



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

167^a 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 166ª Reunião da CPPD



02

Processo N° S2022030370 - SEUMA
Mauricio Jose Costa Salles



03

Processo N° S2023069140 - SEUMA
Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA



04

Processo N° S2023068867 - SEUMA
JS 139 Empreendimento Imobiliário LTDA



05

Processo N° S2024077951 - SEUMA
Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA



06

Processo N° S2023051443 - SEUMA
SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A



07

Processo N° S2023069733 - SEUMA
Marquise 16 Empreendimentos Imobiliários LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

01

APROVAÇÃO

Ata da 166ª Reunião da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

02

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

Processo N° S2022030370 - SEUMA
Mauricio José Costa Salles



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua da Paz, nº 89, Mucuripe

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

Atividades

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

ACC Área construída computável: $6.832,88\text{m}^2 = 2.768,16 \text{ (H)} + 4.064,72\text{m}^2 \text{ (R)}$

ZO IV Terreno situado em Zona de Orla – Trecho IV (ZO IV)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	7,58	Ultrapassa 1,00 do IA Básico para IA Máx. pela OODC e 3,58 do IA Máximo pela OOAU
	Básico	3,00		
	Máximo	4,00*		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 20,00%	22,57%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	41,43%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Sobressolo		≤ 60,00%	47,86%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	59,79%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	96,71m	Ultrapassa 24,71m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	107	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 à PCD e 06 a idosos



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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

VALOR DA OOAU R\$ 8.627.413,30



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2022030370 - SEUMA

Mauricio José Costa Salles

4,58 Índice de
aproveitamento

24,71m Altura
da edificação

1.112,18m²
Recuos do solo



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

03

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

Processo N° S2023069140 - SEUMA

Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua José de Barcelos, n° 400, Parque Araxá

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

ACC Área construída computável: **6.740,70m²**

ZOP Terreno situado em Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP 1)



PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZOP 1	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	2,72	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$ *	30,00%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	62,35%	Ultrapassa 2,35% da TO máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	62,31%	Ultrapassa 2,31% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	54,90m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	90	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	181**	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 26,68% e indireta 3,32%, totalizando 30,00%.

** 181 Vagas das quais 3 são destinadas à PCD



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Leste)	5,00m 8,50m	26,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m 6,50m	7,37m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m 6,50m	23,89m	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m 6,50m	4,74m	Área total de terreno virtual de 88,33m ²
Recuos Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	3,52m 2,26m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	3,52m 2,26m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	3,00m	Adequado

VALOR DA OOAU R\$ 123.274,44

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2023069140 - SEUMA

Harmony Empreendimentos Imobiliários LTDA

2,31%
TO
subsolo

2,35%
TO solo

88,33m²
Recuos
do solo



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

04

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

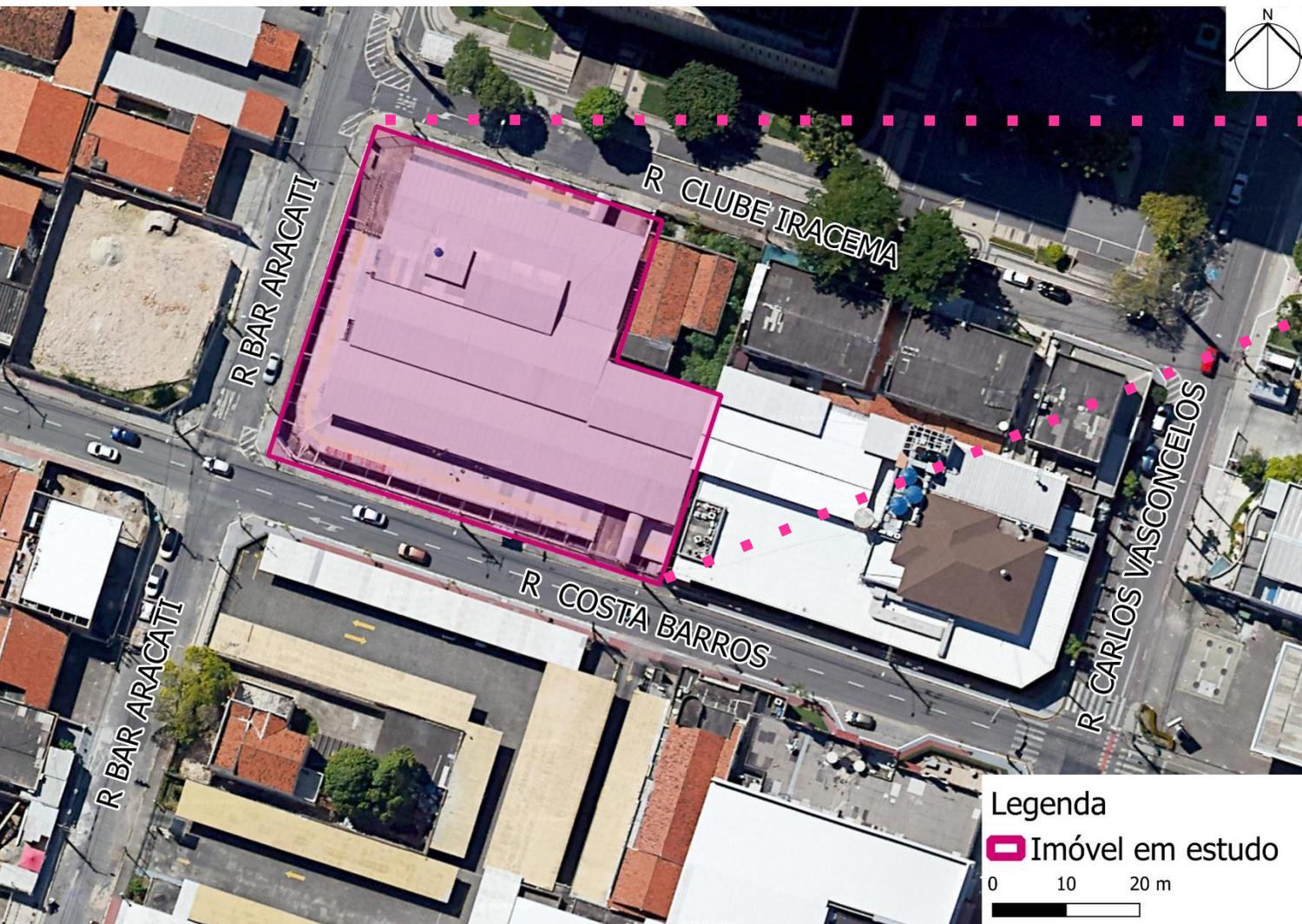
Processo N° S2023068867 - SEUMA
JS 139 Empreendimento Imobiliário LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua Barão de Aracati, nº 1045, Aldeota

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

ACC Área construída computável: 8.048,70m²

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	3,45	Ultrapassa 0,95 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		$\leq 60,00\%$	58,93%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	59,90%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	92,85m	Ultrapassa 20,85m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	162	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	224**	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 24,91% e indireta 5,09%, totalizando 30,00%.

** 224 Vagas das quais 05 são destinadas à PCD

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO		OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Sul)	5,00m 11,75m	19,76m		Adequado
	Frente (Norte)	5,00m 11,75m	11,07m		Área total de terreno virtual de 337,92m ²
	Frente (Oeste)	5,00m 11,75m	5,00m		
	Lateral (Leste)	3,00m 9,75m	8,50m	23,78m 22,95m	
Frente (Norte)	5,00m	5,20m		Adequado	
Recuos Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	5,51m		Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m	5,75m		Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	1,46m 5,56m 0,00m		Adequado

VALOR DA OOAU R\$ 2.239.417,43

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2023068867 - SEUMA

JS 139 Empreendimento Imobiliário LTDA

0,95
Índice de
aproveitamento

20,85m
Altura da
edificação

337,92m²
Recuos do solo



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

05

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

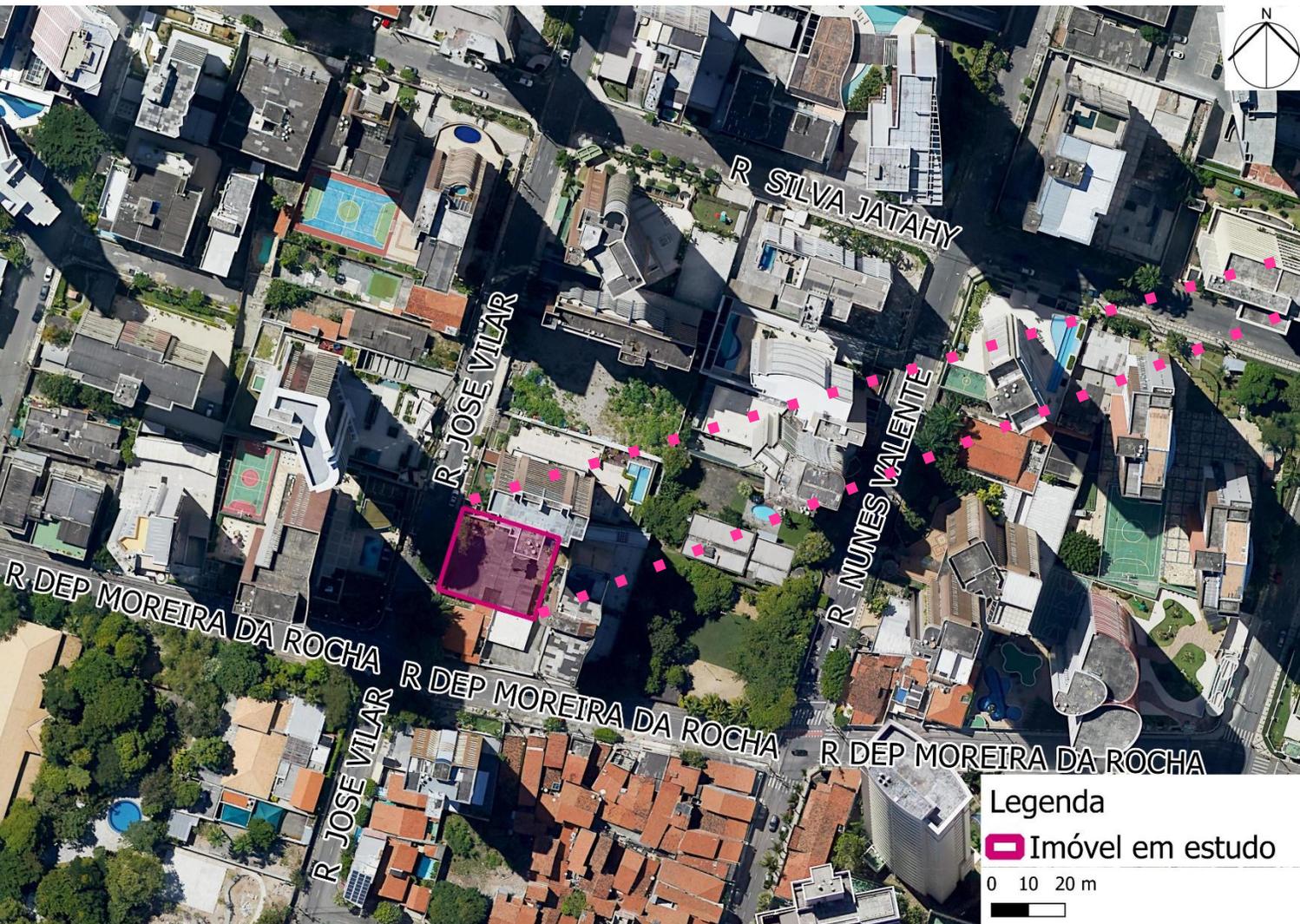
Processo N° S2024077951 - SEUMA
Colmeia Vigésima Quarta
Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Rua José Vilar, nº 301, 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 e Atividade: Residência multifamiliar (Unidades compactas) - Código: 00.00.10 e Classe: 2

ACC Área construída computável: 3.193,38m²

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



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DOCUMENTO DE AUTORIZAÇÃO

Termo de Compromisso nº 69/2024 celebrado em 24/07/2024, no qual a empresa Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA se compromete a entregar o documento de autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER) no processo do Alvará de Construção.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	5,03	Ultrapassa 1,50 do IA básico até o IA máximo pela OODC e ultrapassa 1,03 do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00%*	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	45,09%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	72,64%	Ultrapassa 12,64% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	68,77m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	162	Adequado
Nº Vagas		1 vaga por cada 6 unid.	27**	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta com 20% e indireta com 10%, totalizando 30%.

** 27 Vagas das quais 01 é destinada à PCD.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

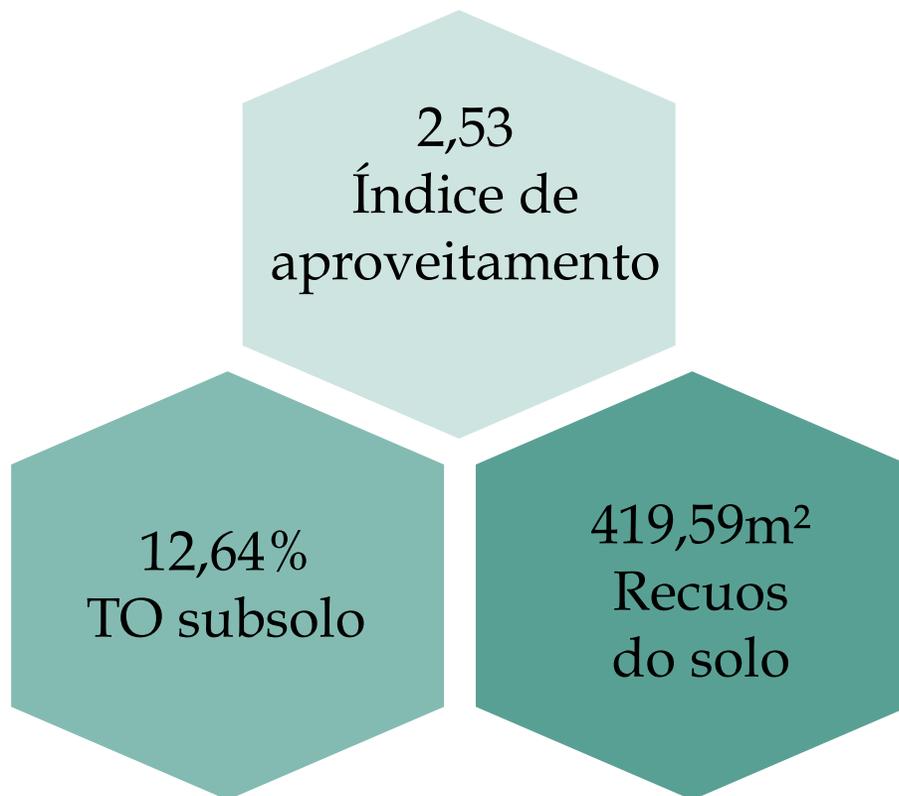
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00m 9,28m	6,04m	Área total de terreno virtual é 419,59m ²
	Lateral (Norte)	3,00m 7,28m	3,32m	
	Lateral (Sul)	3,00m 7,28m	4,06m	
	Fundos (Leste)	3,00m 7,28m	3,01m	
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Leste)	0,00m	3,00m	Adequado

VALOR DA OOAU R\$ 1.485.696,99

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2024077951 - SEUMA

Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

06

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

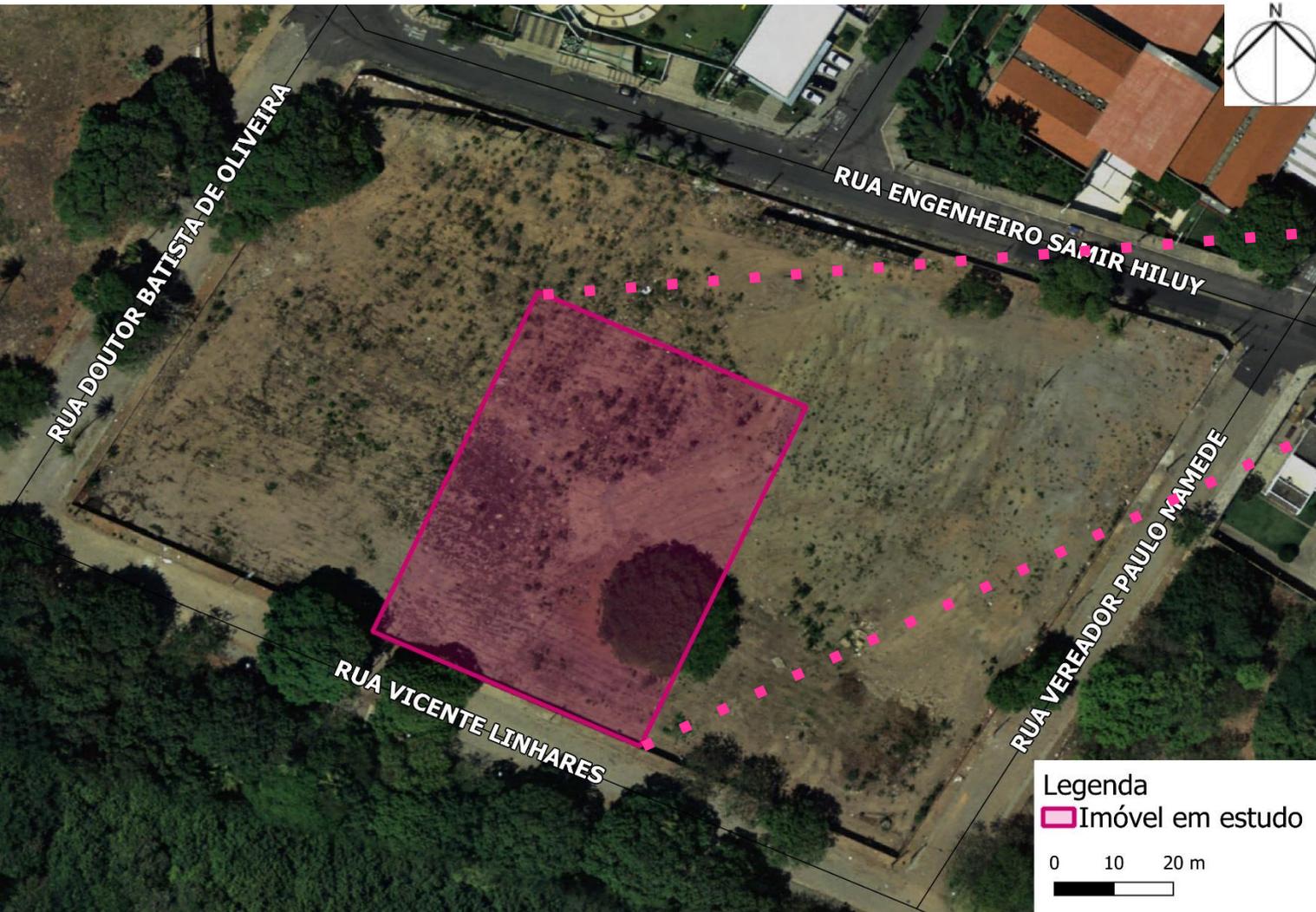
Processo N° S2023051443 - SEUMA
SPE Cocó 02 Empreendimentos
Imobiliários S/A



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aerofoto 2016 editada.



Rua Vicente Linhares, lote 02,
condomínio 2, s/n, bairro 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 e Atividade: Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos) - Código: 00.00.04 e Classe: 2

ACC Área construída computável: 14.999,63m²

ZOC Terreno inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DOCUMENTO DE AUTORIZAÇÃO

Termo de Compromisso nº 61/2024 celebrado em 05/07/2024, no qual a empresa SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A se compromete a entregar o documento de autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER) **atualizado** no processo do Alvará de Construção.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,67	Ultrapassa 2,17 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30\%$	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60\%$	66,29%	Ultrapassa 6,29% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60\%$	72,60%	Ultrapassa 12,60% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	115,66m	Ultrapassa 43,66m da altura máxima
Fração do Lote		N/A	99	Adequado
Nº Vagas		01 un./apto	298**	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 20,12% e indireta 9,88%, totalizando 30,00%.

** 298 Vagas das quais 06 são destinadas à PCD

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Sul)	13,56m	33,93m	Adequado
	Lateral (Leste)	11,56m	7,43m	Área total de terreno virtual é 367,81m ²
	Lateral (Oeste)	11,56m	6,92m	
	Fundos (Norte)	11,56m	16,41m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	10,83m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

VALOR DA OOAU R\$ 4.390.240,76

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2023051443 - SEUMA

SPE Cocó 02 Empreendimentos Imobiliários S/A



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

07

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO (OOAU)

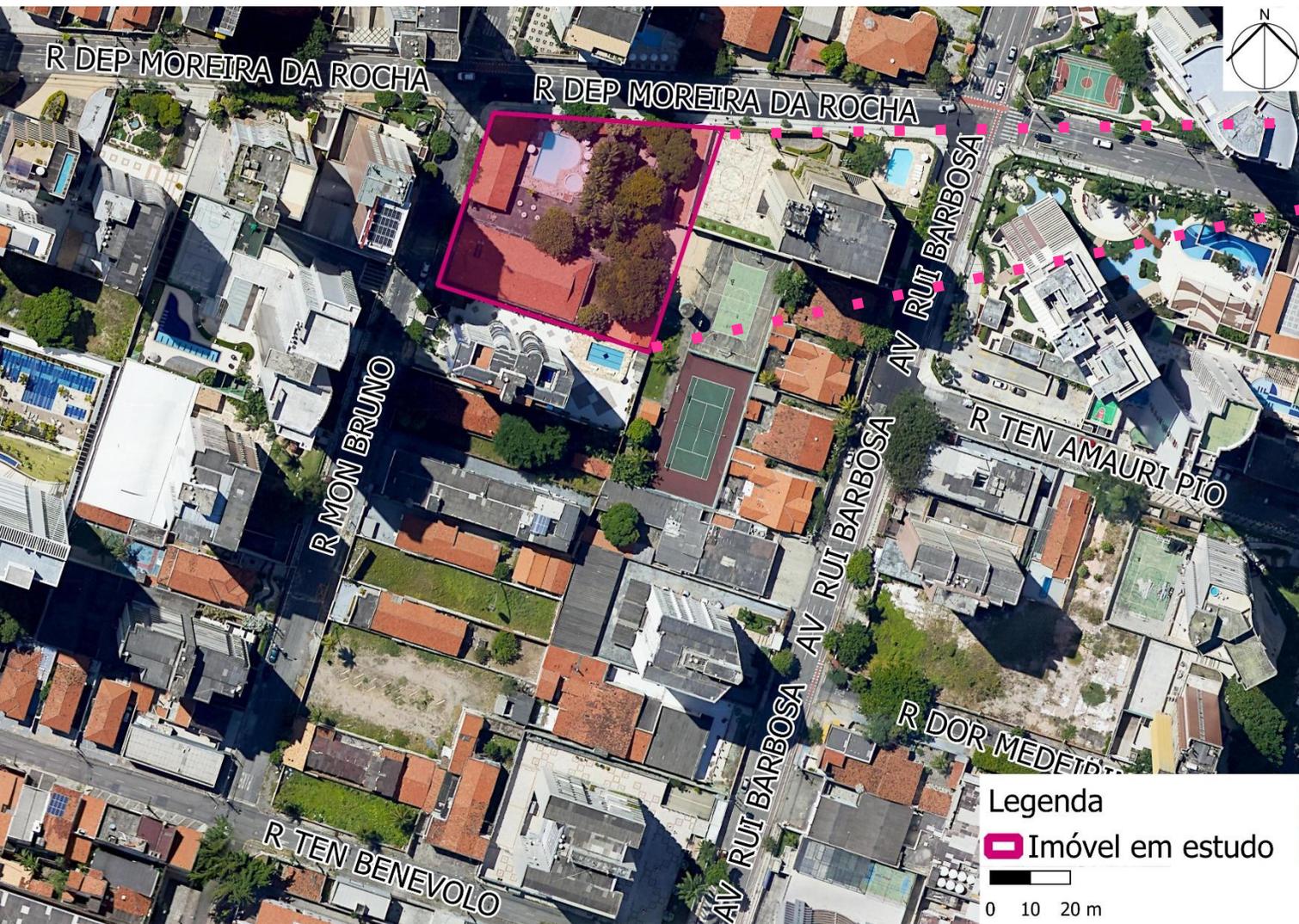
Processo N° S2023069733 - SEUMA
Marquise 16 Empreendimentos
Imobiliários LTDA



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

LOCALIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Rua Deputado Moreira da Rocha, nº 620,
Meireles

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

ACC Área construída computável: 13.989,57m²

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	4,93	Ultrapassa 2,43 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,76%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	60,00%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	59,92%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	141,26m	Ultrapassa 69,26m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	121	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	252*	Adequado

*252 Vagas das quais 05 são destinadas à PCD

PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo (torre)	Frente (Norte)	5,00m 15,35m	15,88m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m 15,35m	18,26m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m 13,35m	19,93m	Adequado
	Fundos (Leste)	3,00m 13,35m	22,85m	Adequado
Recuos Solo (pavto lazer)	Frente (Norte)	5,00m 15,35m	16,03m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m 15,35m	15,52m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m 13,35m	17,42m	Adequado
	Fundos (Leste)	3,00m 13,35m	24,13m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,05m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m	5,89m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	3,45m	Adequado
	Fundos (Leste)	0,00m	4,87m	Adequado

VALOR DA OOAU R\$ 8.324.893,56



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

DELIBERAÇÃO DA CPPD

Processo N° S2023069733 - SEUMA

Marquise 16 Empreendimentos Imobiliários LTDA

69,26m
Altura da
edificação

2,43
Índice de
aproveitamento



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