

# 179ª Reunião Extraordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)



**FORTALEZA**  
PREFEITURA  
URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Pautas

01

Aprovação da Ata da 178ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo Nº S2025097673 – SEUMA – Universidade Estadual do Ceará  
Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial

03

Processo Nº S2022030370 – SEUMA – Mauricio Jose Costa Salles  
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

04

Processo Nº S2024090796 – SEUMA – Moura Dubeux Engenharia S/A  
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# **01** **Aprovação**

Aprovação da Ata da 178ª Reunião Ordinária da CPPD

# **02** **Processo nº S2025097673 – SEUMA**

Requerente: Universidade Federal do Ceará

Assunto: Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Caracterização do Projeto

>> **LOCALIZAÇÃO:** Rua dos Tabajaras, nº 11, bairro Praia de Iracema;

>> **ZONEAMENTO:** Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2) e Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO);

>> **DOCUMENTO CARTORIAL:** Matrículas nº 52.474, nº 84.201 e nº 64.365 do CRI da 2ª Zona (14.900,00m²)

>> **ATIVIDADE:** Educação Superior (Graduação e Pós-graduação) – Projeto Especial





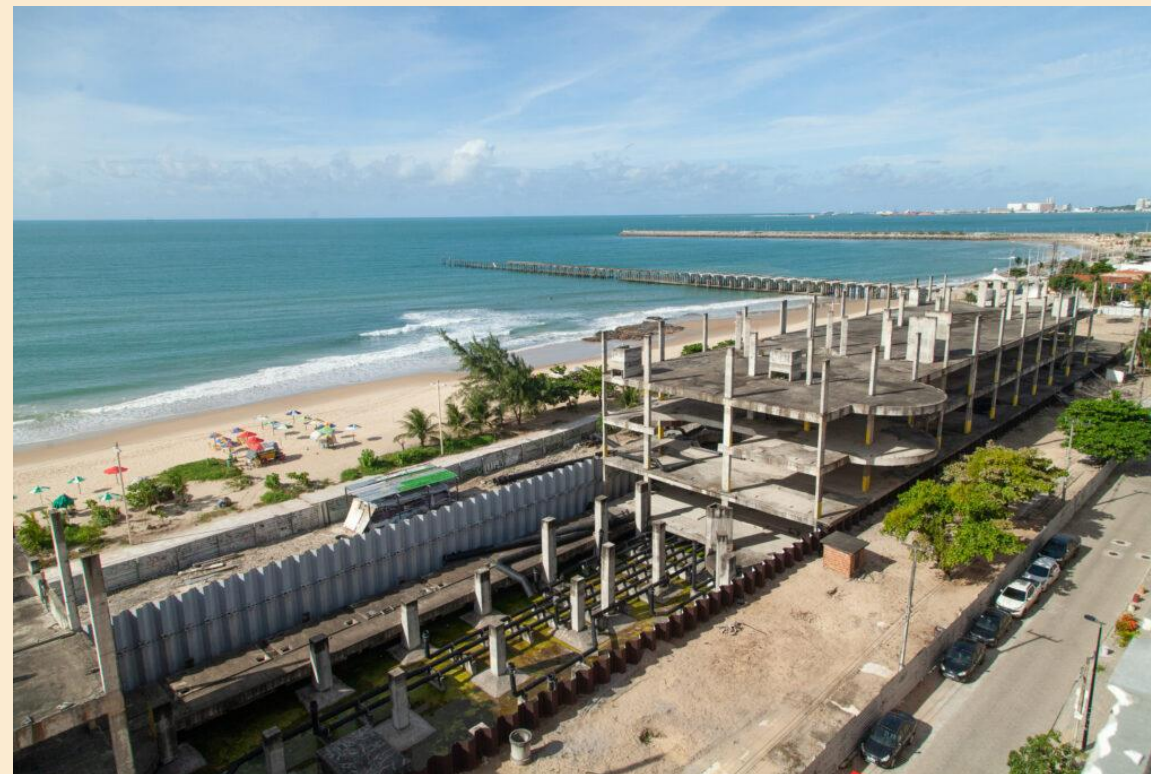
**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Do Aquário do Ceará

>> Aprovação dos parâmetros urbanísticos durante a 59ª Reunião da CPPD, realizada em 09 de abril de 2014.

- Índice de Aproveitamento: 1,3
- Taxa de Permeabilidade: 21%
- Taxa de Ocupação do Solo: 29%
- Taxa de Ocupação do Subsolo: 30%
- Altura da Edificação: 26,92m
- Recuos: 10 metros frente, laterais e fundo





**TERMO DE DOAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS 01/2024.**

**TERMO DE DOAÇÃO QUE ENTRE SI CELEBRAM O ESTADO DO CEARÁ, NESTE ATO REPRESENTADO PELA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E GESTÃO – SEPLAG COMO DOADOR E A UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC, COMO DONATÁRIA, PARA OS FINS QUE ESPECIFICAM.**

Pelo presente TERMO, de um lado, o ESTADO DO CEARÁ, pessoa jurídica de Direito Público, neste ato representado pela SECRETARIA DO PLANEJAMENTO E GESTÃO – SEPLAG, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.691.976/0001-60, neste ato representado pela sua Secretária a Sra. SANDRA MARIA OLIMPIO MACHADO, doravante designado DOADOR; E de outro o, UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ – UFC, pessoa jurídica de direito público interno, da espécie autarquia federal, devidamente inscrita no CNPJ/MF sob o número 07.272.363/0001-31, com sede à Av. da Universidade, nº. 2853, Benfica, Fortaleza/CE, pelo seu Magnífico REITOR CUSTÓDIO LUIS SILVA DE ALMEIDA, doravante designado DONATÁRIA; celebram o presente TERMO DE DOAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS, mediante as cláusulas e condições seguintes;

CONSIDERANDO que as PARTES subscritoras do presente termo, declaram, sob as penas da Lei e mediante a sua responsabilidade pessoal, que detêm poderes para representar referidos entes e celebrar o presente instrumento;

CONSIDERANDO que o DOADOR é titular das edificações e benfeitorias encravadas no imóvel localizado na Rua dos Tabajaras, Praia de Iracema, matriculado sob o número 84.201 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE.

CONSIDERANDO o disposto no art. 7º, inciso III, do Decreto 35.505/2023, cabe ao Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos – CONAG autorizar, caso a caso, o dolo ou o cessão não onerosa dos imóveis do patrimônio do Estado do Ceará quando o donatário ou DONATÁRIO for órgão ou entidade da Administração Pública e o imóvel seja utilizado para fins de exercício de atividade e/ou interesse compartilhado, nos termos do Art. 52 do Decreto 35.505/2023.

CONSIDERANDO que o Conselho Estadual de Administração e Gestão de Ativos - CONAG, em sua 7ª Reunião Ordinária, realizada no dia 12 de março de 2024, apreciou o pedido de doação, momento em que se verificou a necessidade de autorização legislativa específica nos termos do parágrafo único, do art. 6º, da Lei Complementar 296/2022, uma vez que, o valor das benfeitorias foi avaliado em R\$206.930.633,69 (duzentos e seis milhões e novecentos e trinta mil e seiscentos e trinta e três reais e sessenta e nove centavos).

CONSIDERANDO a publicação da legislação específica necessária, qual seja, da Lei nº 18.712, de 05 de abril de 2024 que autorizou o “poder executivo a doar à Universidade Federal do Ceará – UFC edificações, benfeitorias e acessões construídas no imóvel que indica”.

CELEBRAM, com fundamento nas premissas acima e tendo conhecimento prévio do alcance deste instrumento, o presente TERMO DE DOAÇÃO DE EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS, doravante denominado simplesmente DOAÇÃO, com o objeto lícito e determinado, forma perfeita e sem vícios de quaisquer espécies, que se regerá segundo as cláusulas e disposições a seguir, mútua e reciprocamente aceitas e outorgadas.

**1. OBJETO**

O presente instrumento tem como objeto a doação das edificações, benfeitorias e acessões construídas no imóvel localizado na Rua dos Tabajaras, Praia de Iracema, matriculado sob o número 84.201 no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza/CE, para o fim exclusivo implantação do Campus da UFC da Praia de Iracema, em especial a nova e futura sede do Prédio do Instituto de Ciências do Mar – LABOMAR/UFC do qual o DONATÁRIO tem pleno conhecimento dos seus termos e se obriga a cumpri-lo em todas as suas cláusulas e condições, assumindo, neste ato, a responsabilidade por todos os atos e/ou omissões do respectivo contrato, ainda que seus efeitos venham a ser gerados e/ou conhecidos em momento posterior.

**2. DA FINALIDADE**

A presente doação tem como finalidades: implantação do Campus da UFC da Praia de Iracema, em especial a nova e futura sede do Prédio do Instituto de Ciências do Mar – LABOMAR/UFC.

**3. OBRIGAÇÕES DAS PARTES**

São obrigações do DONATÁRIO:

a) receber o bem doado, mediante assinatura deste TERMO;

b) adotar as medidas necessárias à regularização da documentação do imóvel onde se encontra encravado o objeto da presente doação bem junto ao órgão competente e suportar quaisquer ônus financeiros decorrentes da doação, incluindo a regularização da cessão junto a SPU e ao DNOCS;

c) usar, fruir, gozar, dispor e implementar atos de gestão sobre o bem ora doado, desde a subscção do presente termo, inclusive no que se refere a autorização para terceiros modificarem as edificação e benfeitorias ora doadas;

d) responsabilizar-se pela guarda, manutenção, reparo, bem como zelar pelo bom funcionamento, mantendo o bem em bom estado de uso e conservação;

e) responsabilizar-se, integralmente, a partir do efetivo recebimento do bem, por quaisquer ônus e obrigações que recaiam sobre o bem doado ou decorram de sua utilização, os quais não poderão ser imputados ao DOADOR, ainda que subsidiariamente.

São obrigações do DOADOR:

a) entregar ao DONATÁRIO, o bem ora cedido, no estado em que se encontra;

b) dar baixa no almoxarifado e no patrimônio do bem doado;

c) acompanhar a correta utilização do bem doado segundo a finalidade estabelecida no item 02;

**4. DA PUBLICIDADE**

O presente termo de doação terá início no primeiro dia subsequente ao da data da publicação do seu extrato no Diário Oficial do Estado do Ceará.

**5. CONSIDERAÇÕES ESPECIAIS**

O DONATÁRIO poderá, desde a subscção do presente termo, modificar, construir, demolir, ceder, ou utilizar, sob qualquer pretexto e a qualquer título, o bem doado, bem como demais alterações que venha a ser feitas.

O DONATÁRIO não poderá utilizar o bem doado em desacordo com as finalidades descritas no item 02 deste Contrato de Doação, sob pena de reversão. Em nenhuma hipótese, o DONATÁRIO terá direito a ressarcimento, por parte do DOADOR, das despesas com manutenção do bem, se antes não tiver havido ajuste neste sentido.

**6. CONSIDERAÇÕES GERAIS**

Assinatura Eletrônica. Por conveniência das PARTES, em comum acordo, o presente TERMO DE DOAÇÃO poderá ser celebrado por meio de assinatura eletrônica, preferencialmente, por meio da plataforma Suite. As partes expressamente concordam que este contrato poderá ser assinado digitalmente. Nessa hipótese, por força da Lei 14.620/23, fica desde já estabelecido que (i) será válida e plenamente eficaz qualquer modalidade de assinatura eletrônica prevista em lei e (ii) ficam dispensadas as assinaturas das testemunhas quando a integridade das assinaturas das partes for conferida por provedor de assinaturas. A data de assinatura deste documento será a data em que a última assinatura digital ocorrer.

Comunicação. Comunicações oficiais entre as PARTES, notadamente as que demandem responsabilidade interpares, deverão ser realizadas, por meio dos e-mails descritos abaixo, de forma que se considerará como efetiva a comunicação realizada eletronicamente, por até 3 (três) tentativas consecutivas.

a) Para o DOADOR:

Cargo: Secretária do Planejamento e Gestão;

E-mail: sandra.machado@seplag.ce.gov.br

b) Para o DONATÁRIO:

Cargo: Reitor da Universidade Federal do Ceará - UFC;

E-mail: greitor@ufc.br

Atos de Mera Liberalidade. A eventual aceitação por qualquer das PARTES do não cumprimento pela outra parte de qualquer disposição cláusular ou condição deste TERMO DE DOAÇÃO, a qualquer tempo, deverá ser interpretada como ato de tolerância ou mera liberalidade, não implicando novação ou desistência de exigência de seu cumprimento e do direito de pleitear frente à parte prejudicada, futuramente, sua execução.

Autonomia. Caso qualquer disposição contida no presente TERMO DE DOAÇÃO seja considerada nula, anulável, inválida ou ineficaz, nenhuma outra disposição do presente TERMO DE DOAÇÃO será afetada em decorrência de tal fato, permanecendo estas em pleno vigor como se a disposição nula, anulável, inválida ou ineficaz não figurasse no presente instrumento, de modo que as PARTES deverão, de mútuo e comum acordo, buscar substituir a disposição considerada nula, anulável, inválida ou ineficaz por outra disposição que reflita o desejo e intenção das PARTES quando da celebração deste TERMO DE DOAÇÃO.

Integralidade e Compromissos Subentendidos. Este instrumento reflete o integral entendimento firmado entre as PARTES, substituindo e tomando sem efeito quaisquer acordos anteriores porventura celebrados entre as PARTES ou seus prepostos, de modo que não existem compromissos subentendidos nesta DOAÇÃO que não aqueles de boa-fé e de justa negociação.

Intransferebilidade. Nenhuma das PARTES poderá ceder, delegar ou de outra forma transferir quaisquer dos seus direitos ou obrigações oriundas desta DOAÇÃO, salvo mediante o consentimento expresso e por escrito de cada uma das demais PARTES contratantes.

Tercos Beneficiários. Nenhuma das disposições desta DOAÇÃO confere a qualquer pessoa, além das PARTES contratantes, quaisquer direitos ou recursos nos termos deste instrumento.



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

**URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE**

# Da Reconversão de Uso

## Termo de Doação de Edificações e Benfeitorias 01/2024

>> Termo de Doação emitido, em 03 de maio de 2024, através do Diário Oficial do Estado do Ceará, onde estabelece a doação das edificações, benfeitorias e acessões construídas referentes ao *Acquario do Ceará* para fim exclusivo da implantação do Campus da UFC da Praia de Iracema.





MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS  
Secretaria do Patrimônio da União  
Superintendência do Patrimônio da União no Ceará  
Coordenação

## DECLARAÇÃO

Compulsando os autos do Processo Administrativo Sei 19739.055096/2024-22, em especial o documento 50383464, que trata da justificativa do interesse social, conforme legislação pátria aplicável, relacionado ao imóvel da Rua Tabajaras, 11, Praia de Iracema, Fortaleza – Ce, declara-se para os devidos fins, que a justificativa é legítima, lícita e legal, pelo que se reconhece o interesse social do referido imóvel para os fins pretendidos pela Universidade Federal do Ceará, qual seja, a implantação do novo campus universitário Iracema.

Documento assinado eletronicamente  
FRANCISCO FÁBIO DE SOUSA GALVÃO  
Superintendente do Patrimônio da União



Documento assinado eletronicamente por **Francisco Fábio de Sousa Galvão**, Superintendente, em 01/09/2025, às 08:58, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site [https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador\\_externo.php?acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador 53444574 e o código CRC 0CD394DC.

Referência: Processo nº 19739.055096/2024-22.

SEI nº 53444574



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Do Interesse Social

## Declaração da Secretaria do Patrimônio da União

>> Declaração emitida pelo Ministério da Gestão e da Inovação em Serviços Públicos – SPU, em 01 de setembro de 2025, que **atesta o reconhecimento do interesse social** do imóvel para os fins pretendidos pela Universidade Federal do Ceará – UFC, para implantação do Campus Iracema.





**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Adequabilidade à ZPA 2

## Zona de Preservação Ambiental 2 (ZPA 2 – Faixa de Praia)

Embora a ZPA restrinja parcelamentos e edificações (Art. 103 da LPUOS), **a legislação permite exceções para projetos de utilidade pública e interesse social**, conforme o Art. 106 da LPUOS e o Art. 8º da Lei Federal nº 12.651/2012 (Código Florestal). A UFC Campus Praia de Iracema, reconhecida Declaração SPU emitida em 01 de setembro de 2025, **enquadra-se nesses critérios**. A SEUMA, por meio da CPA/CEDAM, **manifestou-se favoravelmente à proposta**, considerando sua conformidade com a legislação urbanística e ambiental vigente.

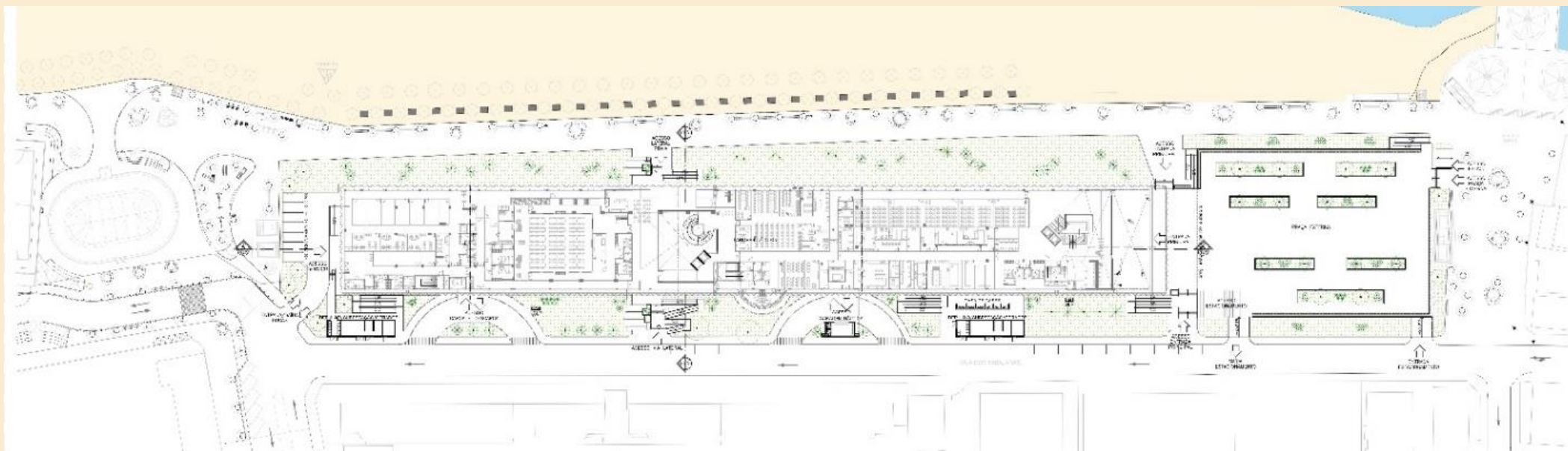


**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Projeto Proposto

O projeto propõe a utilização da estrutura existente do antigo *Acquario do Ceará*, com as adaptações necessárias, **para a implantação da UFC Campus Iracema**, que abrigará o Centro Tecnológico de Ciências Naturais (CTCN) e a nova sede do Instituto de Ciências do Mar (LABOMAR).





# Atividade Proposta

Conforme a LPUOS (LC nº 236/2017) atividade proposta enquadra-se como **Educação Superior (Graduação e Pós-graduação)**, código **80.33.00**, do Grupo Serviços e Subgrupo Serviços de Educação – SE, classificada como Projeto Especial – Classe 2PE-EIV (Anexo 5, Tabela 5.11).

ANEXO 5				
TABELA 5.11 – Grupo: Serviços   Subgrupo: Serviços de Educação – SE				
Código	Atividade	Classe SE	Porte (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
80.33.00	Educação Superior (Graduação e Pós-graduação)	2PE-EIV	Qualquer	Será objeto de estudo.



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Da Definição de Parâmetros Urbanos

## Dos Parâmetros de Ocupação Conforme Projeto Arquitetônico

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE) **que demande estudos específicos ou não regulamentados na LPUOS**, deverá submeter o parecer elaborado à apreciação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

Art. 179 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017)

Considerando o caráter institucional do equipamento proposto, o procedimento de implantação pautado no reaproveitamento de edificação parcialmente concluída, bem como os impactos proporcionados pela sua reconversão de uso, **apresenta-se a solicitação de definição dos parâmetros urbanos de ocupação referentes à atividade de ensino superior**, conforme demonstrado a seguir, em consonância aos parâmetros em projeto e em sua implantação, **entendimento a ser deliberado por esta CPPD.**



PARÂMETROS URBANÍSTICOS (Conforme LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017)				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA ZPA 2	ACQUÁRIO DO CEARÁ	PROJETO UFC CAMPUS IRACEMA
Taxa de Permeabilidade		100%	21%	23,73%
Taxa de Ocupação do Solo		0%	29%	38,72%
Taxa de Ocupação do Subsolo		0%	30%	34,38%
Índice de Aproveitamento		0%	1,3	1,49
Altura Máxima da Edificação		0,00 m	26,92 m	23,90 m
QUANTO AOS RECUOS MÍNIMOS				
De acordo com o Anexo 8, Tabela 8.11	Frente	Objeto de Estudo	10,00 m	10,00 m
	Laterais	Objeto de Estudo	10,00 m	10,00 m
	Fundo	Objeto de Estudo	10,00 m	10,00 m





# Definição dos Parâmetros Urbanos

## Número Mínimo de Vagas

Conforme o Anexo 5, Tabela 5.11 da LPUOS (LC nº 236/2017), a atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação) é classificada como Projeto Especial, **sendo o número mínimo de vagas de estacionamento tratado como objeto de estudo.**

Considerando a localização, natureza pública e perfil de usuários do equipamento, **a definição de vagas será determinada por meio do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST)**, o qual deverá ser devidamente aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Da Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV

Conforme o Anexo 5, Tabela 5.11 da LPUOS (LC nº 236/2017), a atividade de Educação Superior (Graduação e Pós-graduação) exige a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), nos termos do art. 185. Assim, **o requerente deverá submeter o EIV à análise e aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)**, devendo apresentar o estudo já aprovado no momento da solicitação do alvará de construção.



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Deliberação da CPPD

Processo nº S2025097673 – SEUMA

Universidade Federal do Ceará

Da Aprovação dos  
Parâmetros Urbanos  
de Ocupação  
Apresentados

Da Definição das  
Vagas por RIST

# **03** **Processo nº S2022030370 – SEUMA**

Requerente: Mauricio Jose Costa Salles

Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

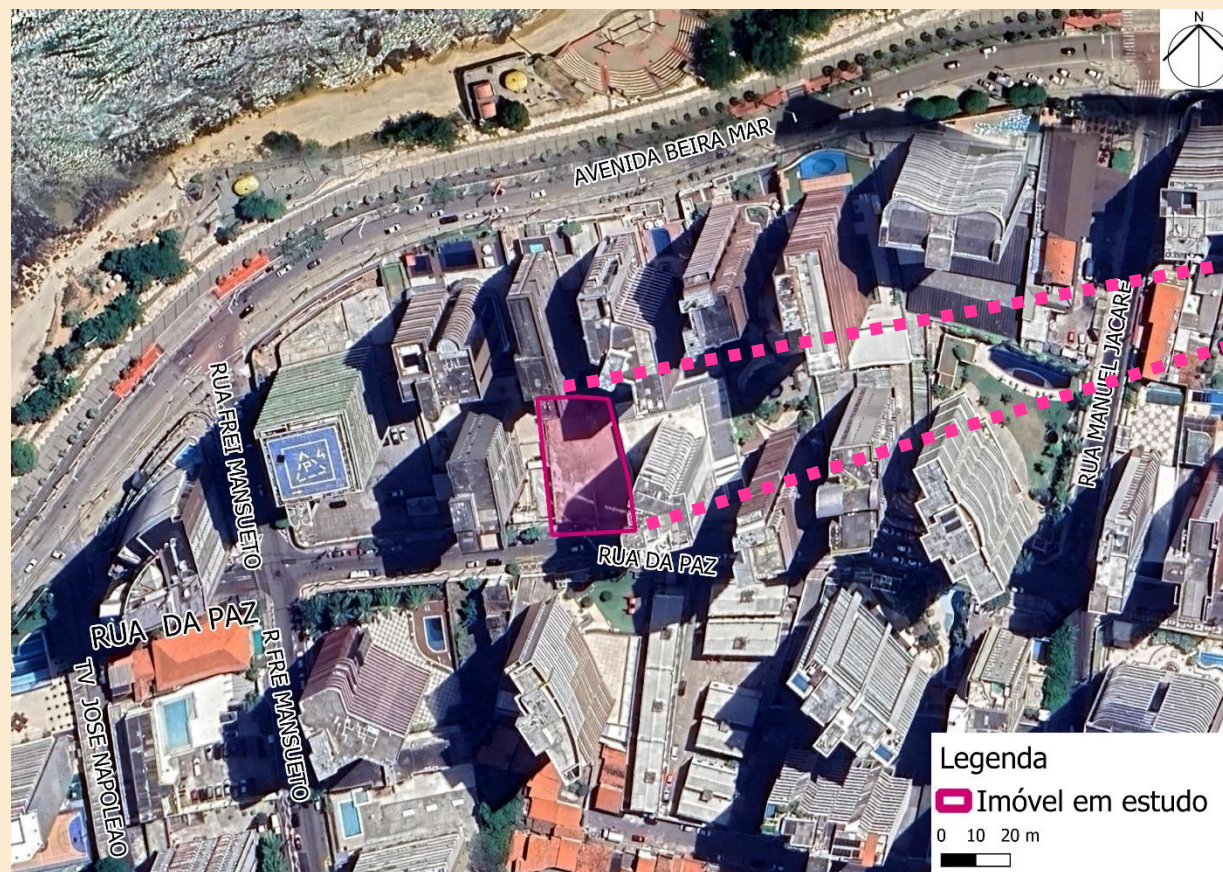




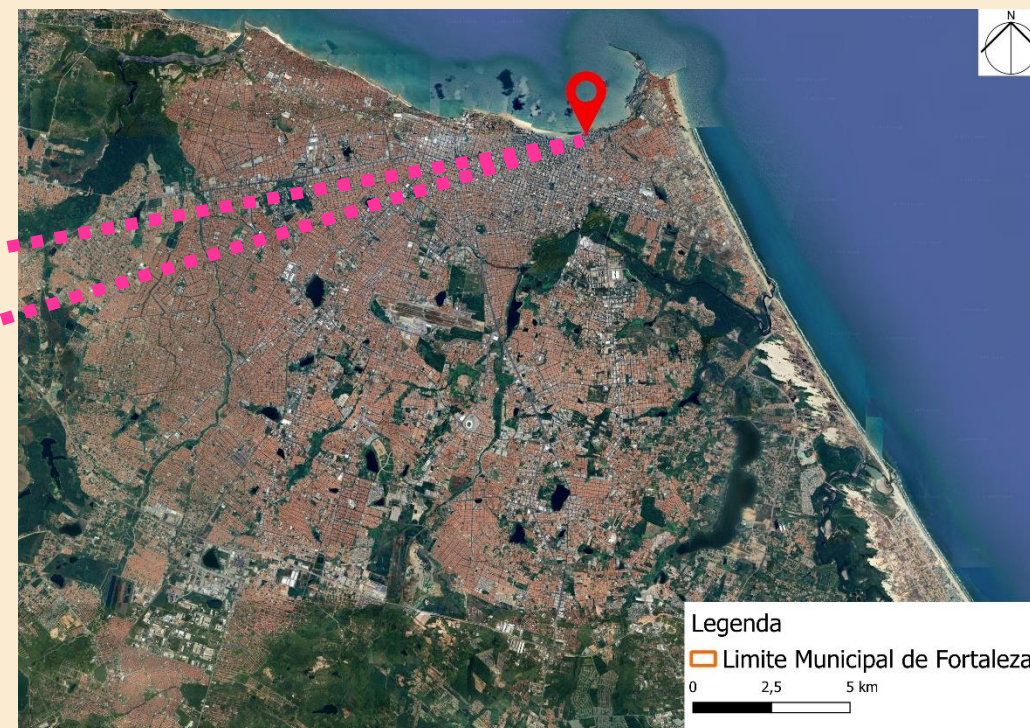
**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua da Paz, nº 89, Mucuripe





**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Análise da legislação

**PDPFOR**

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009

**LPUOS**

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017

**OOAU**

Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

**ATIVIDADES**

Grupo e Subgrupo: Residencial (R) - Atividade: Residência multifamiliar (unidades compactas e prédio de apartamentos), código: 00.00.10 e 00.00.04 e ambas classe: 2. Grupo Serviços e Subgrupo Hospedagem (H) – Atividade Hotel residência (apart-hotel, flat service), código: 55.13.12 e classe: PGV1

**ZONA**

Zona de Orla – Trecho IV (ZO IV)

**ÁREAS**

Área total do terreno: 901,16m<sup>2</sup> e área construída computável: 2.768,16 (H) + 4.064,72m<sup>2</sup> (R) = 6.832,88m<sup>2</sup>



## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	7,58	Ultrapassa 4,58, sendo que 1,00 do IA básico até o IA máximo, pela OODC, e 3,58 acima do IA máximo, pela OOAU
	Básico	3,00		
	Máximo	4,00 *		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 20,00\%$	22,57%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	41,43%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	59,79%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	96,71m	Ultrapassa 24,71m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	113	Adequado
Nº Vagas		RIST	61 **	Adequado

\* Em ZO IV, o IA máximo é acrescido de 1,00 para o subgrupo hospedagem conforme artigo 130 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

\*\* 61 Vagas de estacionamento, das quais 04 são destinadas as PCD e 06 para idosos



## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente (Sul)	10,00   17,50	9,76m	Área total de terreno virtual para recuos do solo é 1.112,18m²
	Lateral (Oeste)	5,00   12,50	4,89m	
	Lateral (Leste)	5,00   12,50	5,45m	
	Fundos (Norte)	5,00   12,50	6,30m	
Recuos do Subsolo	Frente (Sul)	5,00	5,01m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00	0,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00	2,00m a 4,44m	Adequado

**VALOR DA 00AU R\$ 10.389.594,43**

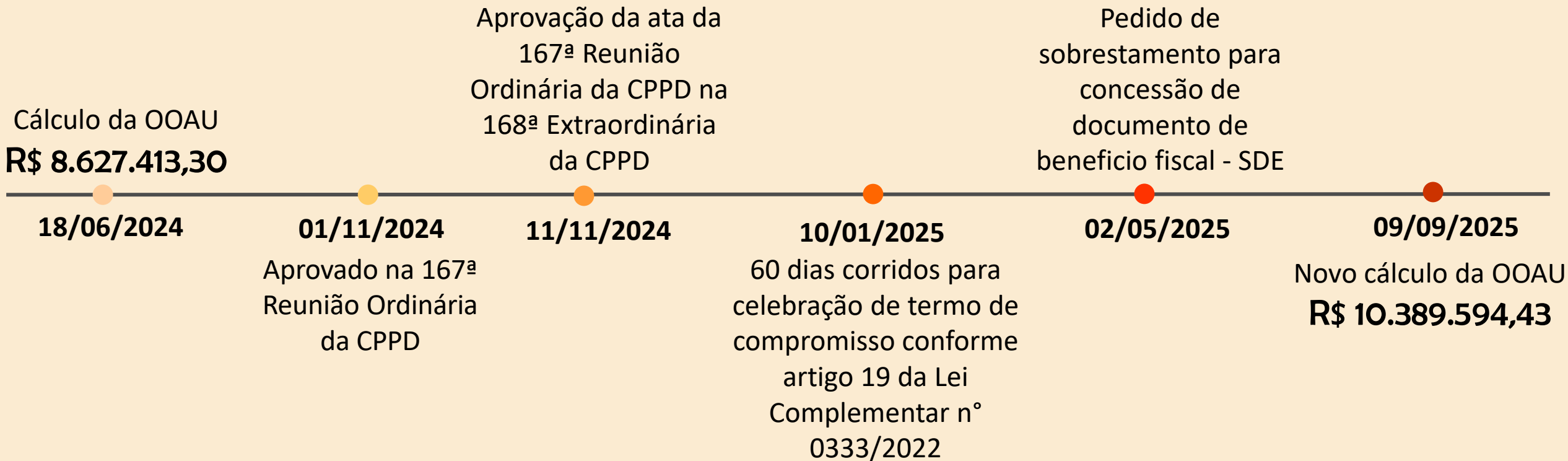


**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

# Linha do Tempo

Processo nº S2022030370 – Mauricio José Costa Salles





**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Deliberação da CPPD

Processo Nº S2022030370 – SEUMA

Mauricio José Costa Salles

4,58  
Índice de  
aproveitamento

24,71m  
Altura  
da edificação

1.112,18m<sup>2</sup>  
Recuos do solo

**NOVO VALOR DA 00AU R\$ 10.389.594,43**



# **O4** **Processo nº S2024090796 – SEUMA**

Requerente: Moura Dubeux Engenharia S/A

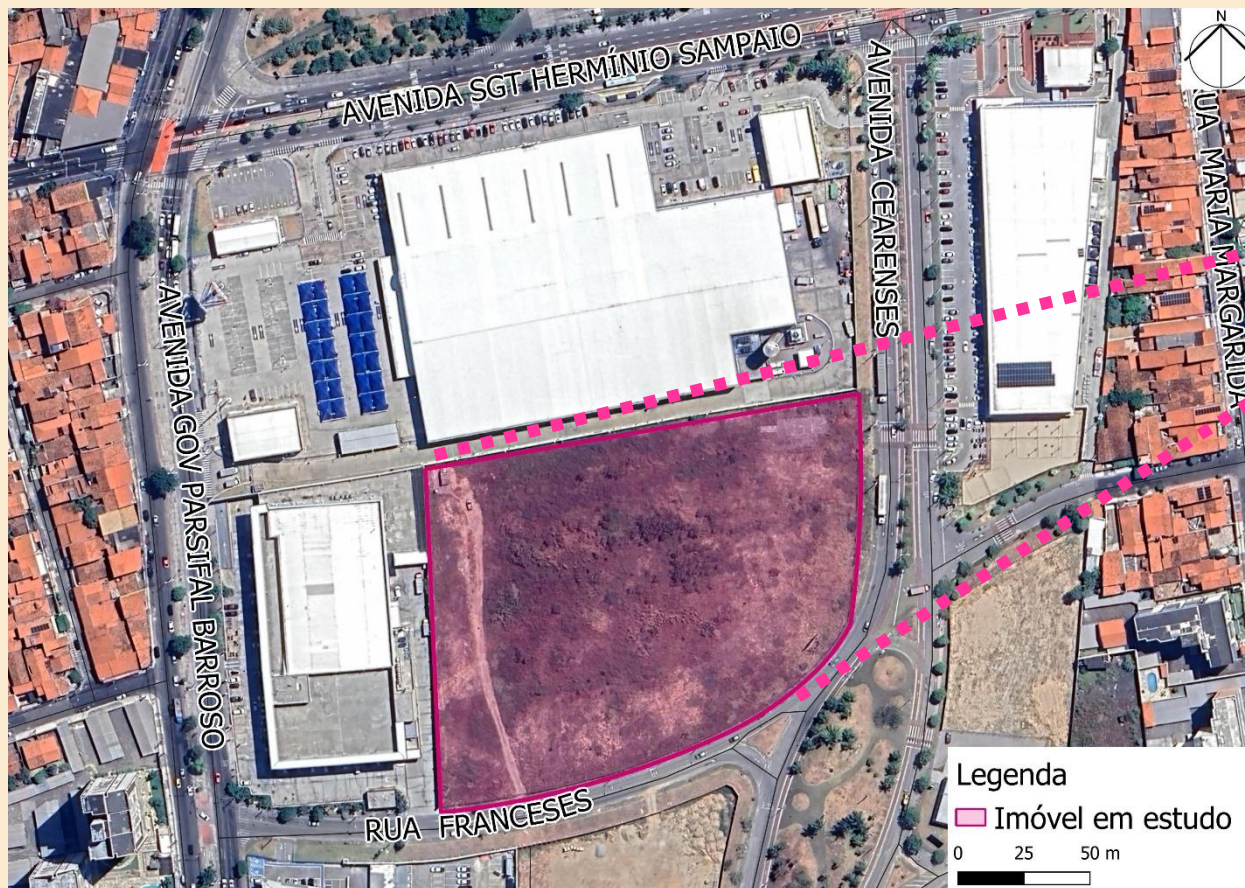
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Franceses, s/n, lotes 02 e 03 da quadra 04, bairro Presidente Kennedy



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Análise da legislação

**PDPFOR**

Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009

**LPUOS**

Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei Complementar nº 236/2017

**OOAU**

Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022

**ATIVIDADE**

Grupo e Subgrupo: Residencial (R) - Atividade: Conjunto habitacional (grupo de prédios de apartamentos), código 00.00.06, classe 6PE-EIV.

**ZONAS**

Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1) e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Antônio Bezerra.

**ÁREAS**

Área total do terreno: 19.510,35m<sup>2</sup> e área construída computável: 48.265,65m<sup>2</sup>





## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	2,47	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	31,64%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	38,03%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	N/A	N/A
Altura da Edificação		48,00m	53,19m	Ultrapassa 5,19m da altura máxima
Fração do Lote		N/D	768	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	1005 *	Adequado

\* 1005 vagas de veículos, das quais 20 são destinadas as PCD



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

## Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente (Sul)	5,00m   8,50m	12,99   13,29	Adequado
	Frente (Leste)	5,00m   8,50m	9,78   12,05	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m   6,50m	7,05   11,00	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m   6,50m	13,41   12,35   7,18	Adequado

VALOR DA 00AU    **R\$ 34.072,61**



# Deliberação da CPPD

Processo Nº S2024090796 – SEUMA

Moura Dubeux Engenharia S/A



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE

5,19m de altura  
da edificação



**FORTALEZA**  
PREFEITURA

URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE