



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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

RELATÓRIO Nº 19/2023

PROCESSO Nº S2023051445 apenso ao processo nº P184270/2023 – SPU

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

REQUERENTE: **SPE COCÓ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

#### 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, prédio de apartamentos, situado à Rua Doutor Batista de Oliveira, s/n, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 3.287,79m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pela Rua Engenheiro Samir Hiluy ao norte, Rua Vereador Paulo Mamede ao leste, Rua Vicente Linhares ao sul e Rua Dr. Batista Oliveira 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).



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### 2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico propõe um edifício de uso residencial multifamiliar com 1 torre de 40 pavimentos, dos quais 2 são pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos de lazer, 34 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O pavimento tipo contém 2 apartamentos por andar, sendo o tipo A com área privativa de 252,65m<sup>2</sup>, o tipo B com área privativa de 228,83m<sup>2</sup>. O empreendimento apresenta um total de 68 apartamentos propondo uma área construída total de 25.828,92m<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 033/2022, 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

A atividade desse empreendimento está enquadrada conforme tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, como:

- Residência multifamiliar (prédio de apartamento), código 00.00.04, classe 2, grupo e subgrupo residencial (R).

O empreendimento possui área de construção computável de 14.499,91m<sup>2</sup>.

Ainda segundo a tabela 5.1, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga para cada unidade, portanto, não é necessário a apresentação Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto possui um total de 272 vagas, sendo 5 vagas destinadas à PCD, distribuídas nos pavimentos de subsolo e térreo.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### 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 dessa lei, a adequabilidade das atividades em pleito se darão em função da classificação viária. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada a via local atendendo ao disposto no artigo 72 da referida lei.

A via confinante ao terreno do empreendimento é a Rua Doutor Batista de Oliveira. Conforme a LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Doutor Batista de Oliveira é classificada como via local. Considerando as diretrizes do Loteamento denominado Quadra 12\_Jardim Fortaleza poderá ser admitido a dimensão mínima de 2,50m de passeio.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900548/2020-66, de 27 de fevereiro de 2021, 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 11-408/2020.

### 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 – 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	4,41	Ultrapassa 1,91 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 30%	30,00% *	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 60%	59,95%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 60%	67,60%	Ultrapassa 7,60% da TO do subsolo máxima	
Altura da Edificação	72,00m	112,98m	Ultrapassa 40,98m da altura máxima	
Fração do Lote	Não se aplica	68	Adequado	
Nº de Vagas	1 un. por apto	272	Adequado	
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos solo	Frente (Sul)	13,50m	24,44m	Adequado
	Frente (Oeste)	13,50m	13,80m	Adequado
	Lateral (Leste)	11,50m	13,66m	Adequado
	Fundos (Norte)	11,50m	18,18m	Adequado
Recuos subsolo	Frente (Sul)	5,00m	8,89m	Adequado
	Frente (Oeste)	0,00m	7,46m	Adequado



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	2,38m	Adequado
* Taxa de permeabilidade direta 24,42% e indireta 5,58%, totalizando 30,00%.				

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo e altura da edificação. O valor da OOAU é de R\$ 3.613.482,03 (três milhões seiscentos e treze mil quatrocentos e oitenta e dois reais e três centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo.

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2023051445 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo e altura da edificação.

Fortaleza, 18 de outubro de 2023.

**REQUERENTE: SPE COCÓ 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A**  
 Rua Alexandre Linhares, nº s/n - LOTE 03, Bairro Cocó  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº46/2023**

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	19/05/2023	
Data de chegada à COGPRO/SEINF:	23/05/2023	
Terreno Original:	3.287,79	m <sup>2</sup>
Terreno Líquido:	3.287,79	m <sup>2</sup>
Área Construída:	26.471,55	m <sup>2</sup>
AC Computável:	14.499,91	m <sup>2</sup>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>	
VIA/ZONA ATUAL	R\$	1.752,55
VIA USO PRETENDIDO	R\$	1.752,55
ZONA USO PRETENDIDO	R\$	1.752,55
FTV		1,0000
FTZ		1,0000
FTI		1,0000

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAV.	A COM	VM2(R\$/m <sup>2</sup> )	R\$
(V1) IA	2,50	2,50	4,4102			2.512,17		R\$ 2.861.761,85
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 1.139,16	R\$ -
(V3) TO	60,00%		59,95%			-	R\$ 1.139,16	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		67,60%			416,45	R\$ 1.139,16	R\$ 474.406,01
(V5) Recuos						-	R\$ 1.139,16	R\$ -
(V6) h max	72,00		112,98			2.223,11	R\$ 1.139,16	R\$ 2.532.474,71
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.139,16	R\$ -
(V8) Nº vagas			272,00	Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.139,16	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								R\$ 3.613.482,03

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	0% SOBRE A OOAU
Art. 26: ZEPH	0%
Anexo I: ZOC / ZO4	35%
Anexo I: DEMAIS ZONAS	0%
<b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>	<b>65,00%</b>

ZONA	ZOC	
VIA	LOCAL	
FRAÇÃO		
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$	179,07
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$	1.752,55
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$	1.139,16
FATOR DE PLANEJAMENTO		1,0000

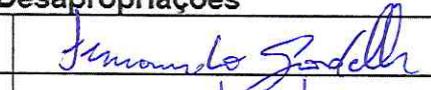
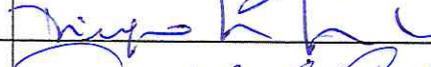
PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.)	
% DE DOAÇÃO MÍNIMO	25%
% EFETIVAMENTE DOADO	25%
(V9) Outorga Onerosa 2	R\$ -

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 5.762.016,36
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.745.310,64
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 3.613.482,03
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$ 3.613.482,03
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 3.613.482,03

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

Fortaleza, 11 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	