



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## 139ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)

# Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação  
e aproveite a experiência!

# 139ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# PAUTAS:

1. Aprovação da Ata da 138ª reunião da CPPD;
2. Processo S2021029306 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso. Requerente: Dasart Incorporações e Participações LTDA;
3. Reapresentação da proposição de utilização de parâmetros de ocupação específicos no caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social que apresentem Unidades Compactas;

# 1. APROVAÇÃO DA ATA DA 138ª REUNIÃO DA CPPD



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## **2. OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

**COURB**  
Coordenadoria de  
Desenvolvimento Urbano

**CENUR**

Célula de Negócios Urbanos



Gerencia os instrumentos urbanísticos que geram  
negócios urbanos:

- Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC)
- Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)
- Transferência do Direito de Construir (TDC)
- Operação Urbana Consorciada (OUC)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Viabilizada pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001

Regido pelas Leis Municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015

## O que é ?

Proporciona a dinamização urbana e socioeconômica, a partir da flexibilização de parâmetros urbanísticos, mediante deliberação da CPPD e pagamento de contrapartida.

- Adequação de atividade
- Índice de aproveitamento
- Taxa de permeabilidade
- Taxa de ocupação do solo e subsolo
- Gabarito
- Fração de lote
- Recuos
- Nº de vagas
- Quadra máximos
- Compensação de áreas



## Quem pode?

- Projetos especiais e Polo Gerador de Viagens (PGV)
- Edificações de uso residencial (com área de construção computável igual ou superior a 10.000 m<sup>2</sup>)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## Contrapartida financeira



Depositada no **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)**

Os recursos do FUNDURB podem ser aplicados nas seguintes finalidades:

- regularização fundiária;
- execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- constituição de reserva fundiária;
- ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental; e
- proteção de áreas de interesses histórico, cultural ou paisagístico.

Regulamentado pelo **Decreto nº 13.824/2016**, para dar suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos do Plano Diretor Participativo - **Lei Complementar nº 062/2009**.

**Mais informações:**

Canal Urbanismo e Meio Ambiente: [urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundurb](http://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundurb)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

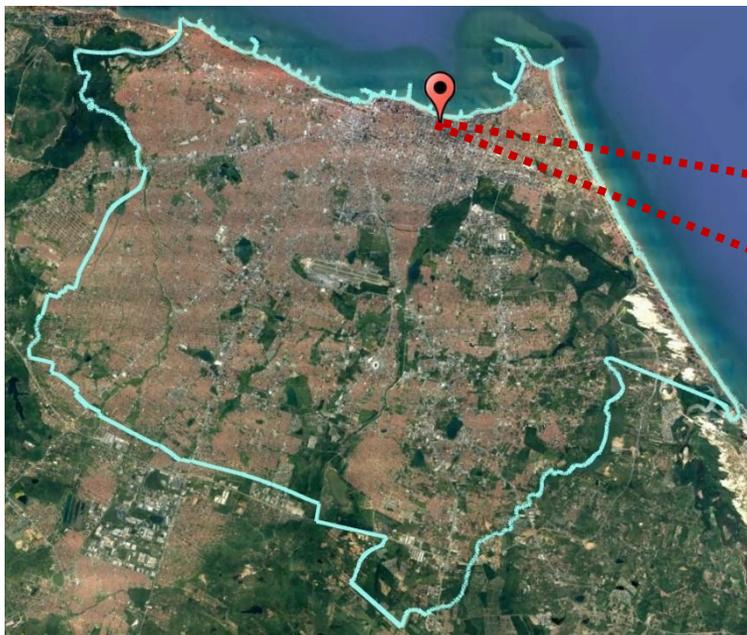
Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - LOCALIZAÇÃO

PROCESSO SEUMA Nº S2021029306

Rua Nunes Valente, nº 300, bairro Meireles



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Fonte: Aerofoto 2016 editada

## LEGENDA

 Imóvel em estudo



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Em conformidade com:

- Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236/2017
- Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062/2009)

### Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

- **Grupo:** Residencial e Subgrupo: Residencial
- **Código:** 00.00.04 – Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos)
- **Classe:** 2

### Anexo 6 – Adequação da atividade à zona

ZOC / ZEDUS Aldeota - **ADEQUADA**

**ÁREA DO TERRENO:**

3.204,00m<sup>2</sup>

**ÁREA CONSTRUÍDA:**

38.451,10m<sup>2</sup>

**ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL:**

20.531,70m<sup>2</sup>



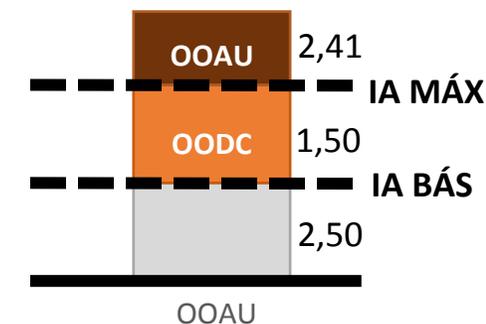
**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGA
		ZEDUS		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,2	6,41	3,91 (1,50 que ultrapassa o IA Básico e 2,41 que ultrapassa o IA Máximo, a outorgar)
	Básico	2,5		
	Máximo	4,0		
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%	30,05%	Adequado
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	60,00%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	60,00%	Adequado
Altura da Edificação		95,00m	151,43m	56,43 que ultrapassa a altura máxima, a outorgar
Fração do Lote - nº de unidades permitidas		Não se aplica	90	Adequado
Nº Vagas		90	369	Adequado



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA - PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017r		RECUOS		OUTORGANDO (M <sup>2</sup> )
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo	Frente (Leste) Rua Nunes Valente	16,58m	0,17% [1] (15,77m)	Adequado
	Frente (Sul) Rua Dep. Moreira da Rocha	16,58m	14% [1] (5,78m/6,25m)	
	Fundos (Norte)	14,58m	17,30m	
	Lateral (Oeste)	14,58m	19% [1] (3,28m a 14,58m)	
Recuos Subsolo - SS	Frente (Leste) Rua Nunes Valente	5,0m	5,0m	Adequado
	Frente (Sul) Rua Dep. Moreira da Rocha	5,0m	5,0m	

[1] Cálculo realizado conforme Item I do Art. 92 – LC nº 236/2017, por se encontrar inserido em ZEDUS.

**PLEITO A OUTOGAR: altura da edificação e índice de aproveitamento.**

**VALOR DA OUTORGA: R\$ 8.947.750,61**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# Deliberação CPPD

- **DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA**- altura da edificação e índice de aproveitamento

# 3. HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL COM UNIDADES COMPACTAS

Reapresentação do estudo para utilização de parâmetros de ocupação específicos,  
das unidades compactas, no caso de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# MARCOS NA HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL NO BRASIL



## A PROBLEMÁTICA LOCACIONAL DOS CONJUNTOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL



- MAIOR EXIGÊNCIA DE VAGAS
- NECESSIDADE DE TERRENOS MAIORES E MAIS AFASTADOS (MENOR CUSTO)
- ESPRAIAMENTO DAS HIS

# MOBILIDADE SUSTENTÁVEL ALINHADA COM OS PLANOS DO FORTALEZA 2040



**MOBILIDADE  
ATIVA/TRANSPORTES  
ALTERNATIVOS**



**MELHORIA E INCENTIVO  
AO USO DO TRANSPORTE  
PÚBLICO  
(METRÔ/ÔNIBUS)**



**MOBILIDADE ATIVA/  
CAMINHABILIDADE**



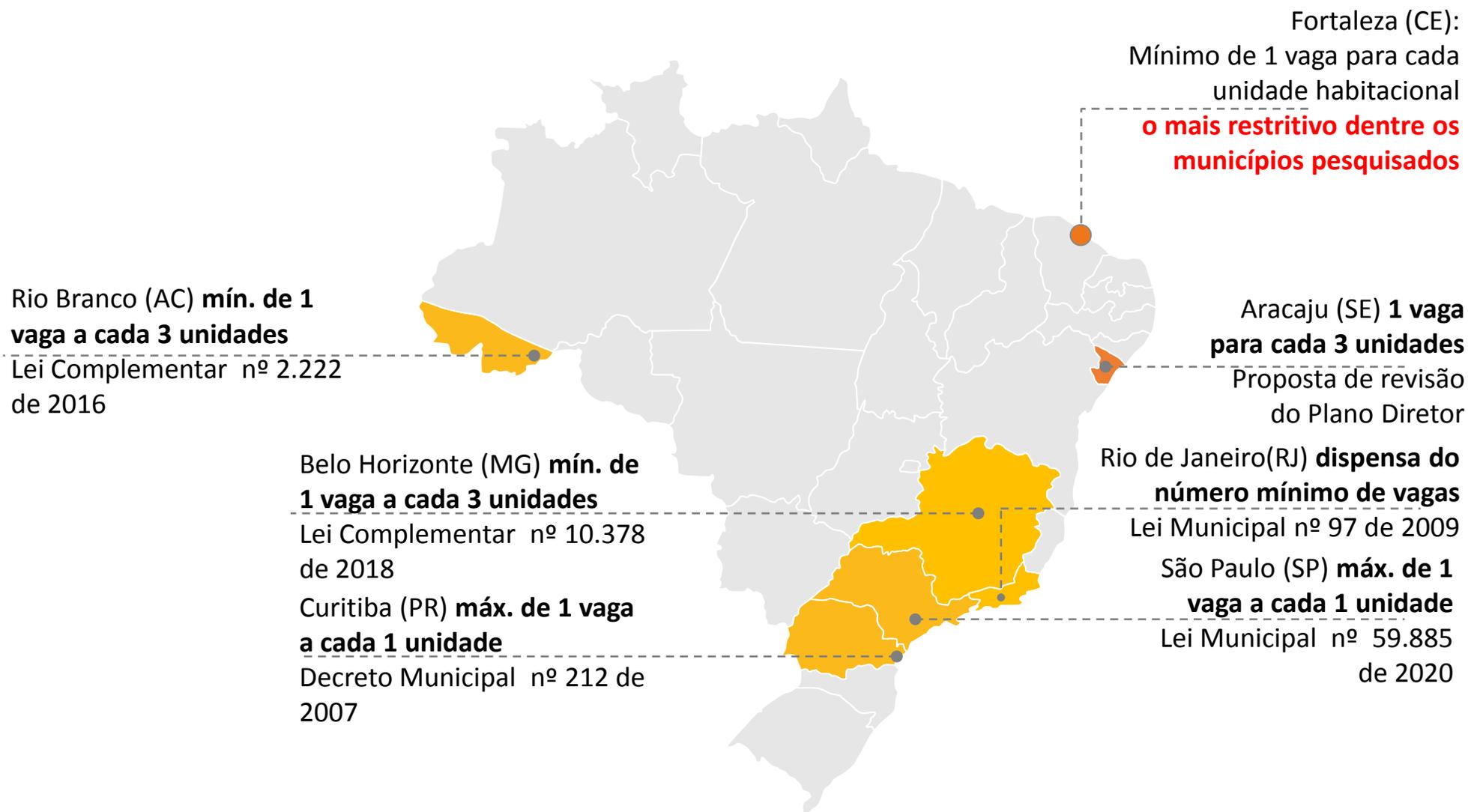
**CONJUNTOS  
HABITACIONAIS PRÓXIMOS  
A CENTRALIDADES**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# A QUESTÃO DAS VAGAS EM HIS EM OUTRAS CAPITAIS



# A QUESTÃO DAS VAGAS EM HIS EM OUTRA CIDADE

POLITICA

## Lei que incentiva moradia popular e permite prédio sem garagem é aprovada

Proposta da Prefeitura de Ribeirão Preto teve o aval da Câmara. Ela flexibiliza as regras para construção de moradias populares, como o fim da obrigatoriedade de estacionamento

Cristiano Pavini | ACidadeON - 9/12/2018 16:50



Movimentos sociais lotaram a Câmara pedindo a votação do projeto de lei (Foto: Francine Rodrigues / Câmara)

# HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL EM FORTALEZA

## DEFINIÇÕES GERAIS CONFORME LEIS VIGENTES

### O QUE É?

Uma atividade prevista no Grupo Residencial do Anexo 5 da LPUOS;

### QUEM PODE SE ENQUADRAR?

Empreendimentos residenciais que estejam vinculados a um grupo de um programa governamental de moradia;

### E AS VAGAS?

É previsto o mínimo de **1 vaga a cada 1** unidade habitacional;



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# PROGRAMA CASA VERDE AMARELA

## GRUPOS E BENEFÍCIOS

### Grupo 1

Renda de até R\$ 2.400

#### Região Sul, Sudeste E Centro-Oeste

Cotista: 4,5% a 4,75%

Não Cotista: 5% a 5,25%

#### Região Norte E Nordeste

Cotista: 4,25% a 4,5%

Não Cotista: 4,75% a 5%

### Grupo 2

Renda de R\$ 2.400,01 a R\$ 4.000

#### Região Sul, Sudeste E Centro-Oeste

Cotista: 5% a 6,50%

Não Cotista: 5,50% a 7%

#### Região Norte E Nordeste

Cotista: 4,75% a 6,5%

Não Cotista: 5,25% a 7%

### Grupo 3

Renda de R\$ 4.000,01 a R\$ 7.000

#### Região Sul, Sudeste E Centro-Oeste

Cotista: 7,66%

Não Cotista: 8,16%

#### Região Norte E Nordeste

Cotista: 7,66%

Não Cotista: 8,16%



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# UNIDADES COMPACTAS EM FORTALEZA

## DEFINIÇÕES GERAIS CONFORME LEIS VIGENTES

### O QUE É?

Uma atividade prevista no Grupo Residencial do Anexo 5 da LPUOS;

### QUEM PODE SE ENQUADRAR?

Qualquer empreendimento residencial com mais de duas unidades que **possuam até 70 m<sup>2</sup>** de área computável;

### E AS VAGAS?

É previsto o mínimo de **1 vaga a cada 6** unidades habitacionais;

Atualmente os imóveis enquadrados como unidades compactas possuem a exigência mínima de vagas de garagem de 1 vaga para cada 6 unidades habitacionais.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## DECRETO Nº 14.199, DE 17 DE ABRIL DE 2018

Dispõe sobre a regulamentação de **casa popular** e **unidades compactas** constantes do Anexo 5 e tabela 5.1, da Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, e dá outras providências.

Definições constantes no Decreto:

Casa Popular: A edificação residencial unifamiliar destinada a uma família de baixa renda

**Unidades Compactas: As edificações residenciais multifamiliares compostas de apartamentos definidos com área privativa mínima de 14,00 m<sup>2</sup> e máxima de 60,00 m<sup>2</sup>.**

**Ressalta-se que o decreto em questão não traz a sobreposição de parâmetros entre as atividades, e que a atividade de interesse social tratada na matéria legislativa não se trata de Conjuntos Habitacionais de Interesse Social com mais de 300 unidades, mas sim da Casa Popular, ou seja, a construção unifamiliar.**

CÓDIGO DA CIDADE  
(LC Nº270/2019)  
TROUXE NOVA DEFINIÇÃO  
DE METRAGEM P/  
UNIDADES COMPACTAS,  
**REVOGANDO  
ESTE CONCEITO**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## QUADRO COMPARATIVO DAS DUAS ATIVIDADES

HABITAÇÃO DE INTERESSE SOCIAL	UNIDADES COMPACTAS
Residencial vinculado à um grupo de programa governamental;	Qualquer residencial com unidades de até 70 m <sup>2</sup> de área;
5 metros de recuo frontal e 3 metros para laterais e fundos;	5 metros de recuo frontal e 3 metros para laterais e fundos;
Não se aplica normas para esta atividade;	Não se aplica normas para esta atividade;
a partir de 1 vaga a cada 1 unidade habitacional.	a partir de 1 vaga a cada 6 unidades habitacionais.

# PORQUE A PROPOSTA É SOMENTE PARA OS HIS COM 300 OU MAIS UNIDADES HABITACIONAIS

Habitação de Interesse Social com menos de 300 unidades habitacionais

**NÃO É PROJETO ESPECIAL**

Habitação de Interesse Social com 300 unidades habitacionais ou mais

**PROJETO ESPECIAL**

Atualmente, de acordo com a legislação vigente, apenas Projetos Especiais são passíveis de estudos específicos.

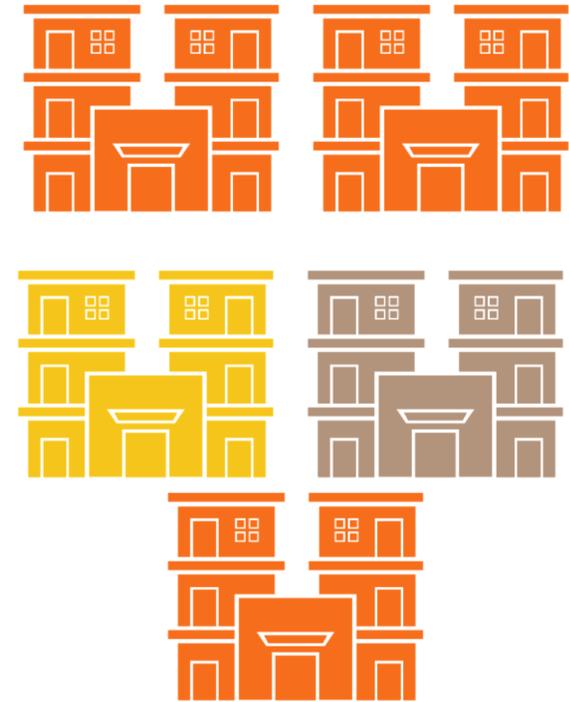
# PROPOSTA APRESENTADA



Quando houver a interseção das duas atividades propõem-se utilizar o parâmetro mínimo de vagas previsto para a atividade de Unidades Compactas como forma de incentivar a criação de novas HIS,

**SOMENTE SE:**

PRODUÇÕES DO GRUPO 1 DO PCVA →  
**HABITAFOR** PARA MANIFESTAÇÃO



TODAS AS PRODUÇÕES →  
**AMC** PARA ATESTAR  
EXISTÊNCIA DE OPÇÕES DE  
TRANSPORTE PÚBLICO



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**Obrigada!**

**Coordenadoria**

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio  
Ambiente de Fortaleza

*(85) 3105-1041*