



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

**RELATÓRIO Nº 02/2025**

**PROCESSO Nº S2024088171 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P069998/2025 – SPU**

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

**REQUERENTE: KIC - FORTALEZA 6 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE 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 a hotel a ser implantado no terreno localizado na Rua Leonardo Mota, nº 1355, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.530,66m<sup>2</sup> está situado no quadrilátero formado pela Rua Desembargador Albuquerque ao norte, Rua Vicente Leite ao leste, Rua Eduardo Garcia ao sul e Rua Leonardo Mota 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 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. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico, enviado em anexo, propõe uma torre com 36 pavimentos, dos quais são 3 pavimentos subsolos, 1 térreo, 1 pavimento mezanino, 3 pavimentos lazer e 28 pavimentos tipo.

O empreendimento apresenta duas tipologias habitacionais, que são: tipo A com área parcial de 143,77m<sup>2</sup> e tipo B com área parcial de 115,09m<sup>2</sup>. Nos pavimentos tipo, estão dispostos dois apartamentos por andar.

O empreendimento possui um total de 56 apartamentos, propondo uma área construída total de 15.484,64m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: KIC - Fortaleza 6 Construcoes e Incorporacoes SPE 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 08 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 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 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 área caracteriza-se por ser contígua à faixa de praia servida de infraestrutura urbana. O projeto prevê construção de médio porte conforme a sua área construída total de 15.484,64m<sup>2</sup>. A área é provida de rede de esgotamento sanitário, sem necessidade de supressão vegetal e será construído 03 (três) subsolos sem a necessidade de rebaixamento do lençol freático, dessa maneira, indica-se-á o licenciamento através da Licença Ambiental Simplificada (LAS).

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**

A atividade desse empreendimento está enquadrada como Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R), segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS. A área de construção computável proposta é de 7.248,08m<sup>2</sup>.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a referida tabela 5.1 estabelece para a atividade residência multifamiliar (prédio de apartamentos) 1 vaga por apartamento, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 142 vagas de veículos, das quais 2 são destinadas as pessoas com deficiência (PCD), e cada uma está localizada no subsolo 01 e 02.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.901080/2024-51, de 19 de março de 2025, 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

Como o terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS, a adequabilidade da atividade se dará em função do zoneamento segundo o artigo 64, inciso I, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS e em conformidade com o anexo 6 dessa lei.

Dessa forma, a atividade do empreendimento, Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), classe 2, pertencente ao subgrupo Residencial, está adequada à ZEDUS Aldeota conforme anexo 6, tabela 6.12 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

A via confinante ao referido terreno é Rua Leonardo Mota. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essa rua está classificada como via local. A dimensão mínima da calçada para essa via é 2,00m conforme estabelecido no anexo 3.2 dessa mesma 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 Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, e alterações, e pelo Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, e alterações.

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

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	4,73	Ultrapassa 2,23, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 0,73 acima 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%	60,74%	Ultrapassa 0,74% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	72,92%	Ultrapassa 12,92% da TO solo máxima
Altura da Edificação		95,00m	100,98m	Ultrapassa 5,98m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	01	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	142 **	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00m   12,25m	5,45m	Área total necessária de recuo virtual é 263,53m²
	Fundos (Leste)	3,00m   10,25m	3,00m	
	Lateral (Norte)	3,00m   10,25m	8,14m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m   10,25m	3,79m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	3,00m	Área total necessária de recuo virtual é 42,13m²
	Fundos (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	1,97m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado

\* Taxa de permeabilidade direta é 20,06% e indireta é 9,94%, totalizando 30,00%.

\*\* 142 vagas de veículos, das quais 2 são destinadas as PCD.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos do solo e recuos do subsolo.** O valor da OOAU é de R\$ 2.842.337,47 (dois milhões, oitocentos e quarenta e dois mil,

trezentos e trinta e sete reais e quarenta e sete 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 S2024088171** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 6 (seis) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos do solo e recuos do subsolo.**

Fortaleza, 22 de maio de 2025.



**REQUERENTE: KIC - FORTALEZA 6 CONST. E INC. SPE LTDA**

Rua Leonardo Mota, nº1355, Bairro Aldeota

**VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº02/2025**

<b>Analista da SEUMA:</b>	ÁVILA ALMEIDA	
<b>Data do Parecer:</b>	12/02/2025	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	21/02/2025	
<b>Terreno Original:</b>	1.530,66	m <sup>2</sup>
<b>Terreno Líquido:</b>	1.530,66	m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	15.484,64	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	7.248,08	m <sup>2</sup>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 3.548,76
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.548,76
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.548,76
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	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	4,7353			1.368,57		R\$ 2.374.732,56
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 2.484,13	R\$ -
(V3) TO	60,00%		60,74%			18,88	R\$ 2.484,13	R\$ 46.895,79
(V4) TO(ss)	60,00%		72,92%			329,60	R\$ 2.484,13	R\$ 818.775,17
(V5) Recuos				305,66		305,66	R\$ 2.484,13	R\$ 759.299,79
(V6) h max		95,00	100,98			98,81	R\$ 2.484,13	R\$ 245.448,87
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.484,13	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.484,13	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 2.842.337,47</b>

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

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

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>

ZONA	ZOC / ZEDUS
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
<b>VALOR/M<sup>2</sup> TERRENO IPTU</b>	<b>R\$ 1.824,70</b>
<b>VALOR/M<sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)</b>	<b>R\$ 3.548,76</b>
<b>VALOR/M<sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL</b>	<b>R\$ 2.484,13</b>
<b>FATOR DE PLANEJAMENTO</b>	<b>1,0000</b>

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
<b>Valor do Terreno (VM)</b>	<b>R\$ 5.431.944,98</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.802.361,49
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.842.337,47
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\$ 2.842.337,47</b>
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 2.842.337,47</b>

Fortaleza, 06 de março de 2025

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

Rodrigo Guedes Ferreira – Tec. Edificações CFT-BR 03820287929	<i>*assinado digitalmente*</i>
Antônio Cardoso Tindô Neto – Engenheiro Civil CREA 348.929-D/CE	<i>*assinado digitalmente*</i>
Diego de Souza Silva – Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	<i>*assinado digitalmente*</i>
Visto: Eveline Gurgel Mota – Engenheira de Produção RNP: 0613402537 Coord. de Gerenc. de Programas e Projetos	<i>*assinado digitalmente*</i>

SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA

AVENIDA DEPUTADO PAULINO ROCHA, 1343 • CAJAZEIRAS • 60864-311 • FORTALEZA - CEARÁ, BRASIL.

85 3513 8058



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número JJCT3CV4

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4237301 e código JJCT3CV4

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

**ASSINADO POR:**

Assinado por: RODRIGO GUEDES FERREIRA em 10/04/2025

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 10/04/2025

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 10/04/2025

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 10/04/2025