



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

RELATÓRIO Nº 12/2021

PROCESSO Nº S2021020255 – SEUMA apenso P245358/2021 – SPU

ASSUNTO: **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

REQUERENTE: **C ROLIM ENGENHARIA**

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O processo trata da análise de aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) em um empreendimento destinado ao uso residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, situado à Rua Bento Albuquerque, nº 536, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento localiza-se no quadrilátero formado pela Rua Bento Albuquerque ao norte, Rua Júlio Azevedo ao leste, Avenida Padre Antônio Tomás ao sul e Rua Valdetário Mota ao oeste conforme a figura 1.

A edificação proposta possui área construída total de 19.767,93 m<sup>2</sup> e pleiteia a flexibilização de parâmetros urbanísticos através da utilização do instrumento de OOAU, em conformidade com o que dispõem a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; o Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 e alterações; e as Leis da OOAU (Leis nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015/2015).

Figura 1 – Localização do empreendimento



Legenda

 Imóvel em estudo

Fonte: Aerofoto 2016 editada



## **Fortaleza** PREFEITURA

### **Urbanismo e Meio Ambiente**

## **2. ANÁLISE**

O projeto contempla 1 torre residencial com 28 pavimentos tipo sendo 22 pavimentos tipo com 2 apartamentos tipo A com área parcial de 188,00m<sup>2</sup> totalizando 44 apartamentos do tipo A e 6 pavimentos tipo com 6 apartamentos do tipo B com área parcial de 250,00m<sup>2</sup>. Ademais, a torre contempla 02 subsolos, 01 pavimento térreo, 03 sobressolos e 05 pavimentos de lazer.

### **2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO**

No que concerne a utilização do instrumento, o empreendimento em estudo adequa-se ao pleito por enquadrar-se no que dispõem os artigos 2 e 3 das leis que regem a OOAU, Lei nº 10.335/2015 e Lei nº 10.431/2015:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso do solo, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 160 e 161 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o art. 164 da LUOS;
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP)

§ 6º - Para fins de aplicação desta lei, no que concerne ao mencionado na alínea "c" deste artigo, passam a ser consideradas também empreendimento gerador de impacto as edificações de uso residencial com área de construção computável igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), conforme disposto no art. 197, inciso II, da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009.

Art. 3º - Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso em toda aprovação dos empreendimentos previstos no art. 2º desta Lei que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor.

Ademais, em consonância com o que estabelece o artigo 5 da referida lei, segue a análise dos seguintes aspectos do projeto que visa utilizar o instrumento de OOAU:

I — capacidade de infraestrutura instalada, em especial das redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento: A área caracteriza-se pela predominância de ocupação consolidada servida de infraestrutura urbana.

II — capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados: A região contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços de saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

III — previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários: Os recursos auferidos com as outorgas onerosas são investidos em melhorias sociais e urbanas, tais como implantação de equipamentos urbanos e comunitários e criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

IV — compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo: O projeto em estudo está inserido na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) caracterizada,



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

conforme PDP - Lei Complementar nº 062/2009, pela predominância de ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura, destinando-se à contenção do processo de ocupação intensiva do solo.

### 2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com a LPUOS - Lei nº 236/2017, o empreendimento enquadra-se como Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, Classe 2. Por se tratar de uma edificação residencial multifamiliar com área de construção computável de 10.022,00 m<sup>2</sup>, o imóvel, de acordo com o artigo 2 das Leis que dispõe sobre a OOAU (Lei nº10.335/2015 alterada pela Lei nº10.431/2015), é enquadrado como polo gerador de impacto, podendo assim pleitear a outorga.

### 2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

A atividade em pleito está inserida, e adequada, de acordo com PDP - Lei Complementar nº 062/2009 e alterações, verifica-se que o imóvel, objeto do processo epigrafado, encontra-se inserido em ZOC, portanto, considerando o Inciso II do artigo 64 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, a adequabilidade das atividades se dará em função da classificação viária em conformidade ao que estabelece o Anexo 8 dessa Lei.

No que concerne ao Sistema Viário, verifica-se que o imóvel em questão não confina com vias integrantes do Sistema Viário Básico (SVB), que possuem previsão de alargamento. De acordo com o artigo 233 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, ficam classificadas como “via local” todas as vias que não constam no Anexo 7 dessa Lei. Dessa forma, a Rua Bento Albuquerque se classifica como via local e deve respeitar um passeio mínimo de 2,00m conforme o Anexo 3.2 da LPUOS - Lei nº 236/2017.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900373/2021-78 referente a altitude de topo de edificação por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento no artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 e no intuito de comprovar o atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408/2020.

Em relação ao número de vagas e acessos, por se tratar de edificação destinada ao uso residencial, não será necessária apresentação de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

### 2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Com base na análise do projeto arquitetônico do empreendimento, tem-se a tabela com informações comparativas dos parâmetros urbanísticos exigidos pela legislação e dos propostos no projeto.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 e PDP - Lei Complementar nº 62/2009)				
ÁREA DO TERRENO – 1.840,00m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÍDA – 19.767,93m <sup>2</sup> ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 10.022,00m <sup>2</sup>				
QUANTO AOS INDICADORES URBANOS				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZOC		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,25	5,45	Outorgando 2,95
	BÁSICO	2,50		
	MÁXIMO	2,50		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	30,00%	Adequado
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	60,00%	Adequado
TAXA DE OCUPAÇÃO SOBRESOLO		≤ 60%	≤ 60,00%	Adequado
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	70,00%	Outorgando 10%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00m	119,34m	Outorgando 47,34m
FRAÇÃO DO LOTE - nº de unidades permitidas		Não se aplica	Não se aplica	Adequado
Nº VAGAS		1/apto	160	Adequado
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
RECUOS SOLO (térreo)	FRENTE (Norte)	13,25m	≤13,25	Outorgando área de 300,92m <sup>2</sup> de terreno virtual.
	FRENTE (Sul)	11,25m	≤11,25	
	FRENTE (Leste)	11,25m	≤11,25	
	FRENTE (Oeste)	11,25m	≤11,25	

Conforme exposto na tabela, serão objetos de contrapartida, por meio da utilização do instrumento de OOAU, os parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos. Dessa forma, o valor da outorga onerosa em relação a esses parâmetros é de R\$ 2.529.066,47 (dois milhões, quinhentos e vinte e nove mil, sessenta e seis reais e quarenta e sete centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo. No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponibilizado uma apresentação com demonstrativo de cálculo através do link [https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoes-oficias/workshop\\_instrumentos.pdf](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoes-oficias/workshop_instrumentos.pdf).



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## 2.5 IMAGEM DO EMPREENDIMENTO



## 3 CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à análise da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para deliberação quanto à aplicação do instrumento de OOAU na viabilização da flexibilização dos parâmetros índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos.

Fortaleza, 29 de setembro de 2021.