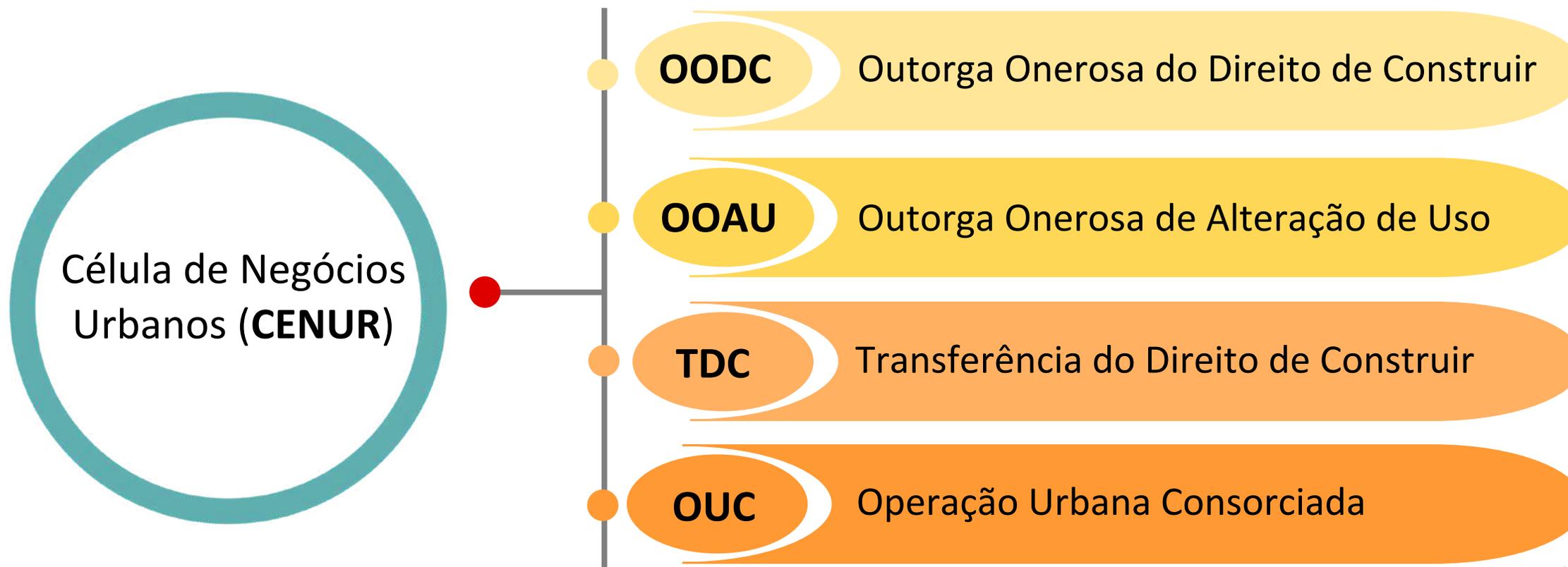


OUTORGA ONEROSA DO  
DIREITO DE CONSTRUIR  
E  
OUTORGA ONEROSA DE  
ALTERAÇÃO DE USO  
DEMONSTRATIVO DE CÁLCULO

Julho de 2024

# SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE (SEUMA)

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB)



Célula de Negócios Urbanos (**CENUR**)



**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.

# INSTRUMENTOS URBANÍSTICOS

## OUTORGA ONEROSA DO **DIREITO DE CONSTRUIR**

PDP do Município de Fortaleza -Lei

Complementar nº062/2009



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



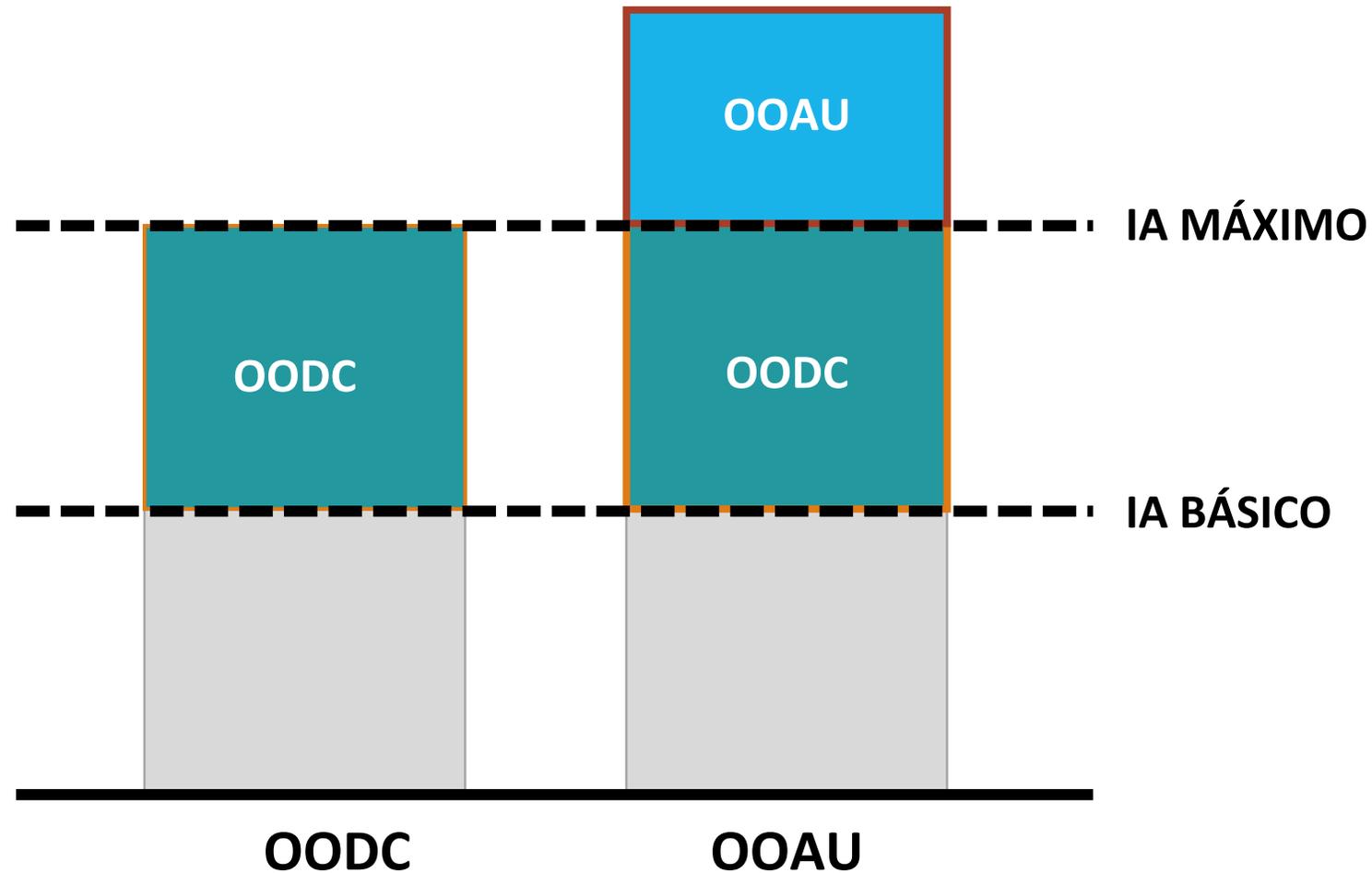
**Flexibilização de parâmetros urbanísticos:** taxa de permeabilidade, taxa de ocupação do solo e do subsolo, índice, altura da edificação, recuos e fração do lote.  
**Adequabilidade da atividade à zona e a classificação viária.**



**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:

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

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/m<sup>2</sup>** = Valor Venal base para cálculo do IPTU do imóvel por m<sup>2</sup>;

**AT/m<sup>2</sup>** = Área Total do Terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

Deverá ser observado o Parecer Normativo nº 38 referente ao Fator de Planejamento (Fp) para efeitos de Outorga

[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer_normativo/parecer_normativo_38.pdf)

Onerosa através do link

[https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/parecer\\_normativo/parecer\\_normativo\\_38.pdf](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 = 1.782,00m<sup>2</sup>

ZOP 2 | I<sub>Amax</sub> = 3,0 | I<sub>Ab</sub> = 2,0 | F<sub>p</sub> = 0,5

$$CP = \frac{[I_{\text{Apre}} - I_{\text{Ab}}] \times F_p \times VV_p / \text{m}^2 \times A_{\text{tm}^2}}{I_{\text{Ab}}}$$



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



$$CP = \text{R\$ } 941.029,65$$



# 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:

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

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 (m<sup>2</sup>);

**VTV**= Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel –R\$/m<sup>2</sup>).

# CÁLCULO DA OOAU

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

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

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

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

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\$/m<sup>2</sup>).

# EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

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

$$\frac{\text{ZRU 1}}{\text{VTV}} \text{FTV} = \text{VTV}(\text{via permitida}) = \text{R\$ } 572,65 \text{ m}^2 \quad (\text{via onde o uso é permitido})$$
$$\text{VTV}(\text{via atual}) = \text{R\$ } 548,61 \text{ m}^2 \quad \frac{\text{VTV}(\text{via permitida})}{\text{VTV}(\text{via atual})}$$

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

Considerando que será outorgado apenas adequabilidade do uso à via

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

VEP = 0 (Não há extrapolações de parâmetros urbanísticos)

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

AT = R\$ 688,00 m<sup>2</sup>

VTV via atual = R\$ 548,61 m<sup>2</sup>



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

$$\text{VF} = \text{R\$ } 15.097,75$$

# EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

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

ZOM 1

VTV

VTV (via atual) = R\$ 850,13 m<sup>2</sup>

$$FTZ = \frac{VTV(\text{via permitida})}{VTV(\text{via atual})} = \frac{R\$ 979,16 \text{ m}^2}{R\$ 850,13 \text{ m}^2}$$

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

Considerando que será outorgado apenas adequabilidade do uso à zona

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

VEP = 0 (Não há extrapolações de parâmetros urbanísticos)

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

AT = R\$ 2.030,00 m<sup>2</sup>



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

$$VF = R\$ 258.864,59$$

# CÁLCULO DA OOAU

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

$$\text{VEP} = \underbrace{\text{MAIOR } Vn_{(1 \text{ a } 7)}}_{\text{Maior valor de parâmetro extrapolado (sem redução)}} + 0,25 \times \underbrace{(\sum Vn_{(1 \text{ a } 7)} - \text{MAIOR } Vn_{(1 \text{ a } 7)})}_{\text{25\% dos demais parâmetros extrapolados}}$$

- 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 m<sup>2</sup>, 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 nº 0333/2022 alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

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

$V_{n(1 a 8)}$

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

**V5:** Recuos = R\$ 356.000,00

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

) -

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



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



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

# CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação do I<sub>MAX</sub> (V1)

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

Onde:

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

**I<sub>PROJ</sub>**= Índice de Aproveitamento do projeto, que ultrapassa o I<sub>MAX</sub>;

**I<sub>MAX</sub>**= Índice de Aproveitamento Máximo estabelecido para a Zona;

**VTV**= Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel –R\$/m<sup>2</sup>).

**AT** = Área Total do Terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>).

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).



# EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

Para cálculo do valor da extrapolação do I<sub>MAX</sub> (V1)



Empreendimento Residencial



Bairro Mucuripe



VTV = 5.514,45



AT = 2.556,00m<sup>2</sup>

ZO IV | I<sub>Amax</sub> = 3,0 | I<sub>Ab</sub> = 3,0

$$V1 = [ (I_{APROJ} - I_{AMAX}) / I_{AMAX} ] \times VTV \times AT$$



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



$$V1 = R\$ 20.672.570,16$$



# 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\$);

**TPPROJ** = Taxa de Permeabilidade Pretendida em Projeto;

**TP** = Taxa de Permeabilidade estabelecida pela LPUOS;

**M** = Multiplicador, para o qual:

- quando TPmínima for superior a 30%,  $M = [1 + (TP - 0,30)]$

- quando TPmínima for inferior ou igual a 30%,  $M = 1$

**AT** = Área total do terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel –R\$/m<sup>2</sup>).



**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 = 2.454,00m<sup>2</sup>

ZOC | TP = 30% | TP<sub>proj</sub> = 25%

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



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



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



# 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\$);

**TOPROJ**= 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 (m<sup>2</sup>);

**VTV**= Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel –R\$/m<sup>2</sup>).



**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 = 2.431,00m<sup>2</sup>

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\$);

**TOSPROJ** = 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 (m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel –R\$/m<sup>2</sup>).



**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 = 2.930,00m<sup>2</sup>

ZO VII | TO = 50,00% | TO<sub>proj</sub> = 58,35%

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



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



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



# CÁLCULO DA OOAU

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

$$V5 = ACOM \times VTV$$

Onde:

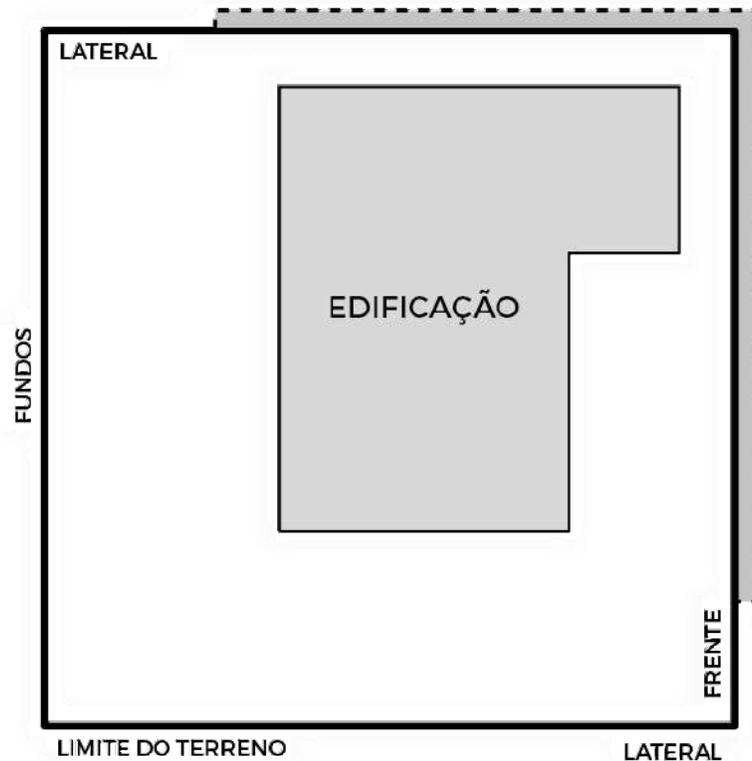
**V5** = Valor para deficiência dos recuos obrigatórios;

**ACOM** = Área complementar para suprir recuos em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do metro quadrado do terreno virtual (em R\$/m<sup>2</sup>).

# CÁLCULO DA OOAU

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



Área (m<sup>2</sup>) 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](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)

# 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 = 2.345,00m<sup>2</sup>

**ZOM 1 | ACOM = 298,73m<sup>2</sup>**

$$V5 = ACOM \times VTV$$



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



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



# 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<sub>max</sub> (IA<sub>max</sub> 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\$/m<sup>2</sup>).

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

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)

$$ACOMP EXE = 0,25 \times AC1 + AC2$$

Onde:

**AC1** = Área computável acima do gabarito contida na aplicação do I<sub>AMAX</sub>;

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

**AC2** = Área computável acima do gabarito excedente ao I<sub>AMAX</sub>;

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



**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 = 1.743,00m<sup>2</sup>

**ZO III Subzona 1 | hmax= 48,00m | IAB = 2,0 | ACOM = 6.253,00m<sup>2</sup>**

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



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



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



**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.

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

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 m<sup>2</sup>);

**IAB** = Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela LPUOS;

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel –R\$/m<sup>2</sup>).

# 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 = 2.156,53m<sup>2</sup>

ZO IV | hmax= 72,00m | IAB = 3,0 | ACOM = 3.862,00m<sup>2</sup>

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



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



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

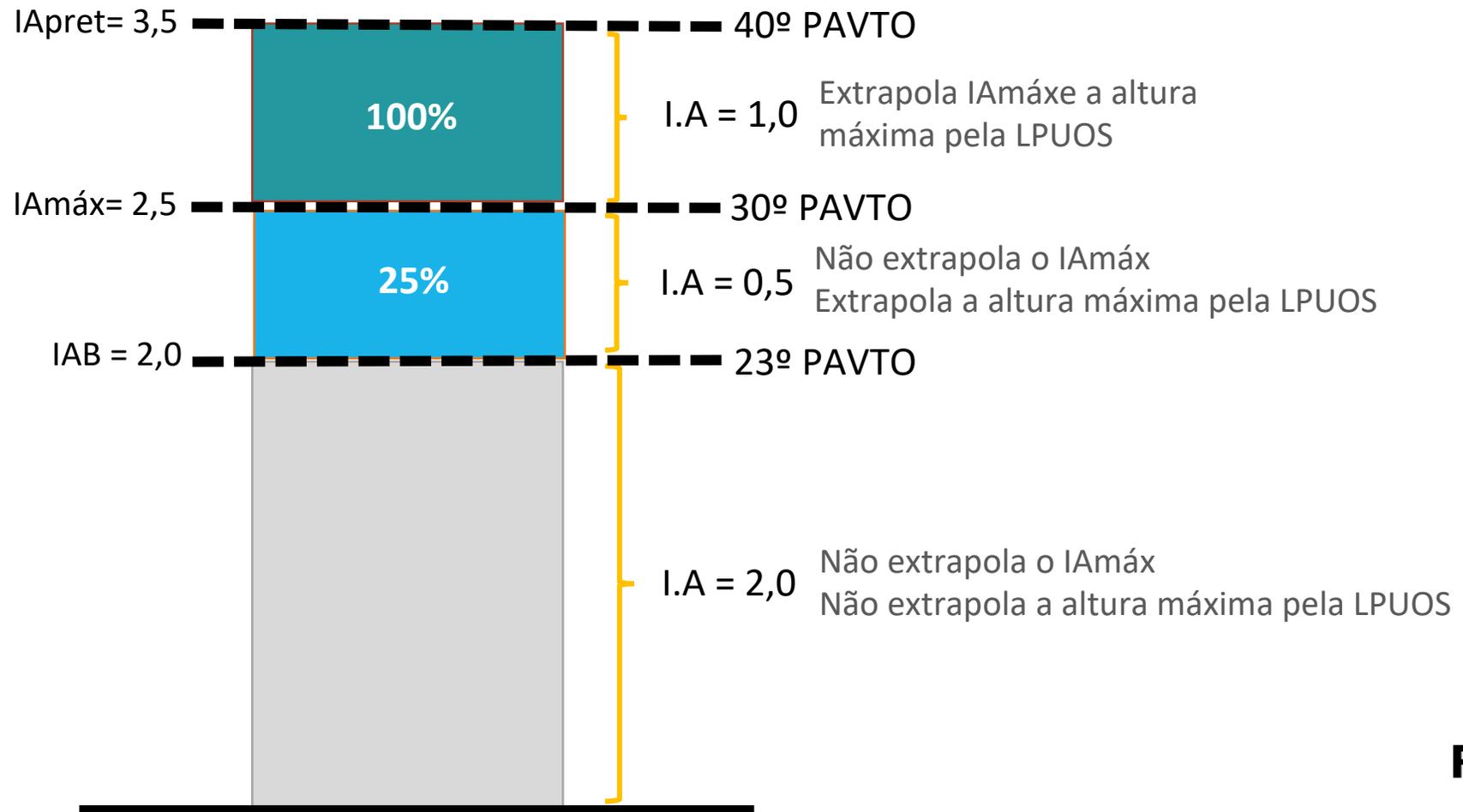


**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

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



CENUR | COURB | SEUMA

# CÁLCULO DA OOAU

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

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

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(m<sup>2</sup>);

**VTV**= Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel –R\$/m<sup>2</sup>).

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:

$$Nu = AT / FL$$

Onde:

**Nu**= Número de Unidades Permitidas;

**AT**= Área Total do Terreno em metros quadrados(m<sup>2</sup>);

**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 = 5.486,00m<sup>2</sup>

ZRU 1 | FL = 30 | Nu = 183

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



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



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



# CÁLCULO DA OOAU

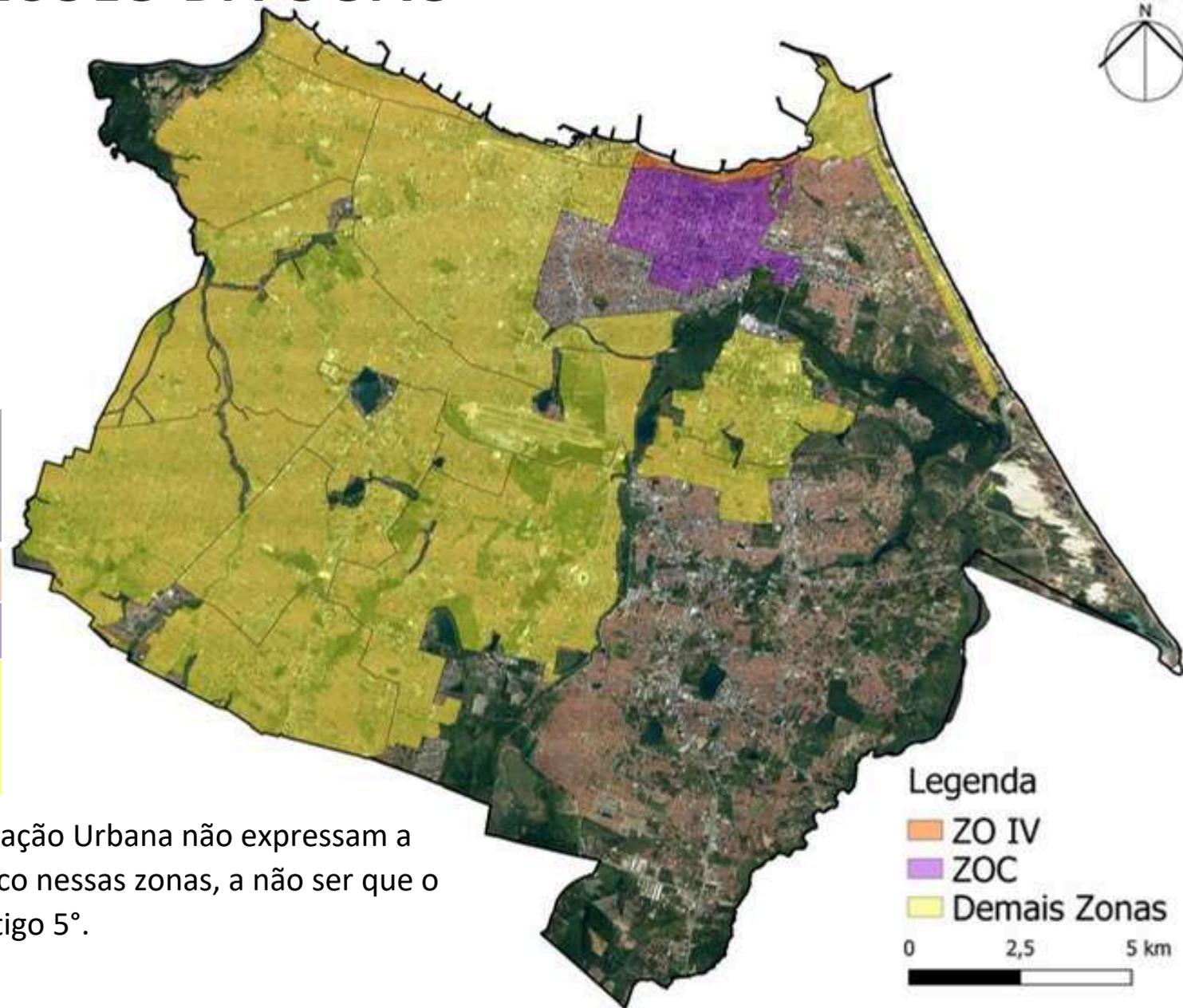
NOVA LEI DA OOAU N°0333/2022  
ALTERADA PELA LEI N°0343/2022



**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%

OBS: As zonas, ZOP 2, ZOM 2 e ZOR, da Macrozonade 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 2º do artigo 5º.



Legenda

- ZO IV
- ZOC
- Demais Zonas

0 2,5 5 km

# CONTATOS



Instagram: @seumafortaleza



Canal: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/servicos/622-capacitacao>



E-mail: [capacitacao.seuma@seuma.fortaleza.ce.gov.br](mailto:capacitacao.seuma@seuma.fortaleza.ce.gov.br)



Telefone: 85 3452-6906



Whatsapp:

•Privado: 85 98814-3852

•Grupo: <https://bit.ly/whatsappcapacitacaoseuma2>

## Coordenadoria de Negócios e Inovação Célula de Capacitação

Secretaria Municipal do Urbanismo e  
Meio Ambiente de Fortaleza



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**