



**Fortaleza**

PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

172ª Reunião Extraordinária da  
Comissão Permanente de Avaliação  
do Plano Diretor (CPPD)

**Seja bem-vindo (a).**

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação  
e aproveite a experiência!

# PAUTAS

01 Aprovação da Ata da 171ª Reunião Extraordinária da CPPD



02 Processo Nº S2024088115 - SEUMA - Análise de Orientação Prévia Para Parcelamento  
Marcia Gadelha Cavalcante



03 Processo Nº S2024081593 - SEUMA - Análise de Orientação Prévia Para Projeto Especial  
Dias Branco Administração e Participações LTDA



04 Processo Nº S2022047999 - SEUMA - Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
São Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA



05 Processo Nº S2024088392 - SEUMA - Outorga Onerosa de Alteração de Uso  
Moura Dubeux Engenharia S / A



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# 01

## APROVAÇÃO

ATA DA 171ª REUNIÃO EXTRAORDINÁRIA DA CPPD



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# 02 ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PARCELAMENTO – AOP 2ª Fase

Processo Nº S2024088115 - SEUMA  
MARCIA GADELHA CAVALCANTE

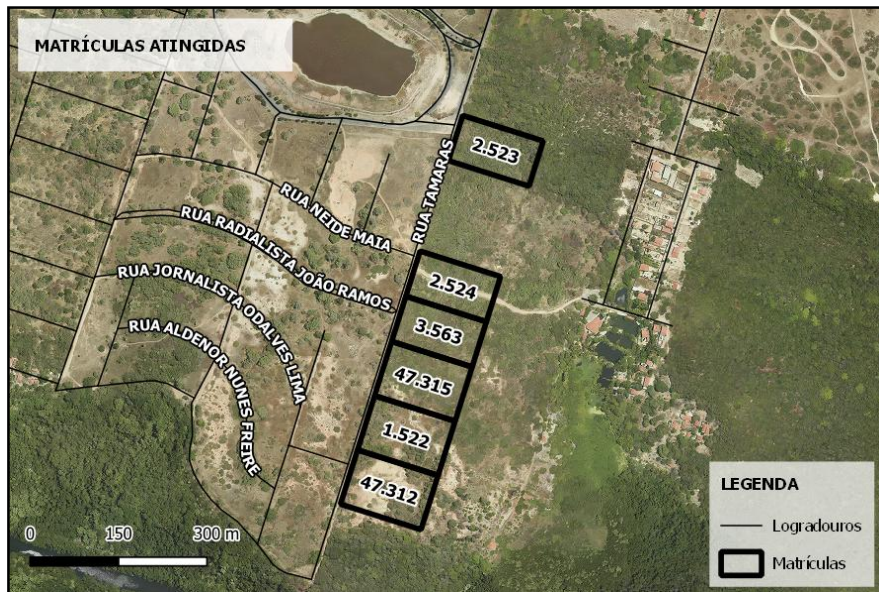


Imagem 1: Imóvel em análise, 2024. Fonte: Banco de dados SEUMA

## CARACTERIZAÇÃO DA GLEBA A SER PARCELADA

**ENDEREÇO:** Rua Tâmaras, bairro Manuel Dias Branco;

**MATRÍCULAS:** Total de 06 matrículas (1.522, 2.523, 2.524 e 3.563 do CRI da 5ª Zona; e 47.312 e 47.315 do CRI da 1ª Zona);

**ÁREA TOTAL:** 75.556,80m<sup>2</sup> (Somatório das matrículas);

**ZONEAMENTO:** Zona de Interesse Ambiental – Cocó;  
Operação Urbana Consorciada - OUC Dunas do Cocó.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

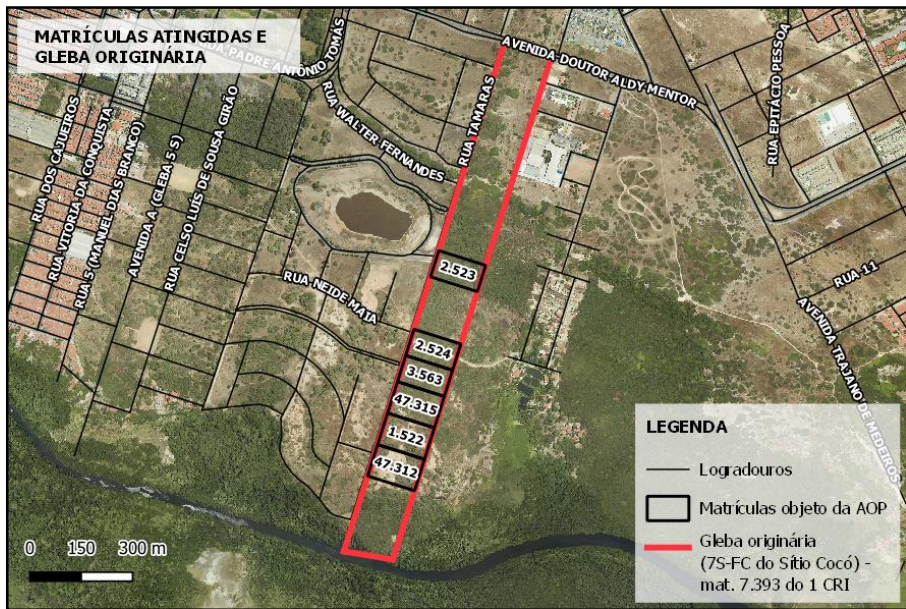


Imagem 2: Maem análise e matrícula mãe - Gleba 7S-FC, 2024. Fonte: Banco de dados SEUMA

## SITUAÇÃO FUNDIÁRIA DO IMÓVEL

- **GLEBA ORIGINÁRIA:**

GLEBA 7S-FC DO SÍTIO COCÓ - MATRÍCULA 7.393 DO CRI DA 1ª ZONA

ÁREA TOTAL DA GLEBA 7S-FC: 221.506,00M<sup>2</sup>

- **DIVISÃO POR FRACIONAMENTO**

ÁREA DAS 6 FRAÇÕES EM ANÁLISE: 75.556,80m<sup>2</sup>

- **VIAS CONFINANTES À ÁREA EM ANÁLISE**

Rua Tamaras (Paisagística), ao oeste.



# PROCEDIMENTOS PARA PARCELAMENTO DO SOLO

## Aprovação de projeto

### PROCESSO DE PARCELAMENTO SEUMA

LOTEAMENTO (QUANDO HÁ ABERTURA DE NOVAS VIAS PÚBLICAS)

#### AOP 1ª FASE

Município emite diretrizes para parcelamento do solo, com proposta de projeto (divisões de quadras e localização das doações das áreas públicas)

#### AOP 2ª FASE

Requerente propõe diretrizes para parcelamento do solo com proposta de projeto, município avalia a legalidade da proposta.



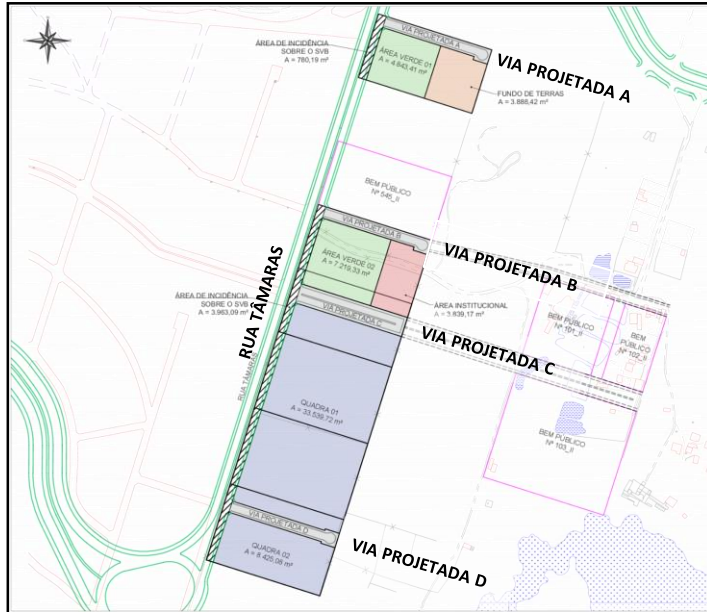
**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# PROJETO DE PARCELAMENTO (1ª FASE)

PROCESSO S2023068214

**MODALIDADE:** Loteamento residencial.



**Imagem 3:** Diretrizes emitidas pelo município na AOP 1ª Fase. **Fonte:** COURB/SEUMA.

## QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO

TIPO	(%)	ÁREA EXIGIDA	ÁREA DO PROJETO
Área verde	15%	11.333,52 m <sup>2</sup>	12.062,75 m <sup>2</sup> (15,96%)
Área Institucional	5%	3.777,84 m <sup>2</sup>	3.839,17 m <sup>2</sup> (5,08%)
Fundo de Terras	5%	3.777,84 m <sup>2</sup>	3.888,42 m <sup>2</sup> (5,15%)
Sistema Viário	Conforme Projeto		13.801,67 m <sup>2</sup> (18,27%)
Testada máxima da Quadra	250 metros		Todas as testadas atendem ao máximo



# PROJETO DE PARCELAMENTO (2ª FASE)

PROCESSO S2024088115

MODALIDADE: Loteamento residencial.



## QUADRO DE ÁREAS - PARCELAMENTO

TIPO	(%)	ÁREA EXIGIDA	ÁREA DO PROJETO
Área verde	15%	11.333,52 m <sup>2</sup>	12.062,75 m <sup>2</sup> (15,96%)
Área Institucional	5%	3.777,84 m <sup>2</sup>	3.839,17 m <sup>2</sup> (5,08%)
Fundo de Terras	5%	3.777,84 m <sup>2</sup>	3.888,42 m <sup>2</sup> (5,15%)
Sistema Viário	Conforme Projeto		13.801,67 m <sup>2</sup> (18,27%)
Testada máxima da Quadra	250 metros		Duas testadas possuem 362,02 metros, extrapolando em 112,02 o máximo permitido

Imagem 4: Proposta de parcelamento apresentada pelo requerente Fonte: COURB/SEUMA.

# PROPOSTA DE PARCELAMENTO APRESENTADA PELO REQUERENTE (2ª FASE)

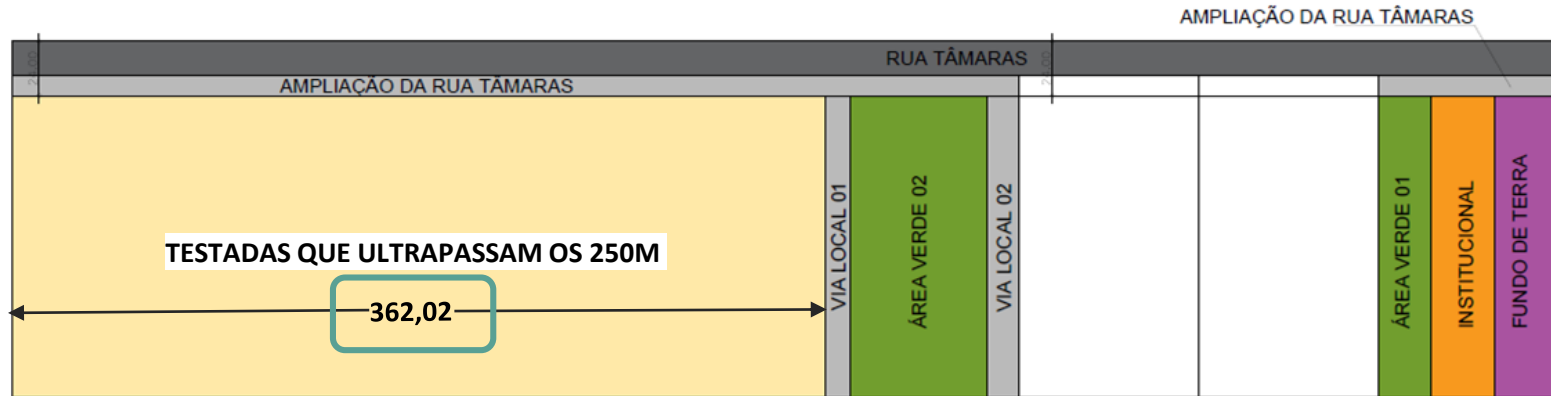


Imagem 5: Proposta de parcelamento apresentada pelo requerente Fonte: COURB/SEUMA.

# PLEITO: FLEXIBILIZAÇÃO DA TESTADA MÁXIMA DE QUADRA

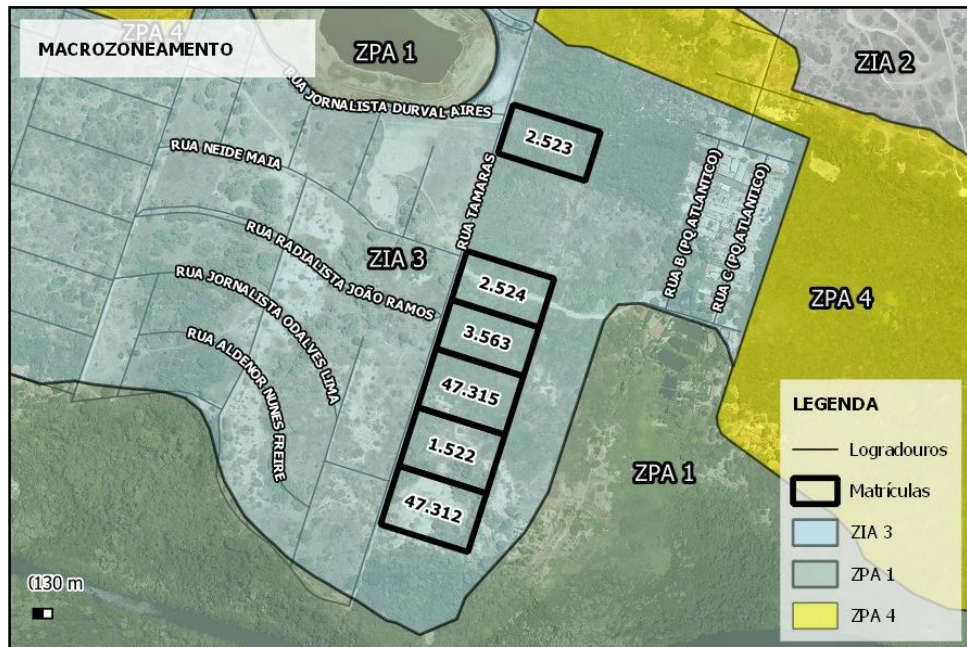


Imagem 6: Macrozoneamento incidente nas proximidades do terreno. Fonte: Banco de dados SEUMA

Art. 14. As dimensões mínimas dos lotes, dimensões mínimas e máximas das quadras e demais parâmetros para o parcelamento do solo obedecerão ao disposto nos Anexos 3.1 a 3.7 desta Lei.

§ 3º Não estão sujeitos aos limites máximos de testada e área, na forma do disposto neste artigo, as quadras ou lotes localizados em áreas do município, onde o sistema viário existente ou projetado tornar desnecessária aquela restrição, ou cuja **necessidade de preservação ambiental desaconselhar a abertura de novas vias ou logradouros públicos**, bem como o prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes, a critério exclusivo do Município, com parecer autorizativo da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

**Terreno circundado ao sul e ao leste  
pela Zona de Preservação Ambiental 1  
- ZPA 1**

# DELIBERAÇÃO

## Processo S2024088115 Requerente Márcia Gadelha Cavalcante

- Flexibilização da dimensão da testada máxima de quadra.\*

\* Ressalta-se que, após flexibilização exposta, a aprovação do projeto de parcelamento seguirá o trâmite padrão de Análise de Orientação Prévia e demais Licenças.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**03**

## **ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL – AOP PE**

Processo Nº S2024081593 - SEUMA

DIAS BRANCO ADMINISTRAÇÃO E PARTICIPAÇÕES LTDA



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# CARACTERIZAÇÃO DO PROJETO

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Narcísio Lima, s/n, bairro Vicente Pinzon;

**ZONEAMENTO:** Zona de Interesse Ambiental da Praia do Futuro (ZIA 2);

**SITUAÇÃO FUNDIÁRIA:** Área parcelada – Loteamento Parque Panorama (Glebas 5M, B e F) com data de aprovo em 17/05/1975;

**DOCUMENTO CARTORIAL:** Matrículas nº 15.805 e nº 15.806 do CRI da 1ª Zona (7.095,00 m<sup>2</sup>)



Figura 07: Localização do Imóvel, demarcação das Matrículas CRI 1ª Zona nº 15.805 e 15.806. Fonte: Base de dados SEUMA.



# MICROVILA DA CRIANÇA CONSUELO DIAS BRANCO

A DIAS BRANCO ADMINISTRACAO E PARTICIPACOES LTDA., pessoa jurídica de direito privado, propõe para deliberação da Comissão de Avaliação Permanente do Plano Diretor – CPPD, o projeto denominado Microvila da Criança Consuelo Dias Branco, fruto de interesse público municipal, de acordo com o Termo de Cooperação firmado em 27/11/2024, entre a Secretaria Municipal da Gestão Regional (SEGER), Secretaria Regional 2 (SR2), Secretaria Regional 7 (SR7), Secretaria Municipal do Desenvolvimento Habitacional de Fortaleza (HABITAFOR), Secretaria Municipal da Infraestrutura (SEINF), Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), Secretaria Municipal de Educação (SME), Instituto de Pesquisa e Planejamento de Fortaleza (IPPLAN Fortaleza) e a requerente Dias Branco, publicado no Diário Oficial do Município de Fortaleza (Edição nº 17.957, de 27/11/2024).

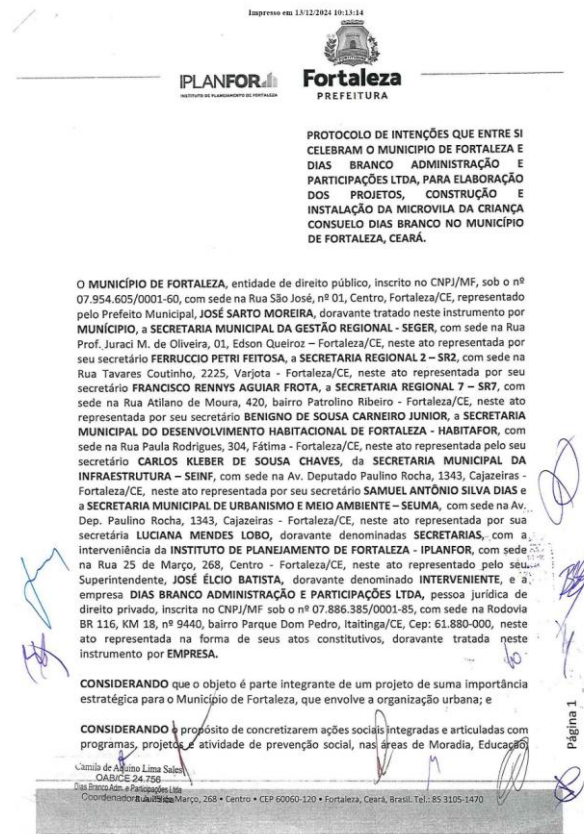


Figura 08: Protocolo de Intenções Microvila da Criança. Fonte: Processo nº S2024081593 – SEUMA.

# MICROVILA DA CRIANÇA CONSUELO DIAS BRANCO

O equipamento proposto servirá para reassentar as famílias que residem na comunidade denominada “Assentamento Telemar”, situada na Rua Doutor Zamenhof, entre a Rua Vilebaldo Aguiar e a Rua Joaquim Lima, nas proximidades da Avenida Santos Dumont.

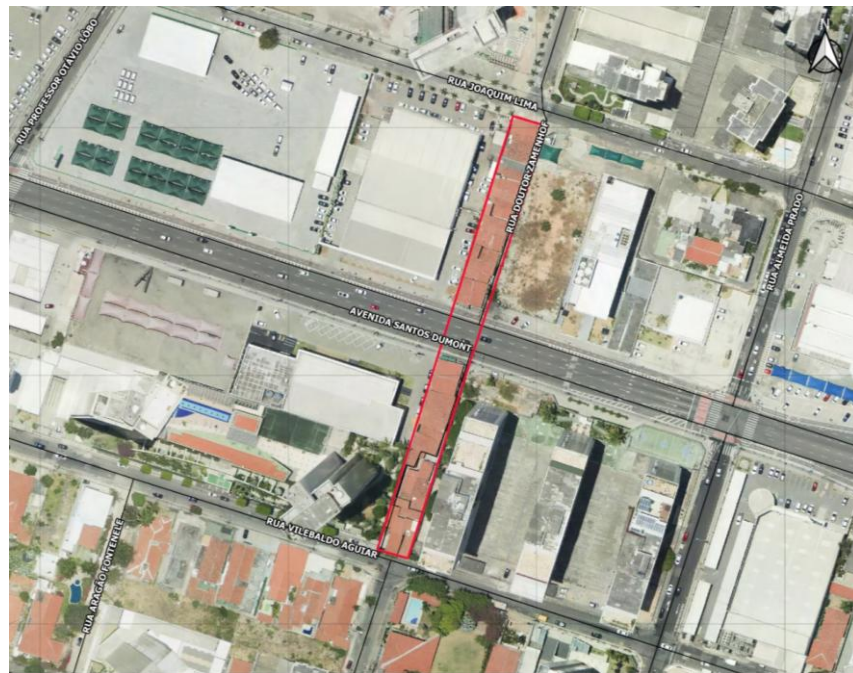


Figura 09: Localização da comunidade Assentamento Telemar. Fonte: Banco de dados SEUMA.

# MICROVILA DA CRIANÇA CONSUELO DIAS BRANCO

O projeto contempla a construção de um Residencial Multifamiliar, com 57 unidades compactas destinadas a abrigar famílias de baixa renda que serão reassentadas, 10 unidades tipo box para comércio e serviços, uma Creche, um Campo de Futebol e um Anfiteatro.

ATIVIDADE LPUOS (LC Nº 236/2017)		
NOME	CLASSE	GRUPO / SUBGRUPO
Residência Multifamiliar (Unidades Compactas)	2	Residencial – R
Centro de Compras (Comércio Varejista em Geral – Box, quiosques etc.)	1	Comercial – CSM
Creche	1	Serviços – SE
Parque Metropolitano, de vizinhança ou de bairro	3PE	Institucional – ECL

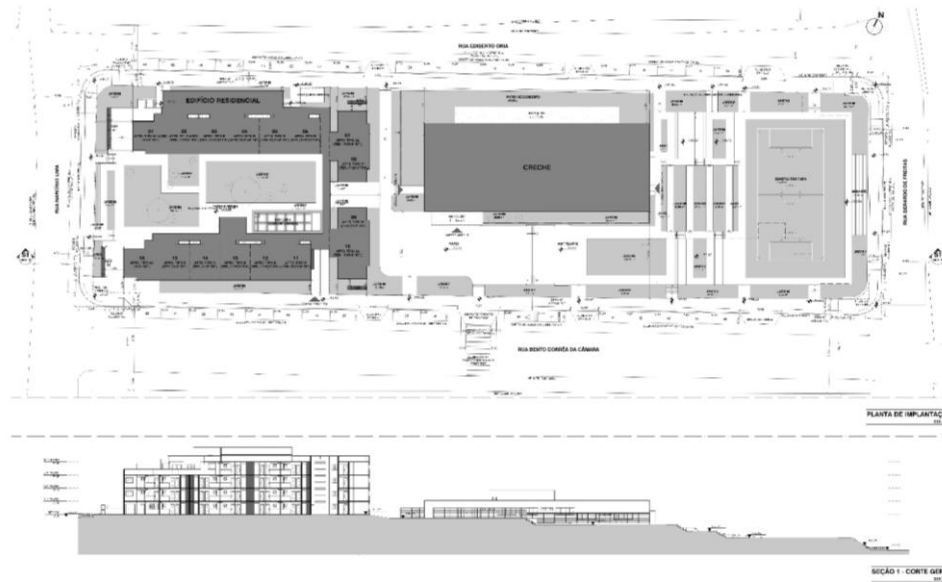


Figura 10: Implantação da Microvila da Criança Consuelo Dias Branco. Fonte: Processo nº S2024081593 – SEUMA.

# DA CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES COMO GERADORAS DE IMPACTO E PROJETO ESPECIAL

PLEITO: CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES COMO PROJETO ESPECIAL

## AMPARO LEGAL

Enquadram-se como Projetos Especiais os empreendimentos, públicos ou privados, **que sejam geradores de impactos significativos**, especialmente aqueles que ocasionem sobrecarga na infraestrutura viária e urbana, interferindo de forma direta ou indireta nos sistemas de drenagem, saneamento básico, eletricidade e telecomunicações.

Conforme Art. 197 do PDP (LC nº 062/2009) e Art. 171, inciso I, da LPUOS (LC nº 236/2017)

# DA CARACTERIZAÇÃO DAS ATIVIDADES COMO GERADORAS DE IMPACTO E PROJETO ESPECIAL

PLEITO: CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES COMO PROJETO ESPECIAL

Considerando a chegada de 57 novas famílias, as 10 unidades tipo box destinadas a comércios e serviços, a creche que atenderá pelo menos 80 crianças, além do corpo de profissionais que atuarão no equipamento, bem como o uso do anfiteatro e do campo de futebol, é evidente que o equipamento Microvila da Criança impactará significativamente na infraestrutura viária e urbana, dado o contexto, define-se o que segue:

Que o equipamento “**Microvila da Criança Consuelo Dias Branco**” deve ser classificado como Projeto Especial



# DA ADEQUABILIDADE DAS ATIVIDADES

**Art. 64.** A adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se dará em função do zoneamento de classificação viária, observando-se:

I – Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona de Orla (ZO) – Trechos I, II, III, IV, VI e VII, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e **Zona de Interesse Ambiental (ZIA)**, a adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o Anexo 6 desta Lei;

II – A adequabilidade das atividades em Zonas não citadas no inciso anterior, se dará em função da classificação viária, em conformidade com o que estabelece o Anexo 8 desta Lei.

ANEXO 6 - ADEQUAÇÃO DOS USOS ÀS ZONAS  
TABELA 6.2 - ZONA DE INTERESSE AMBIENTAL (ZIA) PRAIA DO FUTURO E COCÓ

SUBGRUPOS DE USO	CLASSE DAS ATIVIDADES										PGV1	PGV2	PGV3	PGV4	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10					
R	A	P(1)	A		P(1)	I	I	I	I	I					
CV	A	P(1)	P(1)									I	I	I	
CA	I	I										I	I	I	
INF	I	I	I	I	I							I	I	I	
CSM	P(1)	P(1)										I	I	I	
H	I	I										I			
PS	A	P(1)	P(1)	I								I			
SAL	A	P(1)	P(1)	P(1)								I	I	I	
SP	A	P(1)	P(1)									I			
SOE	I	P(4)	I	I	I							P(4)			
SE	A	P(3)										P(1)	P(1)		
SS	P(2)	P(1)	P(1)	P(1)	P(1)							P(1)	P(1)	P(1)	P(1)
SUP	A	P(1)	P(1)	I											
SB	P(1)	P(1)										I	I	I	
IA	I	I	I	I	I	I									
II	I	I	I	I	I										
EAG	I														
EDS	A	I													
ECL	A	A	A	A	A							I	I	I	
EAR	A	A	I									I	I	I	
EAI	I	I	I												
EVP	I	I	I												
EAT	I	I	I												
EM	I	I													
AGR	I	I													
EV			I												
PA			I	I											

Obs.: Para verificar a que subgrupo e classe cada atividade pertence, verificar Anexo 5.

LEGENDA		
A	Adequado	
I	Inadequado	
P	Permitido com restrições	

RESTRIÇÕES DE USO		
1	Adequada em Vias Arteriais I e Vias Coletoras.	4
2	As atividades listadas a seguir somente são adequadas em Vias Coletoras, Arteriais I e Expressas: 85.14.61 - Serviço de Laboratório (Radiologia, Eletroterapia, Radioterapia e outros), 85.14.62 - Laboratório de análises clínicas e 85.20.01 - Serviços veterinários.	
3	Adequada apenas a atividade 80.10.01 - Centro Integrado de Educação e Saúde (creche, escola, posto) em qualquer categoria de via. As demais atividades são adequadas em Vias Arteriais I ou Expressas.	

**OBSERVAÇÃO GERAL:** De acordo com o Artigo 65 da presente Lei, a implantação das atividades deverá obedecer aos recuos e normas estabelecidos no Anexo 8. Se o empreendimento for inadequado à via da qual o terreno é limitrofe, serão aplicados os recuos e normas incidentes à via com classificação funcional imediatamente superior com adequação de destino.

Figura 11: Anexo 6, tabela 6.2 – Adequação dos usos à Zona de Interesse Ambiental (ZIA) Praia do Futuro e Cocó.  
Fonte: LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017.



# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: DA ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES À ZIA 2

## AMPARO LEGAL

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE), poderá apreciar a **alteração dos parâmetros urbanos de ocupação e da adequação das atividades**, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Conforme Art. 181 da LPUOS (LC nº 236/2017)

# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: DA ADEQUAÇÃO DAS ATIVIDADES À ZIA 2

A Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial **apreciará a alteração dos parâmetros de adequação das atividades** referentes ao uso residencial e comercial, na forma exposta:

Solicita-se, para este caso específico, a adequação à ZIA 2 das seguintes atividades que compõem a Microvila da Criança Consuelo Dias Branco:

**Residencial Multifamiliar (Unidades Compactas) – R, classe 2, e Centro de Compras (Comércio Varejista em Geral – Box, quiosques etc.) – CSM, classe 1.**

# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: DAS VAGAS E ESTUDO ESPECÍFICO

## AMPARO LEGAL

A SEUMA, na análise do Projeto Especial (PE), **poderá solicitar estudos específicos**, devendo, neste caso, serem submetidos à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Conforme Art. 179 da LPUOS (LC nº 236/2017)

# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: DAS VAGAS E ESTUDO ESPECÍFICO

Ficam os responsáveis pela Microvila da Criança Consuelo Dias Branco por apresentar, na fase de aprovação de projeto, o **Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST)**, devidamente aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

Solicita-se, para este caso específico, que o Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST) seja determinante quanto à: **definição do número mínimo de vagas para todas as atividades exercidas no equipamento** e **aprovação da localização das vagas em via pública.**

# ALTERAÇÃO DE PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO

PLEITO: DOS ESTUDOS ESPECÍFICOS

Ficam os responsáveis pela Microvila da Criança Consuelo Dias Branco por apresentar, como condição para a emissão dos documentos necessários à construção, **o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, que deverá ser submetido à apreciação e deliberação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Conforme Art. 198 §1º da PDP (LC nº 062/2009)

# DELIBERAÇÃO COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR

## **S2024081593 – Dias Branco Administração e Participações LTDA**

1. Caracterização das atividades como Geradoras de Impacto e Projeto Especial;
2. Adequação das atividades à Zona de Interesse Ambiental 2 – ZIA 2;
3. Da apresentação do Relatório de Impacto nos Sistemas de Trânsito (RIST);
4. Da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



# 04

## OUTORGA ONERADA DE ALTERAÇÃO DE USO – OOAU

Processo Nº S2022047999 - SEUMA

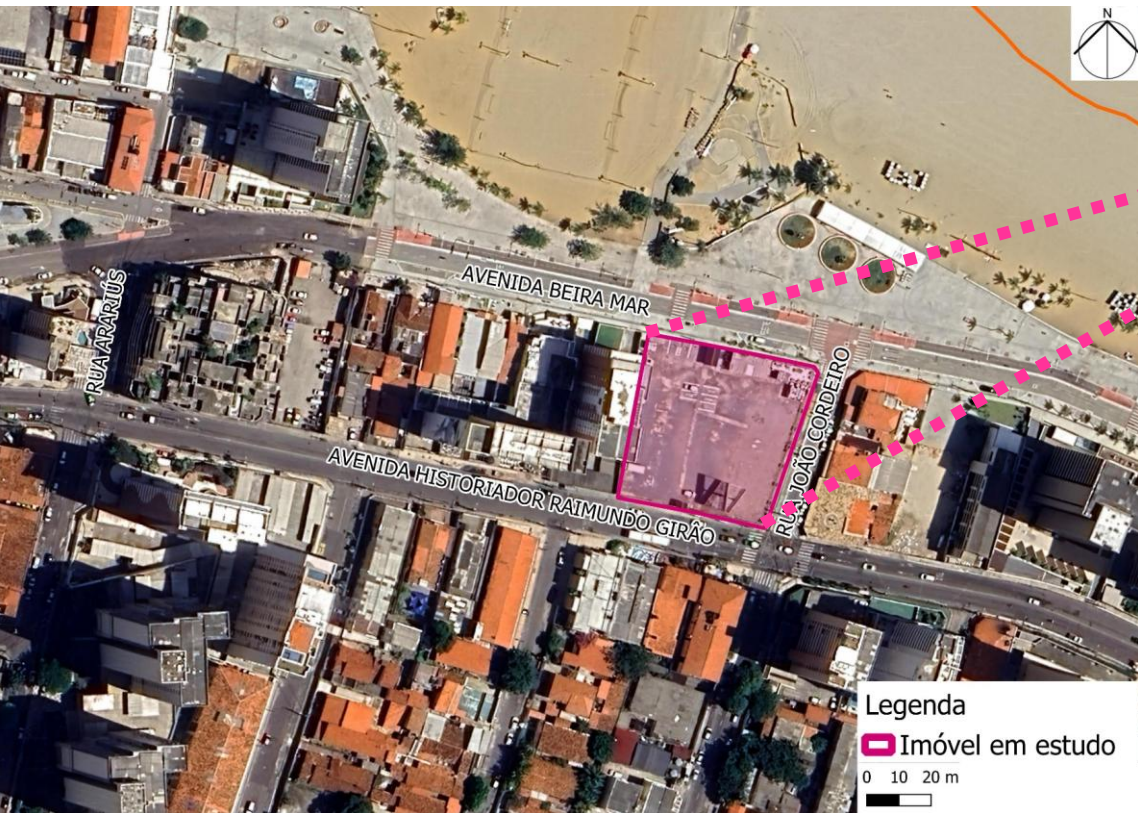
SÃO FRANCISCO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Avenida Beira Mar, nº 888, Praia de Iracema

# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

**PDP** 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 nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015

**Atividade** Grupo e Subgrupo: Residencial e Atividade: Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos) - Código: 00.00.04 e Classe: 2

**ACC** Área construída computável: 20.900,52m<sup>2</sup>

**ZO III SBZ 1** Terreno inserido em Zona de Orla – Trecho III – Subzona 1 (ZO III SBZ 1), em Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO) e na poligonal Praia de Iracema, bem declarado de relevante interesse cultural, segundo Lei Ordinária nº 8799/2000



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# MANIFESTAÇÃO DA SECULTFOR

Como o terreno do empreendimento está inserido na poligonal da Praia de Iracema, a SECULT se manifestou acerca do empreendimento proposto, transcreve-se:

Pela distância da localização do novo empreendimento tanto aos imóveis inventariados como a ZEPH, a nova edificação não causa impacto na visibilidade e apreensão das edificações históricas em questão (...).

**(...) não se opõe ao projeto apresentado, desde que o seu detalhamento e sua execução sigam aos aspectos que foram analisados no parecer técnico.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZO III SBZ 1	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	8,02	Ultrapassa 6,02 do IA básico/máximo
	Básico	2,00		
	Máximo	2,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 25,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	71,13%	Ultrapassa 11,13% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	68,93%	Ultrapassa 8,93% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		48,00m	143,20m	Ultrapassa 95,20m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	108	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	322 **	Adequado

\* Taxa de permeabilidade direta de 20,14% e indireta de 8,02%, totalizando 30,00%.

\*\* 322 vagas de veículos, das quais 7 vagas destinadas à PCD.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00m   15,04m	7,28m   12,20m	Área necessária de terreno virtual é 372,23m <sup>2</sup> ***
	Frente (Sul)	5,00m   15,04m	1,62m   19,08m	
	Frente (Leste)	5,00m   15,04m	3,28m   14,47m	
	Fundo (Oeste)	3,00m   13,04m	3,30m   16,42m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	4,72m	Área necessária de terreno virtual é 359,96m <sup>2</sup>
	Frente (Sul)	5,00m	0,00m	
	Frente (Leste)	5,00m	0,89m	
	Fundo (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado

\*\*\* Térreo com Área = 153,06m<sup>2</sup> e Torre com Área = 219,17m<sup>2</sup>

VALOR DA OOAU **R\$ 24.568.722,13**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

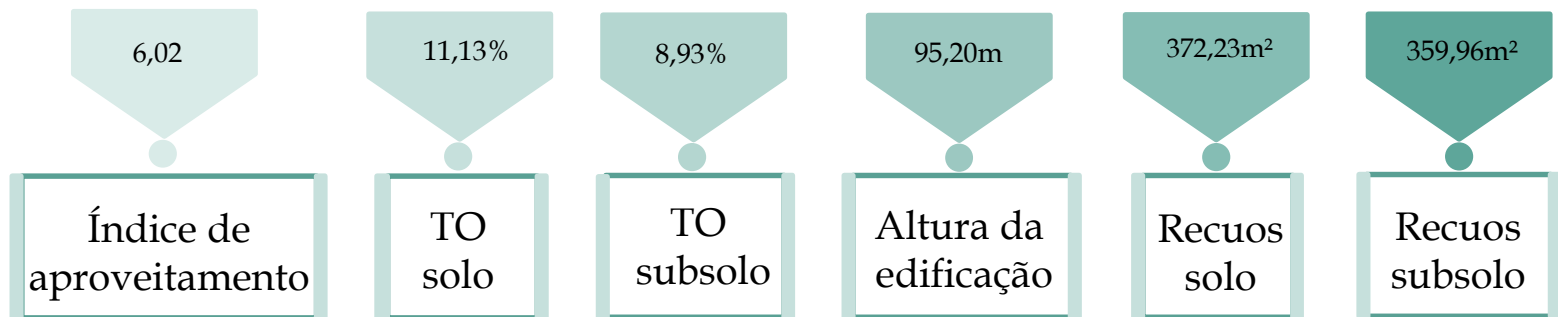
Urbanismo e  
Meio Ambiente



# DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2022047999 - SEUMA

Francisco 02 Empreendimentos Imobiliários LTDA



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

**05**

## **OUTORGA ONERADA DE ALTERAÇÃO DE USO – OOAU**

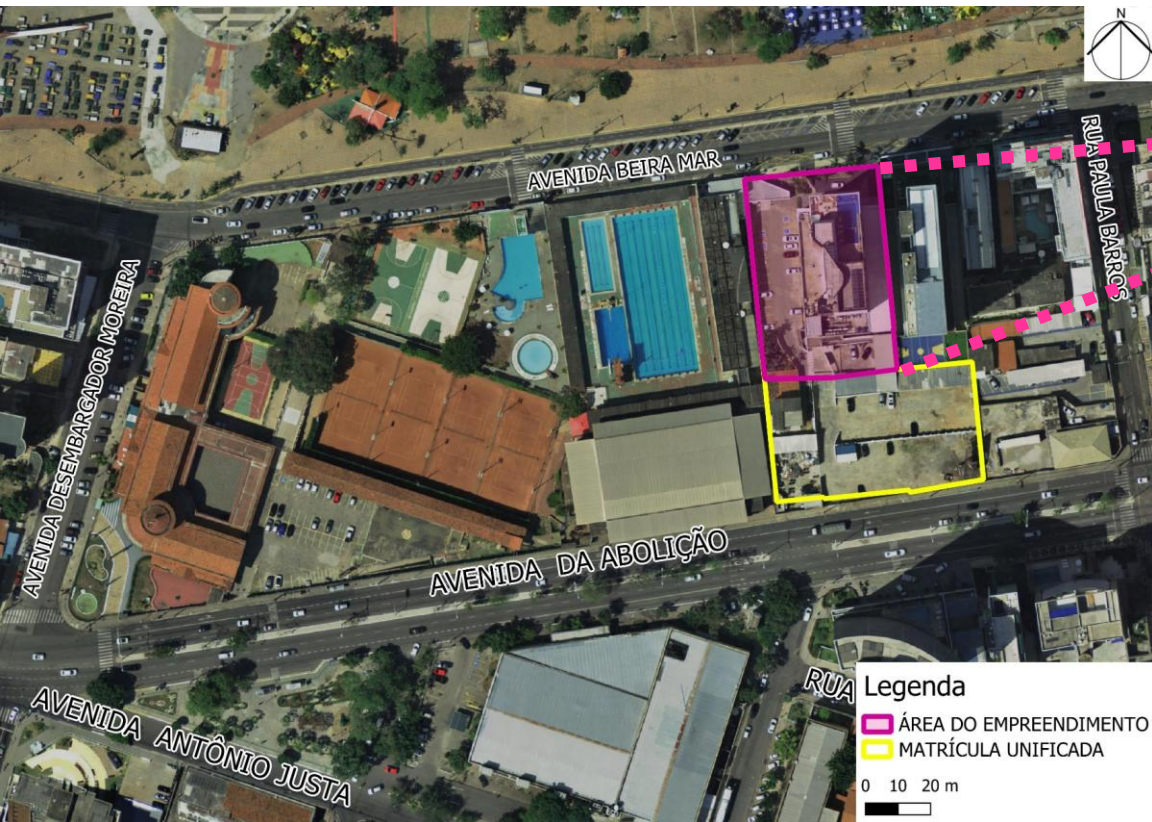
Processo Nº S2024088392 - SEUMA  
MOURA DUBEUX ENGENHARIA S / A



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Avenida Beira Mar, nº 3080, Meireles

Fonte: Aerofoto 2021 editada.

# ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

**PDP** 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 – Atividade: Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos) – Código: 00.00.04 e Classe: 2

**ACC** Área construída computável: 24.023,36m<sup>2</sup>

**ZO IV** Terreno inserido em Zona de Orla – Trecho IV (ZO IV)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# MANIFESTAÇÃO DA SECULTFOR

Como o terreno do empreendimento é limítrofe ao prédio Clube Náutico Atlético Cearense tombado, em caráter definitivo, conforme Decreto nº 13.038, de 10 de dezembro de 2012, a SECULTOR se manifestou acerca do empreendimento proposto, transcreve-se:

(...) na sua incumbência de conservar o patrimônio histórico-cultural do município, **não se opõe à intervenção solicitada, desde que sejam atendidas as condicionantes mencionadas no item 4 deste Parecer Técnico.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	8,99	Ultrapassa 5,99 do IA básico/máximo
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 20,00\%$	23,52%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	71,35%	Ultrapassa 11,35% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	72,63%	Ultrapassa 12,63% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	172,01m	Ultrapassa 100,01m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	78 *	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	334 **	Adequado

\* Considerado fração nula, em conformidade com a Lei Complementar nº 243, de 21 de dezembro de 2017.

\*\* 334 vagas de veículos, das quais 6 são destinadas à PCD.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00m   18,25m	[1]   9,44m	Área necessária de terreno virtual é 1.367,94m <sup>2</sup> .
	Lateral (Leste)	3,00m   16,25m	[1]   6,55m	
	Lateral (Oeste)	3,00m   16,25m	[1]   9,75m	
	Fundo (Sul)	3,00m   16,25m	[1]   27,50m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,07m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	2,70m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	3,28m	Adequado
	Fundo (Sul)	0,00m	3,00m	Adequado

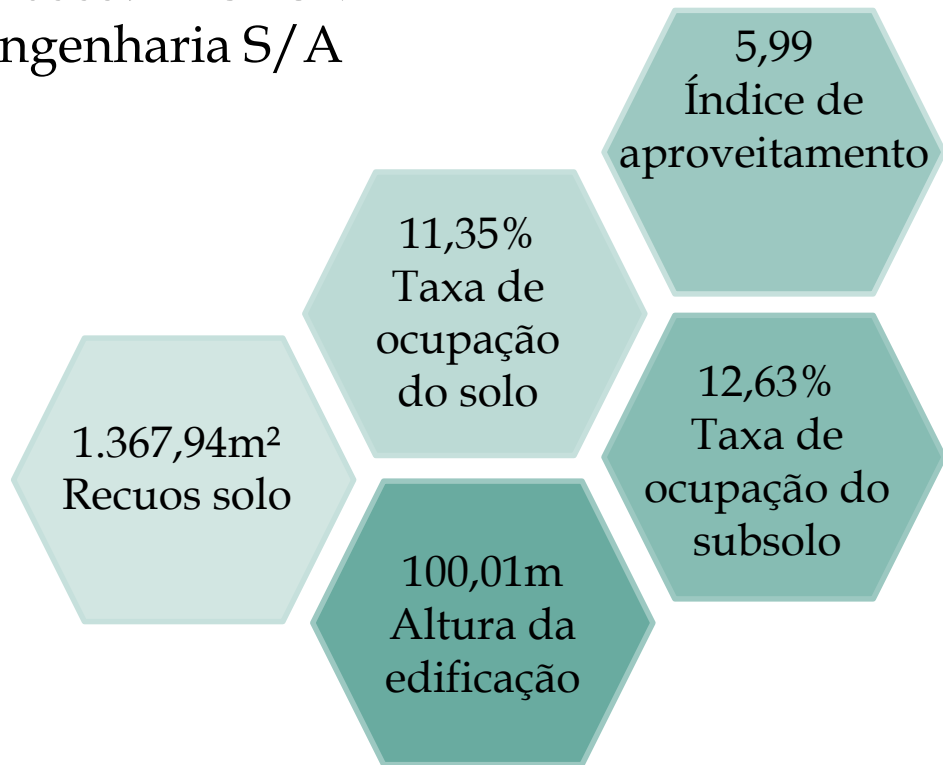
[1] Aplica-se o inciso I do paragrafo 1º do artigo 91 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017.

**VALOR DA OOAU R\$ 39.417.648,06**

# DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2024088392 - SEUMA

Moura Dubeux Engenharia S/A



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente





**Fortaleza**

PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**