



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

RELATÓRIO Nº 06/2021

PROCESSO Nº S2020001913 – SEUMA anteriormente processo Dataged nº 1226/2020

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: JJA CONSULTORIA E ASSESSORIA FINANCEIRA S/S

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo em epígrafe trata do acompanhamento de pagamento de outorga onerosa, fruto da aprovação do processo Dataged nº 9271/2019 apenso ao nº P957629/2019 – SPU, os quais se referem a aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) em empreendimento destinado ao uso residencial multifamiliar, situado na avenida Beira Mar, nº 1680, bairro Meireles. O terreno do empreendimento localiza-se próximo ao Ideal Clube, no quadrilátero formado pela avenida Beira Mar ao norte, terreno privado ao leste, avenida Historiador Raimundo Girão ao sul e avenida Rui Barbosa ao oeste (ver figura 1).

Figura 1 – Localização do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2016 editada.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

O pleito quanto à aplicação do instrumento de OOAU foi aprovado na 117ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) realizada em 22 de janeiro de 2020 conforme parâmetros descritos na tabela abaixo.

<b>PARAMETROS URBANÍSTICOS</b> (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)				
Área do terreno (m <sup>2</sup> ) – 1.407,85m <sup>2</sup>				
Área construída (m <sup>2</sup> ) – 26.453,16m <sup>2</sup>				
Área construída computável (m <sup>2</sup> ) – 11.990,88m <sup>2</sup>				
<b>QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO</b>				
PARÂMETROS		ZONA	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZO – TRECHO IV		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	8,52	Outorgado 5,52
	Básico	3,0		
	Máximo	3,0		
Taxa de Permeabilidade		≥ 20%	20,37%	Não se aplica
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	77,54%	Outorgado 17,54%
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	77,54%	Outorgado 17,54%
Altura da Edificação		≤ 72,00m	137,50m	Outorgado 65,50m
Número de vagas		1 vaga/unidade	128	Não se aplica
<b>QUANTO AOS RECUOS</b>				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (N)	15,08m	10,78m	Outorgado área de 1.252,06m <sup>2</sup>
	Frente (O)	15,08m	5,80m	
	Frente (S)	15,08m	11,43m	
	Lateral (L)	13,08m	5,01/6,66m	
Recuos Sobressolo	Frente (N)	5,00m	4,18m	Outorgando área de 431,50m <sup>2</sup> Computado no recuo do solo
	Frente (O)	5,00m	0,00m	
	Frente (S)	5,00m	5,50m	
	Lateral (L)	3,00m	0,28/0,63m	
Recuos Subsolo	Frente (N)	5,00m	4,18m	Outorgando área de 288,82m <sup>2</sup> Computado no recuo do solo
	Frente (O)	5,00m	0,00m	
	Frente (S)	5,00m	5,50m	
	Lateral (L)	0,00m	0,00m	



## **Fortaleza**

PREFEITURA

### **Urbanismo e Meio Ambiente**

#### **2. TERMO DE COMPROMISSO**

Foi celebrado no dia 07 de fevereiro de 2020, Termo de Compromisso nº 004/2020 firmado entre a empresa JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S e a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) cujo valor da OOUA é de R\$ 23.813.283,06 (vinte e três milhões, oitocentos e treze mil, duzentos e oitenta e três reais e seis centavos), referente aos parâmetros urbanísticos descritos acima, valor este calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF).

Segundo o termo de compromisso, o valor da OOUA total deverá ser pago em 12 (doze) parcelas iguais no valor de R\$ 1.984.440,25 (um milhão, novecentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais e vinte e cinco centavos). Sendo a primeira parcela paga até 30 dias após a emissão do alvará de construção e as 11 (onze) parcelas restantes no valor de R\$ 1.984.440,26 (um milhão, novecentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais e vinte e seis centavos) cada uma, acrescidas da correção conforme o Índice Nacional da Construção Civil (INCC). O pagamento do valor da outorga onerosa são efetuados em conta corrente do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) do Município de Fortaleza.

A compromissária realizou pagamento da primeira parcela no valor de R\$ 1.984.440,26 (um milhão, novecentos e oitenta e quatro mil, quatrocentos e quarenta reais e vinte e seis centavos) no dia 18 de junho de 2020 e a segunda parcela no valor de R\$ 2.185.980,97 (dois milhões, cento e oitenta e cinco mil, novecentos e oitenta reais e noventa e sete centavos) no dia 26 de março de 2021, totalizando em R\$ 4.170.421,23 (quatro milhões, cento e setenta mil, quatrocentos e vinte e um reais e vinte e três centavos).

#### **3. PLEITO**

O requerente solicita a alteração na forma de pagamento do Termo de Compromisso nº 004/2020 utilizando os Laudos Técnicos nº 183/2020 no valor de R\$ 1.640.000,00 (um milhão e seiscentos e quarenta mil reais), nº 319/2020 no valor de R\$ 1.640.373,26 (um milhão e seiscentos e quarenta mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e seis centavos) e nº 320/2020 no valor de R\$ 1.640.373,26 (um milhão e seiscentos e quarenta mil, trezentos e setenta e três reais e vinte e seis centavos) para pagamento de OOUA. A soma desses laudos é de R\$ 4.920.746,52 (quatro milhões, novecentos e vinte mil, setecentos e quarenta e seis reais e cinquenta e dois centavos).

Recepciona-se o pleito considerando os parágrafos do art. 7º da Lei nº 10.431/2015 que dispõe sobre a OOUA abaixo transcritos:

§ 1º - A contrapartida financeira poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana, preferencialmente, nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), desde que haja requerimento do beneficiário



## **Fortaleza** PREFEITURA

### **Urbanismo e Meio Ambiente**

e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

§ 2º - Os imóveis doados e as obras de infraestrutura urbana de que trata o § 1º devem corresponder ao valor da contrapartida financeira.

Considera-se o parágrafo único do art. 2 da Lei Complementar Nº 10.333/2015 que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir:

Parágrafo Único - A transferência do direito de construir prevista no inciso III do art. 224 do Plano Diretor Participativo (PDP) será concedida ao proprietário que doar ao Município de Fortaleza seu imóvel ou parte dele.

Considera-se ainda o art. 6 da Lei Complementar Nº 10.333/2015 que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir:

Art. 6º - Quando a transferência do direito de construir for autorizada, sem a imediata indicação de um imóvel receptor do potencial construtivo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) emitirá o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

§ 1º - Também será emitido o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC), quando a transferência do direito de construir exigir a doação do imóvel ao Município de Fortaleza.

Considera-se o art. 321 da Lei Complementar Nº 062/2009, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza:

Art. 321 - A análise e a aprovação dos projetos especiais ficam submetidas à Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), enquanto não for regulamentado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Para que o encaminhamento do pleito para apreciação da CPPD fosse viável, verificou-se que o Laudo Técnico nº 183/2020 do imóvel objeto de matrícula nº 25.485 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza, constante no Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) nº 04/2020 de propriedade de Alcimor Aguiar Rocha Neto, encontra-se válido e que não foi utilizado em outro processo. Além disso, constatou-se que os direitos/créditos dos Laudos Técnicos nº 319/2020 e nº 320/2020 dos imóveis objetos de matrículas nº 25.628 e nº 25.629 ambas do CRI da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza, constantes no CEPAC nº 01/2021 de propriedade de Dimas de Oliveira Costa, também encontram-se válidos e ainda não foram utilizados em outro processo.

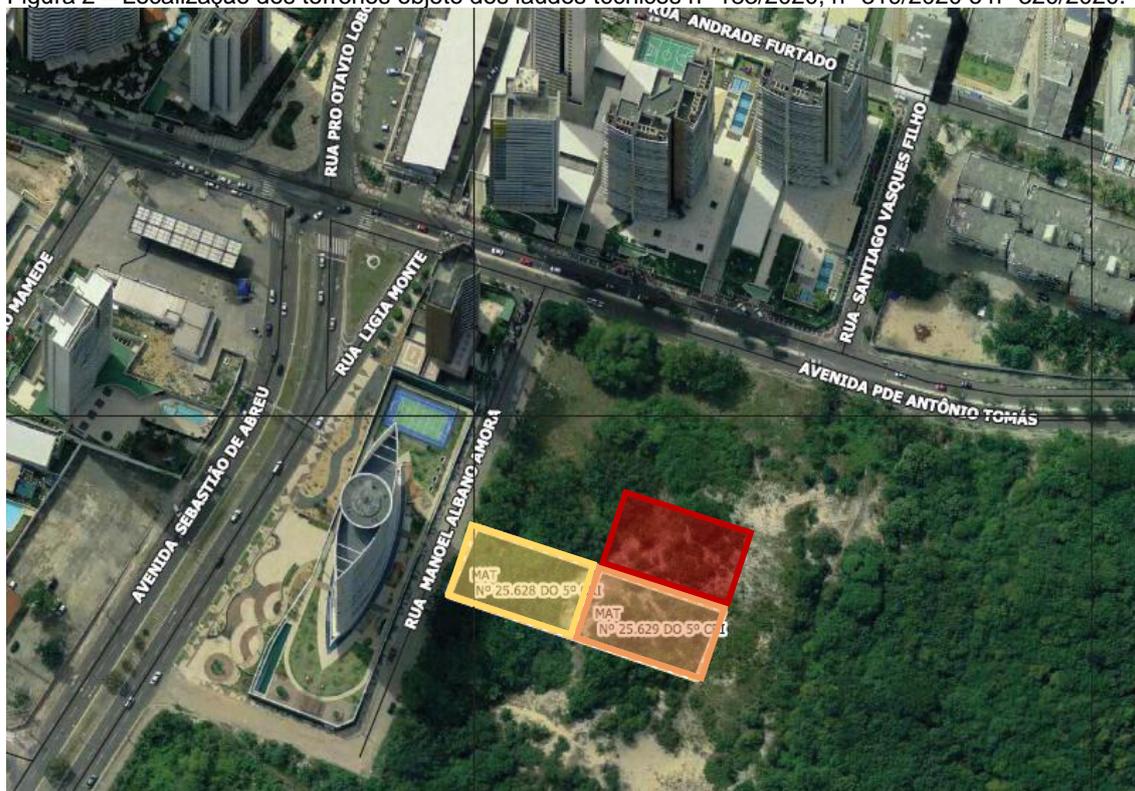
Os referidos imóveis foram objeto de desapropriação para fins de Integração ao Parque Urbano do Cocó conforme Decreto nº 14.668, de 08 de maio de 2020 e a figura 2 apresenta a localização dos imóveis objetos dos laudos em questão.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 2 – Localização dos terrenos objeto dos laudos técnicos n° 183/2020, n° 319/2020 e n° 320/2020.



Legenda

 Imóvel de matrícula n° 25.628

 Imóvel de matrícula n° 25.485

 Imóvel de matrícula n° 25.629

Fonte: Ortofoto 2010 editada.

#### 4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminhamos o processo em epígrafe para que seja submetido à CPPD para análise e deliberação quanto a utilização do direito/crédito do Laudo Técnico n° 183/2020 do imóvel objeto de matrícula n° 25.485 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza e dos direitos/créditos dos Laudos Técnicos n° 319/2020 e n° 320/2020 dos imóveis objetos de matrículas n° n° 25.628 e n° 25.629 ambas do CRI da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza para pagamento de OOAU desse processo.