

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

RELATÓRIO Nº 15/2024

PROCESSO Nº S2024079523 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P435913/2024 – SPU

ASSUNTO: **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

REQUERENTE: **CONSTRUTORA R MIRANDA LTDA**

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento destinado ao uso residencial multifamiliar localizado na Rua Pereira Valente, nº 631, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.250,00m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua República do Líbano, ao norte; Rua Leonardo Mota, ao leste; Rua Pereira Valente, ao sul; e Rua Barbosa de Freitas, ao oeste; como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOAU, em conformidade com o disposto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; no Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 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. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico, enviado em anexo, propõe uma torre com 34 pavimentos, dos quais são 3 subsolos, 1 térreo, 1 pavimento serviço, 2 pavimentos garagem, 1 pavimento lazer, 25 pavimentos tipo E e 1 pavimento rooftop.

O empreendimento apresenta cinco tipologias habitacionais, que são: tipo A com área computável de 54,63m<sup>2</sup>, tipo B com 48,03m<sup>2</sup>, tipo C com 36,17m<sup>2</sup>, tipo D com 32,01m<sup>2</sup>, tipo E com 23,92m<sup>2</sup>.

Nos pavimentos tipo de 1º ao 6º, estão dispostos 10 apartamentos por andar do tipo E. Nos pavimentos tipo de 7º ao 15º, estão dispostos 8 unidades habitacionais por andar, sendo 6 do tipo D e 2 do tipo E. Nos pavimentos tipo de 16º ao 20º, estão dispostos 7 apartamentos por andar, sendo 1 do tipo C e 6 do tipo D. Nos pavimentos tipo de 21º ao 25º, estão dispostos 5 unidades habitacionais por andar, sendo 1 do tipo A e 4 do tipo B.

Dessa forma, o empreendimento oferece o total de 192 unidades habitacionais, sendo 5 do tipo A, 20 do tipo B, 5 do tipo C, 84 do tipo D e 78 unidade do tipo E. A área construída total do edifício é de 15.010,88m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Construtora R Miranda LTDA

## **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 27 de junho de 2024, a análise desse processo segue as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022, que rege 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 terreno do empreendimento está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC), analisa-se o artigo 90 do PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, 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 área caracteriza-se pela predominância de ocupação consolidada servida de infraestrutura urbana. Devido ao porte da construção, zona, esgotamento sanitário e não rebaixamento do lençol freático, indicar-se-á a Licença Ambiental Simplificada para Construção Civil.

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 ZOC e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota.

## **2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO**

As duas atividades desses empreendimentos são residência multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, do grupo e do subgrupo Residencial (R), segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, e cafeteria, código 55.22.06, classe 1, do grupo serviços e do subgrupo Serviços de Alimentação e Lazer (SAL), de acordo com a tabela 5.8 do anexo 5 dessa mesma lei. A área de construção computável proposta é de 6.013,58m<sup>2</sup>.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a LPUOS determina 1 vaga para cada 6 unidades habitacionais para a atividade residência multifamiliar (unidades compactas), e dispensa vagas e o Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) para a atividade cafeteria. O projeto oferece um total de 91 vagas de veículos, das quais 1 vaga é destinada à Pessoas com deficiência (PCD) e está localizada no subsolo 3.



O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900573/2024-73, de 09 de agosto de 2024, referente a altitude de topo de edificação por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e à regularidade das operações aéreas, com fundamento no artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e no intuito de comprovar o atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408/2020.

### 2.3. ZONEAMENTO, SISTEMA VIÁRIO E ADEQUABILIDADE

De acordo com o inciso I do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 6 desta lei, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função do zoneamento, em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS. Dessa forma, as atividades do empreendimento, residência multifamiliar (unidades compactas) e cafeteira, estão adequadas à ZEDUS, segundo a tabela 6.12 dessa mesma lei.

As vias confinantes ao referido terreno são Rua Pereira Valente e Rua Barbosa de Freitas. Conforme o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essas vias são classificadas como vias locais e deve atender à dimensão mínima de calçada 2,00m para vias locais de “seção reduzida”, conforme estabelecido no anexo 3.2 dessa lei.

### 2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS E CONTRAPARTIDA

A tabela 1 apresenta os parâmetros urbanísticos propostos no projeto arquitetônico do empreendimento em questão e os exigidos pela LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, e alterações, e pelo PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, e alterações.

Tabela 1 – Comparativo de parâmetros urbanísticos exigidos na legislação e os propostos no projeto.

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS ALDEOTA	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,81	Ultrapassa 1,50 do IA básico até o IA máximo, pela OODC, e ultrapassa 0,81 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%	57,42%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	65,18%	Ultrapassa 5,18% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	95,00m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	192 **	Adequado
Nº Vagas		1 unid. para cada 6 aptos	91 ***	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00m   11,83m	[1]   5,51m	Área necessária de terreno virtual é 403,71m <sup>2</sup> .
	Frente (Sul)	5,00m   11,83m	[1]   9,92m	
	Lateral (Norte)	3,00m   9,83m	[1]   6,15m	
	Fundos (Leste)	3,00m   9,83m	[1]   14,62m	



Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,05m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m	5,06m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado

\* Taxa de permeabilidade direta é 25,36% e indireta é 4,64%, totalizando 30,00%.

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

\*\*\* 91 vagas de veículos, das quais 1 é destinada à PCD.

[1] Aplica-se o inciso II, do parágrafo 1º do artigo 91 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, nos recuos dos quatro primeiros pavimentos do empreendimento. Aos demais pavimentos: o recuo de frente (Sul) encontra-se adequado, considerando o inciso I do artigo 96 dessa mesma lei. O recuo de fundo (Leste) encontra-se adequado ao mínimo exigido, considerando o artigo 91 e o inciso I do artigo 96 dessa mesma lei.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo e recuos solo.** O valor da OOAU é de R\$ 2.385.269,80 (dois milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, duzentos e sessenta e nove reais e oitenta 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](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoes-oficias/workshop_instrumentos.pdf).

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2024079523 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização do parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo e recuos solo.

Fortaleza, 06 de novembro de 2024.



**Fortaleza**

PREFEITURA

**Infraestrutura**

**Ofício 2410315/OF - COGEPRO/SEINF**

Fortaleza, 31 de Outubro de 2024

Ilma. Sra.

LUCIANA MENDES LOBO

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA

**Assunto: Cálculo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso**

**Ref.: Processo S2024079523 (SEUMA) / P435913/2024 (SEINF)**

Sra. Secretária,

Cumprimentando-a cordialmente, vimos por meio deste, em resposta ao **Ofício Nº2602/2024-COURB/SEUMA**, encaminhar a planilha de cálculo referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em relação aos parâmetros urbanísticos: Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação do Subsolo e Recuos do imóvel situado à **Rua Pereira Valente, nº631**, Bairro Meireles, de propriedade de **CONSTRUTORA R MIRANDA LTDA**.

O valor unitário para o terreno complementar no local onde se situa, de acordo com os preceitos da NBR 14.653, partes 1 (Avaliação de Bens) e 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e que retrata o valor de mercado para a localidade onde o imóvel se situa é de R\$4.201,65/m<sup>2</sup> que, de acordo com a legislação vigente, resultou no valor compensatório de **R\$2.385.269,80 (dois milhões, trezentos e oitenta e cinco mil, duzentos e sessenta e nove reais e oitenta centavos)**, conforme demonstrativo de cálculo em anexo.

Atenciosamente,

Samuel Antonio Silva Dias  
Secretário Municipal da Infraestrutura

Paula Rocha Lima Pinheiro  
Coord. de Gerenc. de Prog. e Projetos



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número XO8527FI  
Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3831136 e código XO8527FI

**ASSINADO POR:**

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO em 31/10/2024

Assinado por: SAMUEL ANTONIO SILVA DIAS em 31/10/2024

**REQUERENTE: CONSTRUTORA R MIRANDA**

Rua Pereira Valente, nº631, Bairro Meireles

**VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº37/2024**

<b>Analista da SEUMA:</b>	LIANA MARQUES DAMASCENO	
<b>Data do Parecer:</b>	28/10/2024	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	30/10/2024	
<b>Terreno Original:</b>	1.250,00	m <sup>2</sup>
<b>Terreno Líquido:</b>	1.250,00	m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	15.010,88	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	6.013,58	m <sup>2</sup>

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	<b>0% SOBRE A OOA</b>
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	30%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
<b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>	<b>70,00%</b>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 4.201,65
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 4.201,65
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 4.201,65
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC / ZEDUS
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$ 1.685,07
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 4.201,65
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.941,16
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 <sup>2</sup> )	R\$
(V1) IA	2,50	4,00	4,8109			1.155,43		R\$ 2.009.076,47
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 2.941,16	R\$ -
(V3) TO	60,00%		57,42%			-	R\$ 2.941,16	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		65,18%			107,92	R\$ 2.941,16	R\$ 317.399,64
(V5) Recuos				403,71		403,71	R\$ 2.941,16	R\$ 1.187.373,69
(V6) h max		95,00	95,00			-	R\$ 2.941,16	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.941,16	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.941,16	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 2.385.269,80</b>

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

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
<b>Valor do Terreno (VM)</b>	<b>R\$ 5.252.062,50</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.676.443,75
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.385.269,80
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
<b>VALOR TOTAL DA OOA</b>	<b>R\$ 2.385.269,80</b>
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 2.385.269,80</b>

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

Fortaleza, 31 de Outubro 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 GPQYVH7U  
Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3831137 e código GPQYVH7U

**ASSINADO POR:**

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA em 31/10/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 31/10/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO em 31/10/2024