

189ª 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 188ª Reunião Ordinária da CPPD

02

Processo Nº S2025109204 – SEUMA – Multipla Santos Dumont Empresarial SPE S.A.
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

03

Processo Nº S2026111854 – SEUMA – Idibra Participações LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)

04

Processo Nº S2026119053 – SEUMA – Un1ca CE Quadra 06 Construções SPE LTDA
Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

01 **Aprovação**

Aprovação da Ata da 188ª Reunião Ordinária da CPPD

02 **Processo nº S2025109204 – SEUMA**

Requerente: Múltipla Santos Dumont Empresarial SPE S.A.

Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise da legislação nos 3 (três) processos de OOAU

PDPFOR

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

LPUOS

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

**CÓDIGO DA
CIDADE**

Lei Complementar nº 270/2019 – Código da Cidade

OOAU

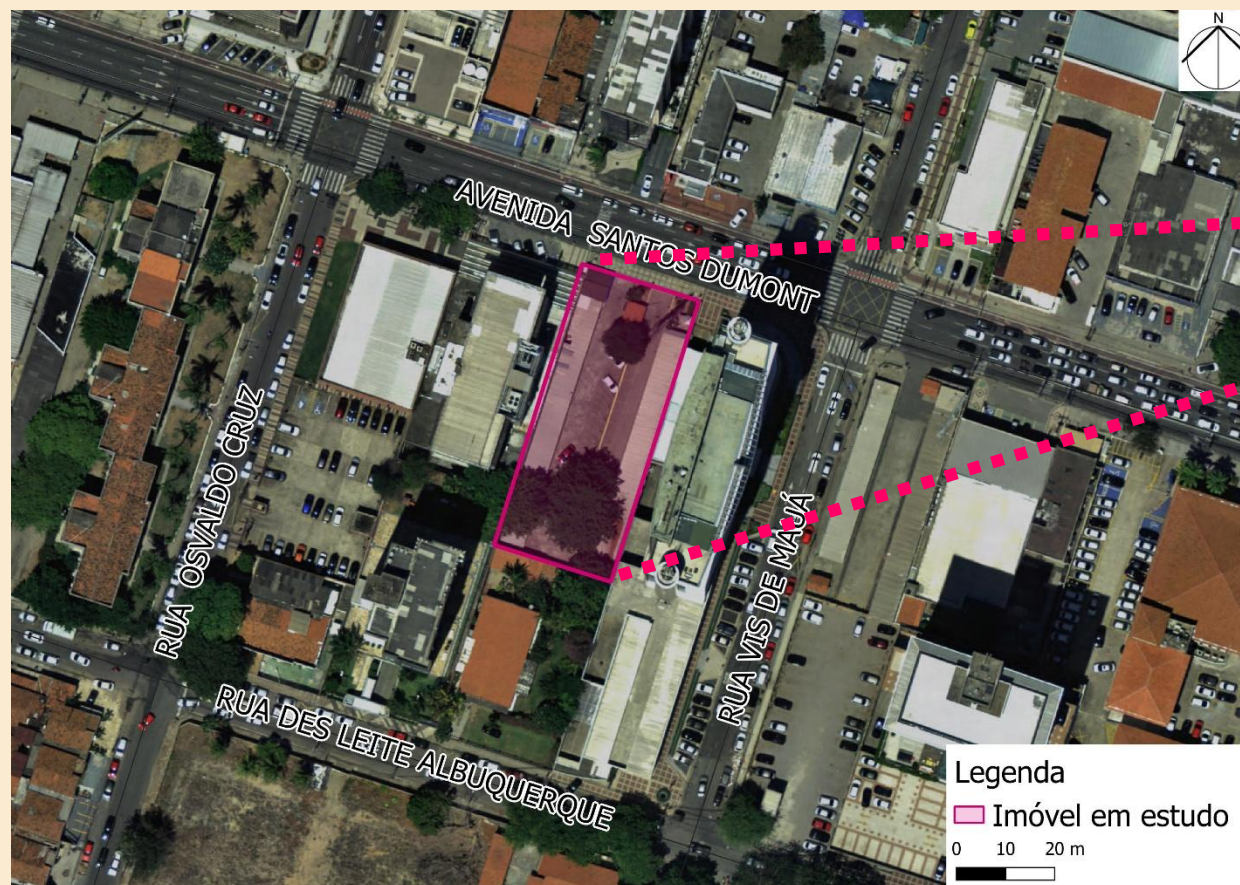
Leis Complementares nº 0333/2022 e nº 0343/2022 – Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do terreno do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Avenida Santos Dumont, nº 2810, bairro Aldeota



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise do empreendimento

ÁREA	Área total do terreno: 1.500,00m ²
ZONAS	Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e com sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota
ATIVIDADE	Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas), código 70.40.82, classe PGV3-EIV, pertencente ao grupo Comercial e ao subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM)



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZOC E ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,00	1,50 que ultrapassa o IA básico até o IA máximo, utilizando a OODC
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,76%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	48,29%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	58,52%	Adequada
Altura da Edificação		95,00m	83,20m	Adequada
Fração do Lote		Não se aplica	260	Adequada
Nº Vagas		RIST/EIV ¹	209 ²	Adequado

1 – Requerente apresentou certificado de aprovação do RIST pela AMC, por meio do processo nº P461355/2025. Assim sendo, considera-se o artigo 154, parágrafo primeiro, da Lei Complementar nº 270/2019 – Código da Cidade, e portanto, não há necessidade de apresentação e análise de EIV.

2 – O projeto oferta o total de 209 vagas, das quais 5 destinadas a PCD e 11 para idosos.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo ³	Frente (Norte)	10,00m 12,75m	9,48m	Área total necessária de terreno virtual é 598,67m²
	Lateral (Leste)	10,00m 10,00m	7,94m	
	Lateral (Oeste)	10,00m 10,00m	3,89m	
	Fundos (Sul)	10,00m 10,00m	10,78m	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Sul)	0,00m	3,00m	Adequado

3 – Recuos da verticalização calculados em conformidade com o Parecer Normativo nº 37/D e o empreendimento atendeu ao artigo 91, inciso II, parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

VALOR DA 00AU R\$ 2.891.850,37



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2025109204 – SEUMA

MÚLTIPLA SANTOS DUMONT EMPRESARIAL SPE S.A.

1,50

Índice de
aproveitamento

598,67m²

Recuos do solo

03 **Processo nº S2026111854 – SEUMA**

Requerente: Idibra Participações LTDA

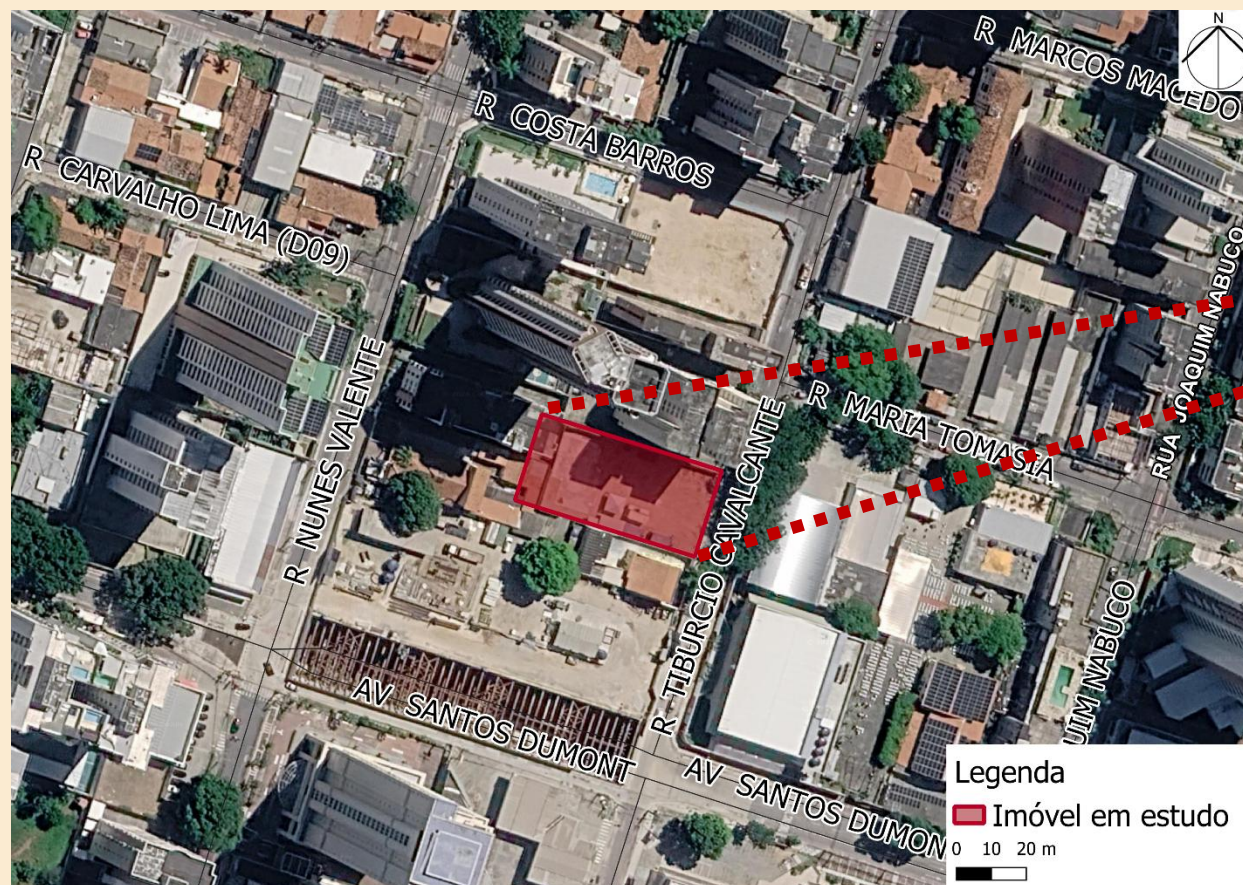
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do terreno do empreendimento



Rua Tibúrcio Cavalcante, nº 1040, bairro Aldeota

Fonte: Aerofoto 2021 editada



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise do empreendimento

ÁREA	Área total do terreno: 1.393,20m ²
ZONAS	Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e com sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota
ATIVIDADE	Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R)



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZOC E ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,82	2,32 sendo que 1,50 excede o IA básico até o IA máximo pela OODC, e 0,82 ultrapassa o IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,00% ¹	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	56,04%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	71,88%	11,88% acima da TO do subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	106,86m	11,86m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	108	Adequada
Nº Vagas		1 un por apto	118 ²	Adequada

1 – Taxa de permeabilidade é 22,55% direta e 7,45% indireta, totalizando 30,00%.

2 – Projeto oferta o total de 118 vagas de veículos, das quais 5 são destinadas às PCD.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo ³	Frente (Leste)	5,00m 12,10m	13,78%	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m 10,10m	5,00m	Área total necessária de terreno virtual é 223,49m²
	Lateral (Sul)	3,00m 10,10m	17,24%	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m 10,10m	20,41m	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	4,35m	Adequado

3 – Recuos calculados em conformidade com o artigo 91, inciso II, parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

VALOR DA 00AU R\$ 3.017.726,66



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2026111854 – SEUMA

IDIBRA PARTICIPAÇÕES LTDA

2,32

Índice de
aproveitamento

11,88%

Taxa de ocupação
do subsolo

11,86m

Altura da
edificação

223,49m²

Recuos
do solo

04 **Processo nº S2026119053 – SEUMA**

Requerente: Un1ca CE Quadra 06 Construções SPE LTDA

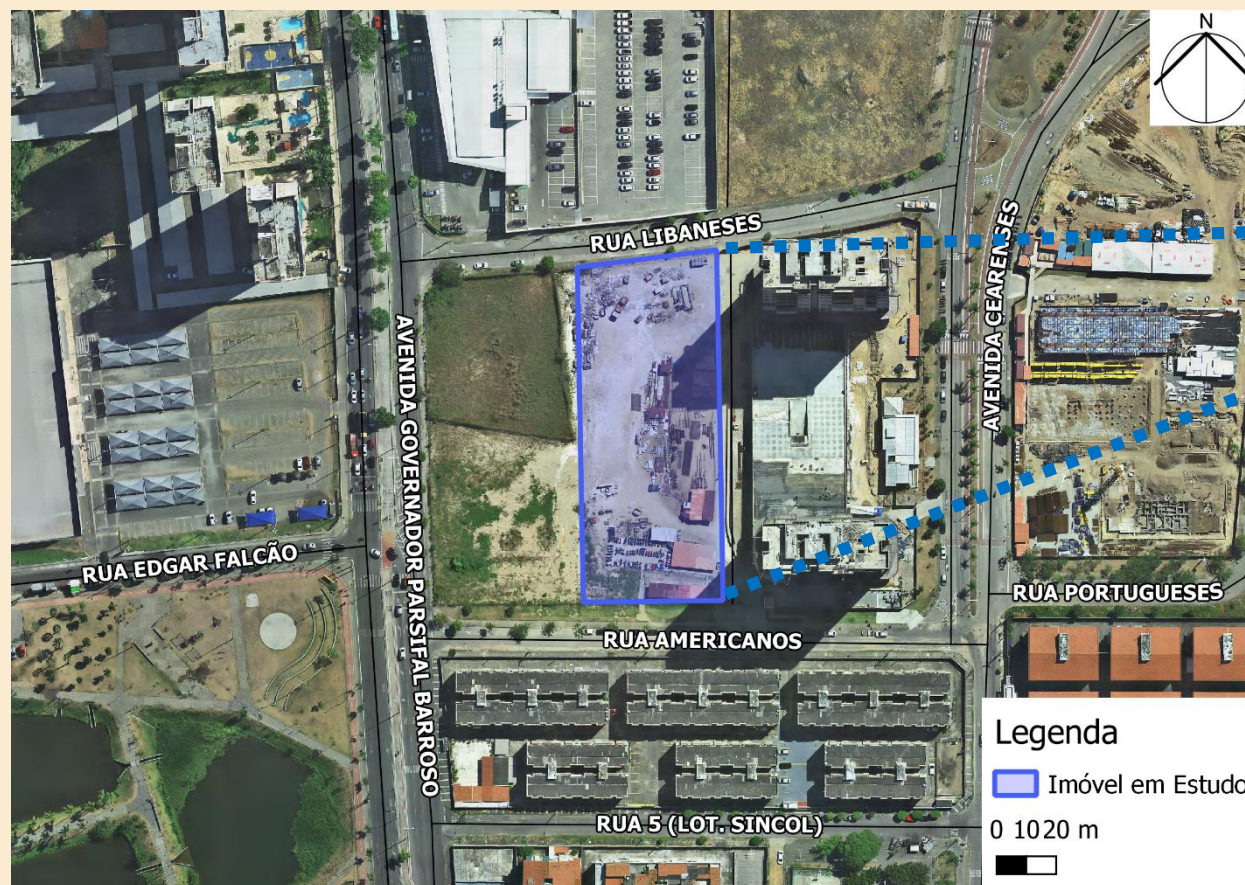
Assunto: Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU)



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Localização do terreno do empreendimento



Rua Libaneses, s/n, terreno A, bairro Presidente Kennedy

Fonte: Aerofoto 2021 editada



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Análise do empreendimento

ÁREA

Área total do terreno: 5.366,29m²

ZONAS

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

ATIVIDADE

Residência Multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R)



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		ZONA ZOP 1 E ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	2,48	Adequada
	Básico	3,00		
	Máximo	2,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 30,00\%$	30,19%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	51,79%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	Não propõe	Não se aplica
Altura da Edificação		48,00m	53,52m	5,52m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	304	Adequada
Nº Vagas		1 un para cada 6 aptos	260 ¹	Adequado

1 – O projeto oferta o total 260 vagas de veículos, das quais 6 são destinadas às PCD e 12 para idosos.



Parâmetros urbanísticos

PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo ²	Frente (Norte)	5,00 8,75	6,31	Adequado
	Frente (Leste)	5,00 8,75	5,01 6,55	Adequado
	Frente (Sul)	5,00 8,75	5,02	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00 6,75	3,00 5,30	Adequado

2 – O cálculo da verticalização foi realizado conforme o artigo 91, inciso II, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS e em concordância com o artigo 92, inciso I, desta mesma lei, devido o terreno está inserido em ZEDUS Corredor Antônio Bezerra.

VALOR DA 00AU R\$ 10.911,08



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Deliberação da CPPD

Processo Nº S2026119053 – SEUMA

UN1CA CE QUADRA 06 CONSTRUÇÕES SPE LTDA

5,52m

Altura da
edificação



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE