



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

169ª Reunião 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 168ª Reunião Extraordinária da CPPD



02 Processo N° S2023061510 - SEUMA
Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S



03 Processo N° S2023069752 - SEUMA
Marquise 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA



04 Processo N° S2024084635 - SEUMA
Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale SPE LTDA



05 Processo N° S2023069692 - SEUMA
EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

01 APROVAÇÃO

Ata da 168ª Reunião Extraordinária da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

02

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

Processo N° S2023061510 - SEUMA

Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Deputado Moreira da Rocha, nº 290,
Meireles

Fonte: Aerofoto 2021 editada

MATRÍCULA RETIFICADA E ATUALIZADA

Termo de Compromisso nº 64/2024 celebrado em 12/08/2024, no qual a requerente Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S. e a compromissária KIC – Fortaleza 7 SPE Construções e Incorporações LTDA têm a concessão de prazo para apresentação das matrículas nº 101.521 e nº 96.239, ambas do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, devidamente retificadas e atualizadas, até a expedição do Habite-se para o empreendimento.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

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

ACC Área construída computável: 9.216,36m²

ZOC Terreno inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	3,97	Ultrapassa 1,47 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	41,90%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	68,81%	Ultrapassa 8,81% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	124,20m	Ultrapassa 52,20m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	108	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	220 **	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta de 22,50% e indireta de 7,50%, totalizando 30,00%.

** 220 vagas para veículos, das quais 04 são destinadas à PCD.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00m 14,78m	12,08m	Área necessária de terreno virtual é 609,90m ²
	Lateral (Leste)	3,00m 12,78m	8,85m	
	Lateral (Oeste)	3,00m 12,78m	4,85m	
	Fundos (Sul)	3,00m 12,78m	5,11m 11,81m	
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	0,00m	Área necessária de terreno virtual é 453,54m ²
	Lateral (Leste)	5,00m	0,00m	
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA OOA R\$ 4.484.355,62



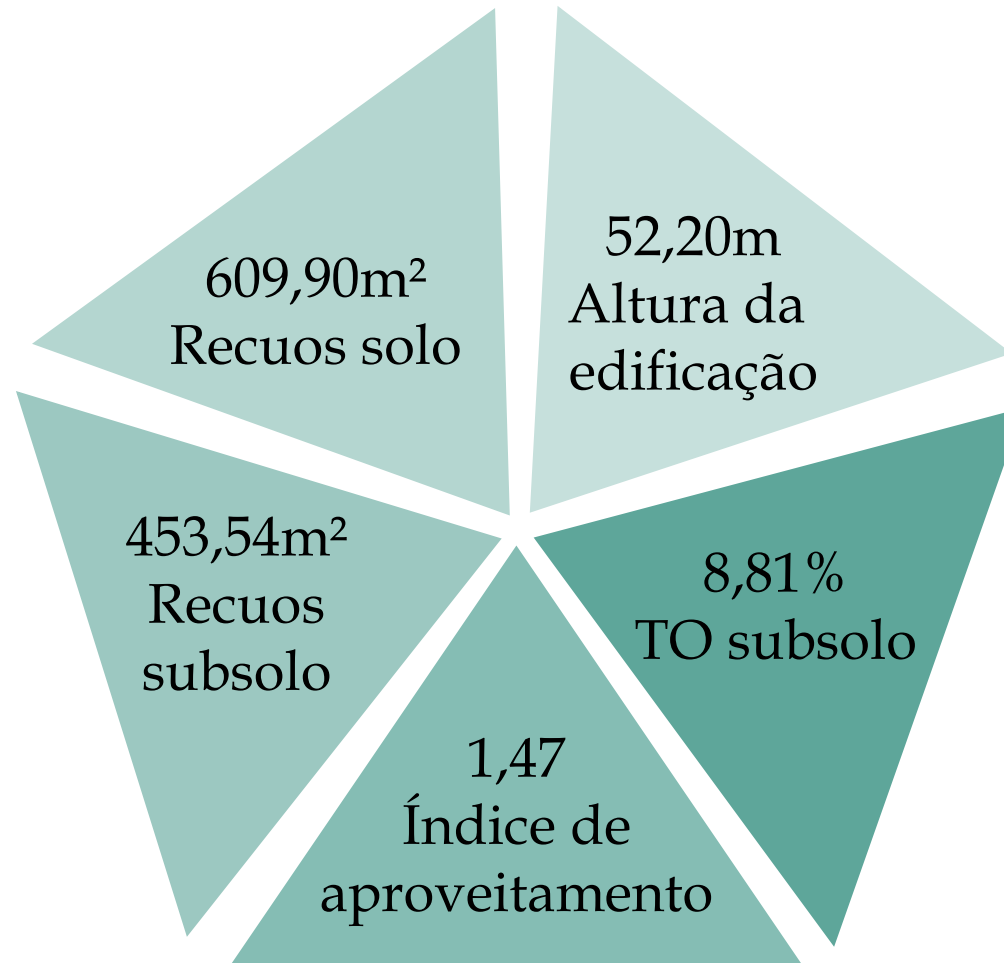
Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2023061510 - SEUMA

Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

03

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

Processo N° S2023069752 - SEUMA
Marquise 26 Empreendimentos
Imobiliários LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

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 (R) – Atividade: Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos) - Código: 00.00.04 e Classe: 2

ACC Área construída computável: 14.325,23m²

ZOC Terreno situado em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,04	Ultrapassa 1,54 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,01% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	54,97%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	56,17%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	141,26m	Ultrapassa 69,26m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	80	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	291 **	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta é 28,09% e indireta é 1,92%, totalizando 30,01%.

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



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Leste)	5,00m 15,35m	25,29m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m 13,35m	11,16m	Área necessária de terreno virtual é 151,73m ² .
	Lateral (Norte)	3,00m 13,35m	43,36m	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m 13,35m	13,45m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	11,08m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA OOA

R\$ 7.646.421,91



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2023069752 - SEUMA

Marquise 26 Empreendimentos Imobiliários LTDA

1,54

Índice de
aproveitamento

69,26m

Altura da
edificação

151,73m²

Recuo solo



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

04

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

Processo N° S2024084635 - SEUMA

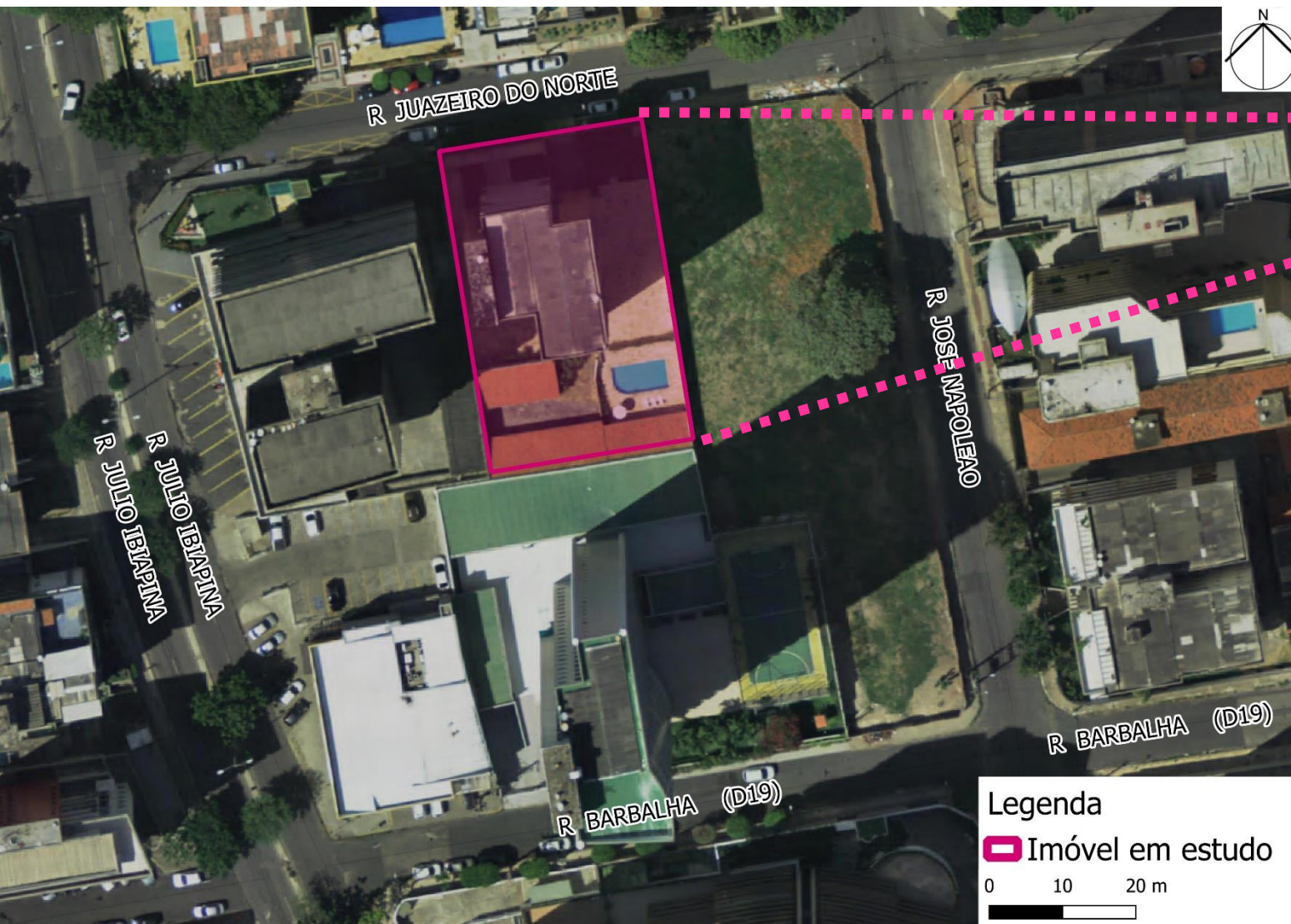
Douglas CDT Construção e Incorporação
Upscale SPE LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Juazeiro do Norte, nº 200, 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: 5.401,76m²

ZOC e ZEDUS Terreno inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e com sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Varjota



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS VARJOTA	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,38	Ultrapassa 1,88 sendo: 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC e 0,38 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	31,78%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	58,83%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	59,99%	Adequado
Altura da Edificação		95,00m	105,77m	Ultrapassa 10,77m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	104	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	106 *	Adequado

* 106 vagas para veículos, das quais 02 são destinadas à PCD.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO		OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo **	Frente (Norte) Torre Lazer	5,00 12,58m	15,31% 14,93%		Adequado
	Lateral (Leste) Torre Lazer	3,00 10,58m	22,16%	19,97%	Área necessária de terreno virtual é 50,38m ²
	Lateral (Oeste) Torre Lazer	3,00 10,58m	17,52% 14,13%		Adequado
	Fundo (Sul) Torre Lazer	3,00 10,58m	7,24% 14,71%		Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,75m		Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	2,97m		Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	3,04m		Adequado
	Fundo (Sul)	0,00m	0,00m		Adequado

** Recuos solo foram calculados em conformidade com o inciso I do artigo 92 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

VALOR DA OOAU R\$ 1.837.006,72



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2024084635 - SEUMA

Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale SPE LTDA



05

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

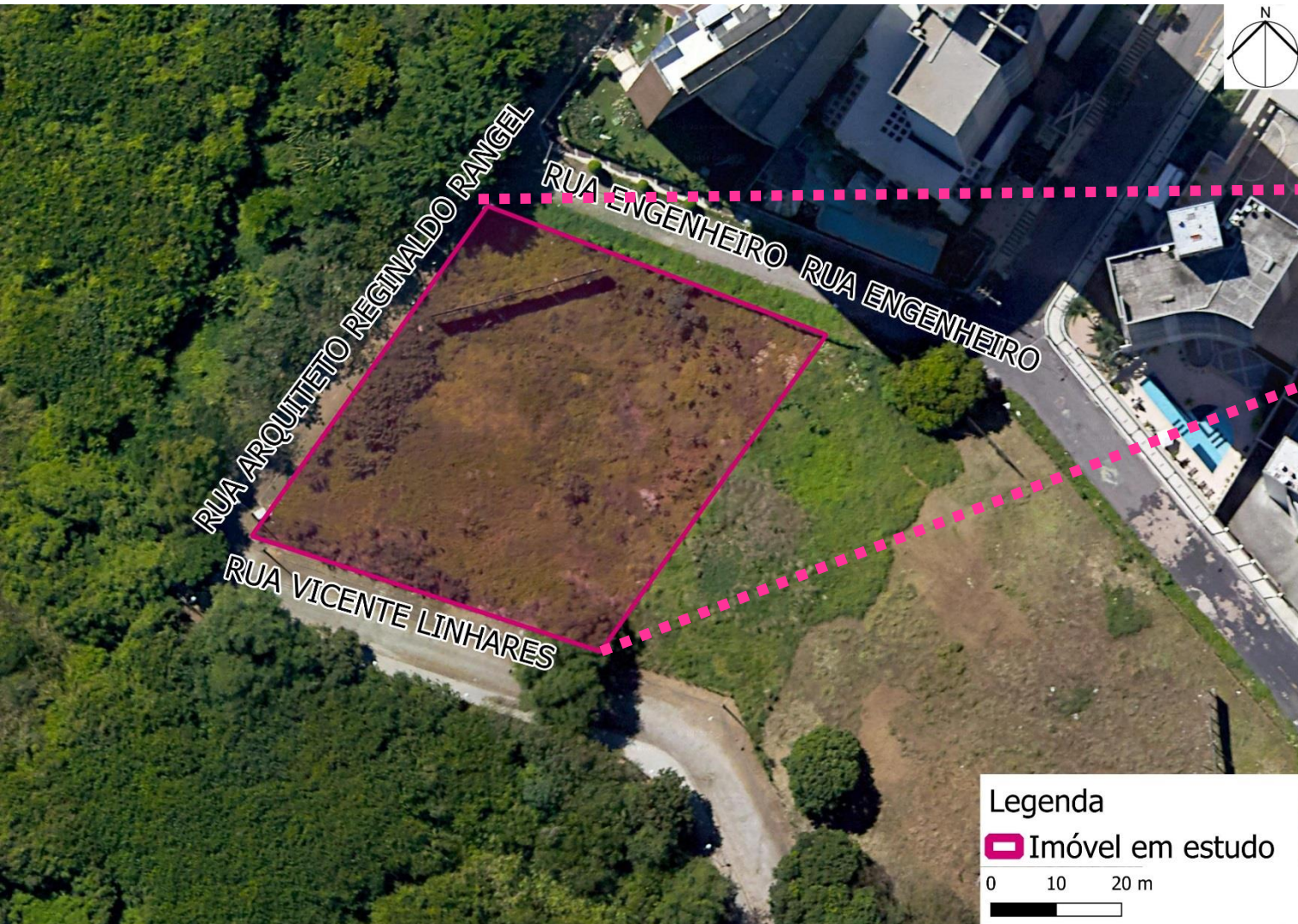
Processo N° S2023069692 - SEUMA
EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Engenheiro Samir Hiluy, quadra 11,
condomínio 02, s/n, Cocó

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: 13.303,52m²

ZOC Terreno inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,11	Ultrapassa 1,61 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	32,56%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	52,21%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	55,64%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	109,44m	Ultrapassa 37,44m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	68	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	173 *	Adequado

* 173 vagas de veículos, das quais 03 são destinadas à PCD.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

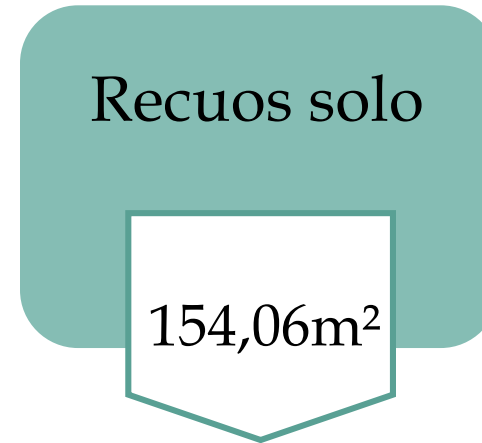
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00m 13,50m	12,21m	Área necessária de terreno virtual é 154,06m ²
	Frente (Norte)	5,00m 13,50m	11,55m	
	Frente (Sul)	5,00m 13,50m	28,68m	Adequado
	Lateral (Leste)	3,00m 11,50m	24,17m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Frente (Norte)	5,00m	5,65m	Adequado
	Frente (Sul)	0,00m	7,70m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA OOAU R\$ 3.334.649,68

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2023069692 - SEUMA

EN1 Empreendimento Imobiliário LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano
Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente
de Fortaleza

(85) 3105-1041