



CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR) COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (COURB)

RELATÓRIO Nº 01/2025

PROCESSO Nº S2024089104 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P498403/2024 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: GALLO COMÉRCIO ATACADISTA DE COSMÉTICOS E ACESSÓRIOS LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para flexibilização da adequabilidade de sete atividades a serem exercidas em um imóvel existente localizado na Rua Damasceno Girão, nº 1840, Galpão 1 e Galpão 2, bairro Jardim América.

O terreno desse empreendimento possui área total de 789,32m² e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Antônio Mendes, ao norte; Rua Damasceno Girão, ao leste; Rua Major Weyne, ao sul; e Rua Grijalva Costa, ao oeste, como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

A flexibilização de adequabilidade das atividades ocorre por meio da utilização da OOAU, em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) e alterações; na Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR) e alterações; e nas Leis da OOAU – Lei Complementar nº 0333, de 14 de setembro de 2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343, de 22 de dezembro de 2022.



2. EDIFICAÇÃO EXISTENTE

Na planta baixa da edificação existente, enviado em anexo, consta sala 01, sala 02 e banheiros. O requerente informa que esse imóvel existente tem área construída total de 712,39m² e está implantado em um terreno com área total de 789,32m². O seu acesso é por meio de um portão pequeno e de uma porta de enrolar com frente para a Rua Damasceno Girão.

2.1. LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Como o processo em epígrafe foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) em 22 de novembro de 2024, a análise desse processo segue as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022, que rege atualmente a OOAU.

No artigo 5º da Lei Complementar nº 0333/2022, transcreve-se:

Art. 5º - A OOAU poderá ser aplicada exclusivamente na Macrozona de Ocupação Urbana, nas zonas em que o instrumento esteja expressamente previsto no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 062/2009.

Como o imóvel existente está inserido em Zona de Ocupação Preferencial 1 (ZOP1), analisa-se o artigo 82 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, no qual consta que a OOAU é um dos instrumentos expressamente previstos nessa zona.

Além disso, considera-se o disposto no artigo 6º da Lei Complementar nº 0333/2022, contemplando os seguintes aspectos:

I - capacidade de infraestrutura instalada, em especial de redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento: A zona, a qual o imóvel está inserido é ZOP 1, que é caracterizada pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo.

II - previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os investimentos públicos necessários em áreas prioritariamente de menor Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM): Os recursos auferidos com as outorgas onerosas são investidos em melhorias sociais e urbanas, tais como implantação de equipamentos urbanos e comunitários e criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.

III - compatibilidade do pleito à política de uso e ocupação do solo do Município: O terreno do empreendimento está inserido em ZOP 1.

Quanto à flexibilização da adequação das atividades para edificações existentes, considera-se o disposto no artigo 9º da Lei Complementar nº 0333/2022, reproduz-se:

Art. 9º - Para a flexibilização da adequação da atividade para edificação já existente, é necessário que:

I - A edificação seja composta por uma única unidade imobiliária não passível de incorporação;

II - Os parâmetros urbanos de ocupação já existentes sejam obrigatoriamente mantidos;

III - Seja apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da mudança da atividade e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO E ADEQUABILIDADE

Como o imóvel existente está inserido em ZOP 1, a adequabilidade da atividade se dará em função da classificação viária segundo o artigo 64, inciso II, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS e em



conformidade com o anexo 8 dessa lei. A Rua Damasceno Girão está classificada como via local de acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 dessa mesma lei.

Conforme Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional – Alvará de Funcionamento nº CEP2400289447, as sete atividades a serem exercidas nesse local estão apresentadas no quadro 1, sendo todas pertencentes ao grupo comercial e ao subgrupo Comércio Atacadista e Depósitos (CA) com classe 1, de acordo com a Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

Quadro 1 – Atividades a serem exercidas nesse local conforme consulta nº CEP2400289447.

CNAE	LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017		
	CÓDIGO	ATIVIDADE	ADEQUABILIDADE À VIA LOCAL
464600201	51.46.20	Comércio atacadista de produtos cosméticos, perfumaria e de higiene pessoal	Inadequada
464190101	51.41.11	Comércio atacadista de fibras vegetais beneficiadas, fios têxteis e tecidos	Inadequada
464190301	51.41.14	Comércio atacadista de artigos de armarinho (linhas, botões e aviamentos em geral)	Inadequada
464270101	51.42.02	Comércio atacadista de complementos e acessórios do vestuário	Inadequada
464350201	51.49.79	Comércio atacadista de artigos de uso pessoal, exceto vestuário	Inadequada
464600101	51.46.20	Comércio atacadista de produtos cosméticos, perfumaria e de higiene pessoal	Inadequada
464941001	51.92.60	Comércio atacadista especializado em mercadorias não especificadas	Inadequada

Fonte: Consulta nº CEP2400289447.

Verifica-se no quadro 1, que todas as sete atividades, do subgrupo CA e com classe 1, são inadequadas à via local. Assim sendo, considera-se o artigo 11 da Lei Complementar nº 0333/2022, translada-se:

Art. 11 - Para a flexibilização da adequação da atividade, a transposição do uso ao sistema viário será admitida desde que acatada a classificação funcional da via imediatamente superior, nos seguintes termos:

I - podem localizar-se em via local e arterial II aquelas atividades adequadas à via coletora;

II - podem localizar-se em via coletora aquelas atividades adequadas à via arterial I;

III - podem localizar-se em via arterial I aquelas atividades adequadas à via expressa;

Parágrafo Único. Nas hipóteses deste artigo, é necessária a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da flexibilização e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

Dessa forma, analisa-se a tabela 8.3 do anexo 8 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, que trata da adequação das atividades do grupo comercial e do subgrupo CA ao sistema viário, por classe, como está apresentada parcialmente na figura 2.



Figura 2 – Adequação das atividades do grupo comercial e do subgrupo CA ao sistema viário.

CLASSE	VIA COLETORA					VIA COMERCIAL					VIA LOCAL				
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD	
1	A	10	3	3	4	P	5	3	3	4 / 8	I	-	-	-	8 / 16
2	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV1	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV2	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV3	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16

Legenda: **A** – Adequado; **I** – Inadequado; **P** – Permitido com restrição

Fonte: Tabela 8.3 do anexo 8 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

Constata-se na figura 2, que se o imóvel estivesse localizado em uma via coletora, as atividades com classe 1 estariam adequadas. **Em razão disso, o requerente pode requerer a OOAU para flexibilizar a adequabilidade dessas atividades à via local.**

2.3 CONTRAPARTIDA

O valor da OOAU referente a flexibilização da adequação das sete atividades à via local é de R\$ 20.665,81 (vinte mil, seiscentos e sessenta e cinco reais e oitenta e um centavos), calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), cuja tabela encontra-se em anexo.

No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponível uma apresentação com demonstrativo de cálculo através do link https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoes-oficias/workshop_instrumentos.pdf.

3. ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A Célula de Normatização (CENOR), pertencente a Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) da SEUMA, é responsável pela análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a atender ao disposto no artigo 159 da Lei Complementar nº 0270, de 02 de agosto de 2019 – Código da Cidade, reproduz-se:

Art. 159. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), podendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) solicitar complementação, alteração ou modificação dessas medidas mitigadoras, visando eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento/atividade.

Como o CMDU ainda não se encontra regulamentado, considera-se o artigo 321 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, transcreve-se:

Art. 321 - A análise e a aprovação dos projetos especiais ficam submetidas à Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), enquanto não for regulamentado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A CENOR se manifestou que o requerente atendeu integralmente todos os tópicos previstos no Termo de Referência Simplificado do EIV e elaborou o Relatório nº 01/2025 para apreciação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto à análise desse



documento, impactos previstos com a flexibilização das sete atividades e as medidas mitigadoras adotadas.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2024089104 para análise e deliberação dos conselheiros da CPPD quanto à flexibilização da adequação das sete atividades ao sistema viário e quanto ao EIV.

Fortaleza, 22 de maio de 2025.

REQUERENTE: GALLO COMERCIO ATACADISTA DE COSMÉTICOS E ACESSÓRIOS LTDA
Rua Damasceno Girão, nº1840, Galpão 01, 02 e 03, Bairro Jardim América
VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº46/2024

Analista da SEUMA:	PÂMELA PIMENTEL PAULA	
Data do Parecer:	11/12/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	13/12/2024	
Terreno Original:	789,32	m ²
Terreno Líquido:	789,32	m ²
Área Construída:	513,06	m ²
AC Computável:	513,06	m ²

Redução em Conformidade com a Lei nº333/2022 e lei nº343/2022	
Art. 24 : Corredores de Transporte	0%
Art. 25 : Serv. Turísticos / Habit. Int. Social	0% SOBRE A OOA
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	0%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	50%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	50,00%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.212,12
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.264,48
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.212,12
FTV	1,0432
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOP 1
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 156,23
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.212,12
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 606,06
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAV.	A COM	VM2(R\$/m ²)	R\$
(V1) IA	2,00	2,00	0,6500			-		R\$ -
(V2) TP						-	R\$ 606,06	R\$ -
(V3) TO						-	R\$ 606,06	R\$ -
(V4) TO(ss)						-	R\$ 606,06	R\$ -
(V5) Recuos						-	R\$ 606,06	R\$ -
(V6) h max		24,00	6,00			-	R\$ 606,06	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 606,06	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 606,06	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ -

PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.)	
% DE DOAÇÃO MÍNIMO	25%
% EFETIVAMENTE DOADO	25%
(V9) Outorga Onerosa 2	R\$ -

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 956.750,56
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 478.375,28
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ -
FTV	1,0432
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ 20.665,81
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 20.665,81
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 20.665,81

QUADRA MÁXIMA	
DIMENSÃO ACIMA DE 250m	250,00
PROFUNDIDADE MÉDIA	100,00
(V10) Outorga Onerosa 3	R\$ -

Fortaleza, 18 de dezembro de 2024

COORDENADORIA DE GERENCIAMENTO DE PROGRAMAS E PROJETOS
Perícias, Avaliações e Desapropriações

Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações CFT-BR 86356003391	<i>*assinado digitalmente*</i>
Diego de Souza Silva - Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	<i>*assinado digitalmente*</i>
Visto: Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil RNP – 060545911-8 Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos	<i>*assinado digitalmente*</i>



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número VQ5TALGE

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3964362 e código VQ5TALGE

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA em 19/12/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 19/12/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO em 19/12/2024