



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

RELATÓRIO Nº 14/2022

PROCESSO Nº S2022033777 – SEUMA apenso Nº P356481/2022

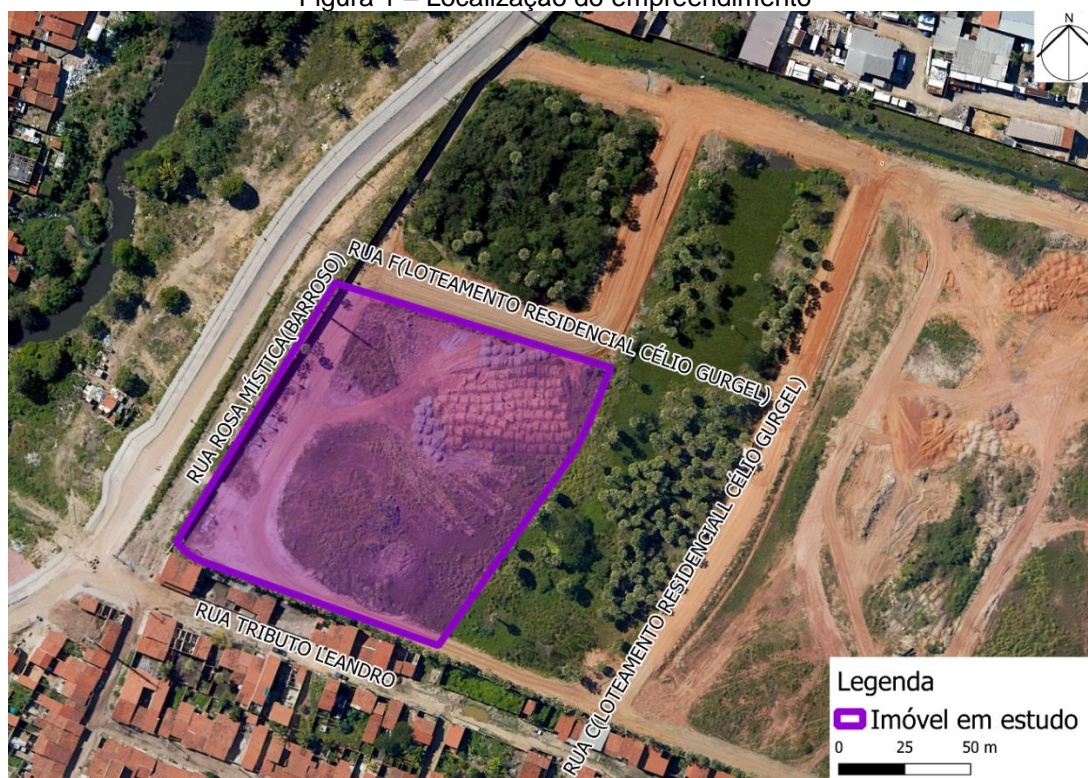
ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) em um empreendimento destinado ao uso de conjunto habitacional de interesse social, grupo de prédios de apartamentos, situado à Rua F, Quadra 04 do loteamento residencial Célio Gurgel, s/n, bairro Barroso, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento está localizado na poligonal formado pela Rua F (Loteamento Residencial Célio Gurgel) ao norte, Rua C (Loteamento Residencial Célio Gurgel) ao leste, Rua Tributo Leandro ao sul e Rua Rosa Mística (Barroso) ao oeste conforme a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio 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).

2. ANÁLISE

O projeto arquitetônico faz parte do programa Casa Verde e Amarela com quatro torres residenciais contemplando 12 pavimentos tipo cada e um pavimento térreo, totalizando 720 unidades nas quatro torres, que possuem 304 unidades com área parcial de 38,66m², 312 unidades com área parcial de 38,40m² e 104 unidades com área parcial de 38,56m². O conjunto habitacional oferece duas áreas de lazer no pavimento térreo de cada torre e possui uma área construída total de 36.043,10m² conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Para utilização da OOAU, o empreendimento em estudo está adequado ao disposto nos artigos 2º e 3º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 que dispõe sobre esse instrumento:

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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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 terreno do empreendimento em questão está inserido na Zona de Ocupação Moderada 2 (ZOM2). Conforme PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, a ZOM 2 é caracterizada pela insuficiência ou ausência de infraestrutura, carência de equipamentos públicos, tendência de intensificação da implantação de equipamentos privados comerciais e de serviço de grande porte e áreas com fragilidade ambiental, destinando-se ao ordenamento e controle de uso e ocupação do solo condicionados à ampliação dos sistemas de mobilidade e de implantação do sistema de coleta e tratamento de esgotamento sanitário.

2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com o anexo 5, tabela 5.1 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a atividade desse empreendimento está enquadrada como conjunto habitacional de interesse social (Grupo de prédios de apartamentos), código 00.00.09, classe 10PE. A edificação proposta possui área de construção computável de 27.743,68m² e de acordo com o artigo 2º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 pode pleitear a OOAU.

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

De acordo com o inciso II do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o Anexo 8 da referida lei, a atividade em pleito se dará em função da classificação viária. As vias confinantes ao terreno do empreendimento em estudo são: Rua Rosa Mística, Rua Tributo Leonardo e Rua F (Loteamento Residencial Célio Gurgel). A Rua Rosa Mística é classificada como Via Paisagística executada pela Secretaria Estadual de Infraestrutura (SEINFRA). A Rua Tributo Leandro é classificada com Via Coletora conforme a tabela 7.4 do Anexo 7 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A Rua F (Loteamento Residencial Célio Gurgel) é classificada como Via Local de “Seção Normal” segundo a referida planta de loteamento e deve respeitar o passeio mínimo de 2,50m.

O requerente apresentou a declaração de inexigibilidade do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº CDEEED787, de 27 de setembro de 2022, referente a altitude de topo de edificação por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e à 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



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

11-408 de 4 de janeiro de 2021.

Em relação ao número de vagas e acessos, foi enviado o ofício nº 2614/2022 – COURB/SEUMA através do processo nº P305880/2022 para a Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) para análise do número mínimo de vagas de estacionamento. A autarquia se mostrou favorável à construção do empreendimento com a oferta de vagas propostas, baseada em estudos efetuados em outros estados e pela proximidade de corredores de transporte coletivo. Informa-se também que a empresa efetuou algumas adequações e está ofertando vagas em estacionamento interno ao lote, conforme parecer enviado em anexo.

2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

A tabela 1 apresenta os parâmetros urbanísticos propostos no projeto arquitetônico do empreendimento em questão e os exigidos pela LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e alterações, e pelo PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009 e alterações.

Tabela 1 – Comparativo de parâmetros urbanísticos exigidos na legislação e os propostos no projeto.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS (LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e PDP – Lei Complementar nº 62/2009)				
Área do terreno – 13.039,96m ² Área construída – 36.043,10m ² Área construída computável – 27.743,68m ²				
QUANTO AOS INDICADORES URBANOS				
PARÂMETROS		ZONA: ZOM 2	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,10	2.13	0.50 que ultrapassa o IA básico para o IA máximo – OODC [1]; 0.63 que ultrapassa o IA máximo, a outorgar
	Básico	1,00		
	Máximo	1,50		
Taxa de Permeabilidade		≥ 40,00%	53,74%	Adequado
Taxa de Ocupação do Solo		≤ 50%	24,29%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 50%	Não se aplica	Não se aplica
Altura da Edificação		48,00m	35,15m	Adequado
Fração do Lote /Nº de unidades permitido		30/435	720	285 unidades habitacionais que ultrapassam o permitido, a outorgar
Nº Vagas		128*	128	Adequado
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Norte)	7,25	8,50	Adequado
	Lateral (Leste)	5,25	5,60	Adequado
	Lateral (Oeste)	5,25	32,70	Adequado
	Fundos (Sul)	5,25	7,65	Adequado
[1] Isento do pagamento da contrapartida da outorga onerosa do direito de construir – OODC, conforme				



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

estabelece o § 2º do art. 220 do PDP – lei Complementar nº 062/2009.

* Conforme Despacho Nº 429/2022 de 21 de setembro de 2022, emitido pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania – AMC/PMF.

Diante do exposto, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: índice de aproveitamento e fração do lote. O valor da OOAU é de R\$ 805.244,86 (oitocentos e cinco mil, duzentos e quarenta e quatro reais e oitenta e seis 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.

2.5 IMAGEM DO EMPREENDIMENTO

A figura 2 apresenta a perspectiva do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento



3 CONCLUSÃO

O presente relatório referente ao processo nº S202203377 é submetido à análise dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para deliberação quanto ao pleito para flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento e fração do lote.

Fortaleza, 23 de novembro de 2022.

REQUERENTE: TENDA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS S.A
 Rua F (Loteamento Residencial Célio Gurgel), s/n, Bairro Barroso
VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº39/2022

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	06/10/2022	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	17/10/2022	
Terreno Original:	13.039,96	m ²
Terreno Líquido:	13.039,96	m ²
Área Construída:	36.043,10	m ²
AC Computável:	27.743,68	m ²

Drenagem de Águas Pluviais	15%
Esgotamento Sanitário	10%
Abastecimento de água	5%
Pavimentação	5%
Ocupação Irregular	0%
% TERRENO VIRTUAL	65%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 159,30
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 159,30
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 159,30
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOM 2
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	.
VALOR/M ² TERRENO IPTU (MÉDIA)	R\$ 60,15
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 159,30
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 103,55
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	1,50	1,50	2,1300			5.476,78		R\$ 567.093,52
(V2) TP		40,00%	53,74%			-	R\$ 103,55	R\$ -
(V3) TO		50,00%	24,29%			-	R\$ 103,55	R\$ -
(V4) TO(ss)		50,00%	0,00%			-	R\$ 103,55	R\$ -
(V5) Recuos						-	R\$ 103,55	R\$ -
(V6) h max		48,00	35,15			-	R\$ 103,55	R\$ -
(V7) Nº unid		435,00	720,00			8.543,42	R\$ 103,55	R\$ 663.471,48
(V8) Nº vagas		128,00	128,00	Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 103,55	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 805.244,86

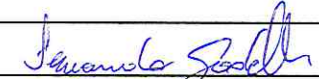

PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.)	
% DE DOAÇÃO MÍNIMO	25%
% EFETIVAMENTE DOADO	25%
(V9) Outorga Onerosa 2	R\$ -

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 2.077.265,63
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 1.350.222,66
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 805.244,86
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 805.244,86

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

Fortaleza, 24 de outubro 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	