



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

RELATÓRIO Nº 02/2022

PROCESSO Nº S2021029306 - SEUMA apenso P118935/2022 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

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 Nunes Valente, nº 300, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento localiza-se no quadrilátero formado pela Rua Silva Jatahy ao norte, Rua Nunes Valente ao leste, Rua Deputado Moreira da Rocha ao sul e Rua José Vilar ao oeste conforme a figura 1.

A edificação proposta possui área construída total de 38.451,10m² 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 45 pavimentos tipo, com 2 apartamentos por andar, totalizando 90 unidades com a área parcial da unidade de 228,13m². Ademais, a torre também contempla 03 subsolos, 01 pavimento térreo, 02 sobressolos, 01 pavimento de lazer, 01 pavimento rooftop, conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

No que concerne a utilização desse 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 10.000m² (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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

IV — compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo: O projeto em estudo está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota caracterizada, conforme PDP - Lei Complementar nº 062/2009, por serem porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade.

2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com a LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, o empreendimento enquadra-se como Residencial Multifamiliar (Prédio de apartamento), código 00.00.04, Classe 2. Por se tratar de uma edificação residencial multifamiliar com área de construção computável de 20.531,70 m², 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 Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) aldeota, em conformidade com o artigo 64 da Lei Complementar nº 236/2017 da Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

A Rua Nunes Valente e a Rua Deputado Moreira da Rocha são classificadas como vias locais conforme a parágrafo 2º do artigo 233 da Lei Complementar nº 236/2017 da LPUOS. Essas vias devem respeitar o passeio mínimo de 2,00m e 2,50m conforme anexo 3.2 da Lei Complementar nº 236/2017 da LPUOS.

A adequabilidade das atividades se dará em função da classificação viária de acordo com o inciso II do artigo 64 da Lei Complementar nº 236/2017 da LPUOS e em conformidade com o Anexo 8 da referida lei. Dessa forma, essa atividade está adequada a ZEDUS Aldeota.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900908/2021-19 em 27 de janeiro de 2022 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)



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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.

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 e PDP - Lei Complementar nº 62/2009)				
ÁREA DO TERRENO – 3.204,00m ² ÁREA CONSTRUÍDA – 38.451,10m ² ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL – 20.531,70m ²				
QUANTO AOS INDICADORES URBANOS				
PARÂMETROS		ZONA: ZOC/ ZEDUS ALDEOTA	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,20	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%	30,51%	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	56,43m que ultrapassa a altura máxima, a outorgar
FRAÇÃO DO LOTE		Não se aplica	90	Adequado
Nº VAGAS		90	369	Adequado
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
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)	



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

RECUOS SUBSOLO	FRENTE (Leste) Rua Nunes Valente	5,00m	5,00m	Adequado
	FRENTE (Sul) Rua Dep. Moreira da Rocha	5,00m	5,00m	

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

* Valores ajustados conforme nova tabela apresentada pela Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

O novo valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é de 8.947.750,61 (oito milhões, novecentos e quarenta e sete mil, setecentos e cinquenta reais e sessenta e um centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo, referente aos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento e altura da edificação. 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.

2.5 IMAGEM DO EMPREENDIMENTO

Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento.





Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

3 CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminha-se o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à análise dos conselheiros da CPPD para deliberação quanto à aplicação do instrumento de OOAU na viabilização da flexibilização dos parâmetros: altura da edificação e índice de aproveitamento.

Fortaleza, 26 de maio de 2022.

REQUERENTE: DASART INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA
 Rua Nunes Valente, nº300, Bairro Meireles
PREVISÃO DO VALOR DA OUTORGA Nº16/2022

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	25/05/2022	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	25/05/2022	
Terreno Original:	3.204,00	m ²
Terreno Líquido:	3.204,00	m ²
Área Construída:	38.451,10	m ²
AC Computável:	20.531,70	m ²

Drenagem de Águas Pluviais	15%
Esgotamento Sanitário	10%
Abastecimento de água	5%
Pavimentação	5%
Ocupação Irregular	5%
% TERRENO VIRTUAL	60%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 3.495,26
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.495,26
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.495,26
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC/ZEDUS
VIA	
FRAÇÃO	
VALOR/M ² TERRENO IPTU (MÉDIA)	R\$ 1.693,04
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 3.495,26
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.097,16
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAVIMENTOS	A COM	VM2(R\$/m ²)	R\$
(V1) IA	2,50	4,00	6,4100			5.011,06		R\$ 7.303.071,01
(V2) TP	30,00%		30,05%			-	R\$ 2.097,16	R\$ -
(V3) TO	60,00%		60,00%			-	R\$ 2.097,16	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		59,00%			-	R\$ 2.097,16	R\$ -
(V5) Recuos						-	R\$ 2.097,16	R\$ -
(V6) h max	95,00		151,43			3.136,97	R\$ 2.097,16	R\$ 6.578.718,38
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.097,16	R\$ -
(V8) Nº vagas	90,00		369,00	Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.097,16	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 8.947.750,61

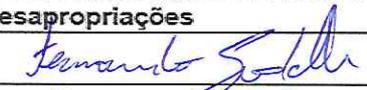
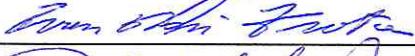
PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.)	
% DE DOAÇÃO MÍNIMO	25%
% EFETIVAMENTE DOADO	25%
(V9) Outorga Onerosa 2	R\$ -

QUADRA MÁXIMA	
DIMENSÃO ACIMA DE 250m	250,00
PROFUNDIDADE MÉDIA	100,00
(V10) Outorga Onerosa 3	R\$ -

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 11.198.813,04
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 6.719.287,82
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 8.947.750,61
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 8.947.750,61

Fortaleza, 26 de Maio de 2022.

COORDENADORIA DE GERENCIAMENTO DE PROGRAMAS E PROJETOS
Perícias, Avaliações e Desapropriações

Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações CFT-BR 86356003391	
Ivan Rui de Arruda Frota - Engenheiro Civil CREA 2.717-D/CE	
Visto: Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil RNP - 060545911-8 Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos	