



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR) COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (COURB)

RELATÓRIO Nº 18/2023

PROCESSO Nº S2023057152- SEUMA apenso ao processo nº P378302/2023 - SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

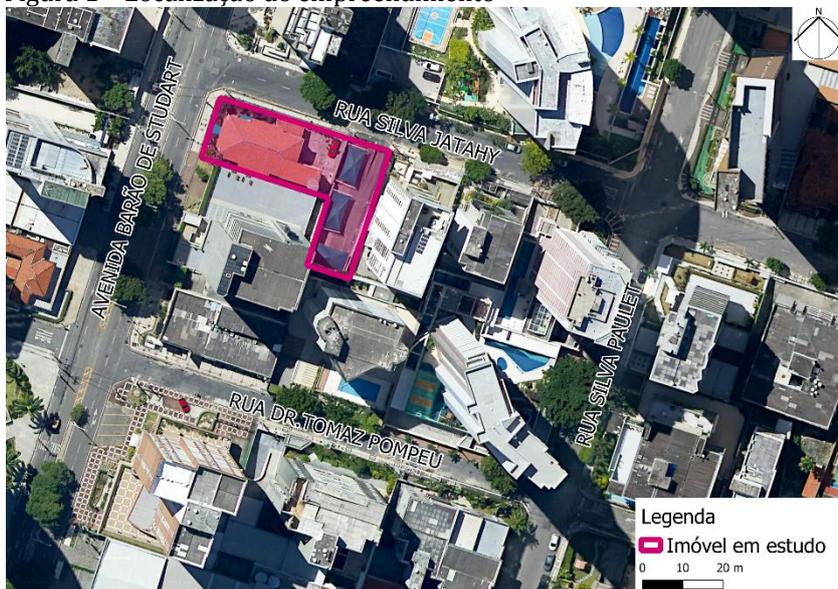
REQUERENTE: RANDRA CONSTRUTORA LTDA

#### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para um empreendimento residencial multifamiliar de unidades compactas e hotel residências, situado à Avenida Barão de Studart, nº 225, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 874,50m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pela Rua Silva Jatahy ao norte, Rua Silva Paulet ao leste, Rua Doutor Tomaz Pompeu ao sul e Avenida Barão de Studart ao oeste, como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOAU, em conformidade com o disposto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; no Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 e alterações; e nas Leis da OOAU (Lei Complementar nº 0333, de 14 de setembro de 2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343, de 22 de dezembro de 2022).



## **2. ANÁLISE DO PROJETO**

O projeto arquitetônico, enviado em anexo, propõe 1 torre com 16 pavimentos, dos quais 1 pavimento subsolo, 1 pavimento térreo destinado a estacionamento, 1 pavimento mezanino/lazer, 5 pavimentos tipo destinados à hotelaria e 8 pavimentos tipo residenciais, com 05 apartamentos por andar.

Os pavimentos tipo, tanto residenciais quanto de hotelaria, possuem 01 apartamento tipo A com área privativa de 52,56m<sup>2</sup>, 03 apartamentos tipo B com área privativa de 52,19m<sup>2</sup> e 01 apartamento tipo C com área privativa de 33,39m<sup>2</sup>.

O empreendimento possui um total de 65 apartamentos, dos quais 25 são destinados à hotelaria e 40 à residência, propondo uma área construída total de 5.410,38m<sup>2</sup>.

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

Como o processo em epígrafe foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) após o dia 31 de dezembro de 2022, a análise desse processo seguirá as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022.

Dessa forma, o projeto arquitetônico está adequado ao disposto no artigo 5º das referidas leis, que dispõem sobre esse instrumento:

Art. 5º - A OOAU poderá ser aplicada exclusivamente na Macrozona de Ocupação Urbana, nas zonas em que o instrumento esteja expressamente previsto no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 062/2009.

Além disso, de acordo com o artigo 6º dessas leis, o projeto contempla os seguintes aspectos:

I - capacidade de infraestrutura instalada, em especial de 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 - previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os investimentos públicos necessários em áreas prioritariamente de menor Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM): 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.

III - compatibilidade do pleito à política de uso e ocupação do solo do Município: O terreno do empreendimento está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

### **2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO**

As atividades desse empreendimento estão enquadradas segundo a tabela 5.1 e a tabela 5.6 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, como:

- Residência multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, grupo e subgrupo residencial (R); e
- Hotel residência (apart-hotel, flat-service), código 55.13.12, classe 1, grupo serviços e subgrupo hospedagem (H).

O empreendimento possui área de construção computável de 2.509,34m<sup>2</sup>.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Ainda conforme a tabela 5.1, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para prédio de unidades compactas, é de 1 vaga para cada 06 unidades. Quanto ao hotel residência, tem-se na tabela 5.6, que o número de vagas de estacionamento é de 1 vaga para cada 02 unidades de hospedagem. Assim sendo, não é necessário a apresentação Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 21 vagas, distribuídas nos pavimentos de subsolo e térreo.

### 2.3. ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

As vias confinantes ao referido terreno do empreendimento são: Avenida Barão de Studart e Rua Silva Jatahy. Conforme a LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Avenida Barão de Studart está classificada como via Arterial I, não havendo previsão de alargamento, devendo ser acatado medida mínima de 2,50 metros para a calçada, segundo o Parecer Normativo nº 41. Ainda conforme o parágrafo 2º do artigo 233 dessa Lei, a Rua Silva Jatahy está classificada como via local e deve respeitar uma calçada mínima de 2,00m para uma Via Local de “Seção Reduzida”, consoante o anexo 3.2 da referida Lei. Caso os passeios possuam dimensão igual ou maior que a medida mínima, deverão permanecer as dimensões existentes.

De acordo com o inciso II do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 8 dessa lei, a adequabilidade das atividades em pleito se darão em função da classificação viária. Dessa forma, as atividades do empreendimento estão adequadas a via arterial I e a via local atendendo ao disposto no artigo 72 da referida lei.

O requerente apresentou a declaração de inexigibilidade referente a altitude de topo de edificação, emitida pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo de pré-análise 523C2BD0B2, de 12 de junho de 2023, que declara não ser objeto de autorização do COMAER, conforme o uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento nos incisos I e II do artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986 e, no intuito de comprovação do atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408/2021.

### 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		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	2,87	Ultrapassa 0,37 do IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 30,00%	32,21%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 60,00%	37,00%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 60,00%	53,29%	Adequado	
Altura da Edificação	72,00m	46,32m	Adequado	
Fração do Lote	Não se aplica	41	Adequado	



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Nº Vagas	01un/06apto	21	Adequado	
PARÂMETRO	PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )	
Recuos Solo	Frente (Oeste)	7,75m	16,29m	Área total necessária para esses recuos é 83,13m <sup>2</sup>
	Frente (Norte)	7,75m	7,08m	
	Lateral (Sul)	5,75m	6,75m	
	Lateral (Oeste)	5,75m	5,75m	
	Fundos (Leste)	5,75m	3,84m	
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Frente (Norte)	5,00m	5,00m	Adequado

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: índice de aproveitamento e recuos solo. O valor da OOAU é de R\$ 516.825,43 (quinhentos e dezesseis mil oitocentos e vinte e cinco reais e quarenta e três centavos), calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), cuja tabela encontra-se em anexo.

No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponível 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).

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2023057152 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento e recuos solo.

Fortaleza, 18 de outubro de 2023.



**Fortaleza**  
PREFEITURA  
Infraestrutura

**REQUERENTE: RANDRA CONSTRUTORA LTDA**

Avenida Barão de Studart, nº225, Bairro Meireles

**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO Nº45/2023**

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	29/09/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	04/10/2023	
Terreno Original:	874,50	m <sup>2</sup>
Terreno Líquido:	874,50	m <sup>2</sup>
Área Construída:	5.410,38	m <sup>2</sup>
AC Computável:	2.509,34	m <sup>2</sup>

Redução em Conformidade com a Lei nº333/2022 e lei nº343/2022	
Art. 24 : Corredores de Transporte	0%
Art. 25 : Serv. Turísticos / Habit. Int. Social	<b>0% SOBRE A OOA</b>
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	35%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
<b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>	<b>65,00%</b>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 5.300,12
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 5.300,12
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 5.300,12
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	ARTERIAL I
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$ 1.568,77
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 5.300,12
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$ 3.445,08
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAV.	A COM	VMZ(R\$/m <sup>2</sup> )	R\$
(V1) IA	2,50	2,50	2,8695			129,24		R\$ 445.228,10
(V2) TP	30,00%		32,21%			-	R\$ 3.445,08	R\$ -
(V3) TO	60,00%		37,00%			-	R\$ 3.445,08	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		53,29%			-	R\$ 3.445,08	R\$ -
(V5) Recuos				83,13		83,13	R\$ 3.445,08	R\$ 286.389,33
(V6) h max	72,00		43,37			-	R\$ 3.445,08	R\$ -
(V7) Nº unid	N/A		41,00			-	R\$ 3.445,08	R\$ -
(V8) Nº vagas			21,00	Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 3.445,08	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 516.825,43</b>

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\$ 4.634.954,94
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.012.720,71
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 516.825,43
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 516.825,43
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 516.825,43</b>

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

Fortaleza, 10 de Outubro de 2023

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

Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações CFT-BR 86356003391	
Diego de Souza Silva - Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	
Visto: Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil RNP - 060545911-8 Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos	