



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

RELATÓRIO Nº 02/2026

PROCESSO Nº S2026117547 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº S2022045281 – SEUMA

ASSUNTO: MODIFICAÇÕES NO PROJETO LICENCIADO / ALTERAÇÃO DURANTE A OBRA

REQUERENTE: HOSPITAL SAO CARLOS S A

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de modificação no projeto licenciado / alteração durante a obra em razão da instalação de um novo elevador de serviço e retrofit geral da fachada a fim proporcionar uma unidade na composição visual da edificação existente e da ampliação no terreno localizado Avenida Pontes Vieira, nº 2531, bairro Dionísio Torres, Fortaleza, Ceará.

O terreno deste empreendimento possui área total de 800,00m² e está situado no quarteirão formado pela Rua Araken Silva ao norte, Avenida Senador Virgílio Távora ao leste, Avenida Pontes Vieira ao sul e Rua Vicente Leite ao oeste, como ilustrado na figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

2. ANÁLISE DO PROJETO

O empreendimento do processo nº S2026117547 possui Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), por meio do processo nº S2022045281. Desse modo, a Célula de Licenciamento da Construção (CECON) analisou a última versão do projeto arquitetônico anexada nos autos do processo nº S2026117547 e constatou as seguintes alterações em relação a última versão do projeto arquitetônico apresentado nos autos dos processos nº S2022045281 e nº S2024080578, que são:



- O índice de aproveitamento (IA) de 4,28 para 4,32;
- A área total construída do empreendimento de 5.265,50m² para 5.325,00m²;
- O layout interno do bloco expansão teve algumas adequações internas para melhor uso, adequação as necessidades de sistemas e também para possibilitar a interligação, com acréscimo de áreas acima do 6º pavimento do Edifício existente, referentes ao Hall de acesso aos elevadores, ao próprio elevador e a um ambiente denominado “DML”, conforme registrado em tabela na planta de situação.

O projeto arquitetônico, em anexo, trata da ampliação do Hospital São Carlos por meio de 1 torre com 11 pavimentos, sendo 1 pavimento subsolo para apoio e depósitos, 1 pavimento térreo para recepção internação e SADT, 1 pavimento para recepção PSI e cafeteria, 1 pavimento UTI, 5 pavimentos para internação, 1 pavimento para oncologia e 1 pavimento de área técnica e segurança.

O empreendimento propõe o total de 50 leitos de internação, 4 leitos de UTIs.

2. PROCESSO Nº S2022045281 DE OOA

O processo nº S2022045281 em nome da empresa Hospital São Carlos S A, inscrita no CNPJ sob o nº 11.794.674/0001-21, foi protocolado em 31 de outubro de 2022, portanto, a sua análise foi realizada seguindo as diretrizes da Lei nº 10.335, de 01 de abril de 2015, alterada pela Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015, que rege a OOA na época.

O processo nº S2022045281 foi aprovado na 166ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), realizada em 03 de setembro de 2024, por meio da plataforma digital *Google Meets*, quanto a deliberação da flexibilização de 4 (quatro) parâmetros urbanísticos outorgados:

- 2,28 de IA, sendo que 1,00 excede o IA básico até o IA máximo, utilizando o instrumento urbanístico, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e 1,28 ultrapassa acima do IA máximo, pela OOA;
- 17,15% de taxa de ocupação do solo (TO), que ultrapassa o TO solo máximo de 60,00%;
- 844,70m² de área deficitária de recuos do solo; e
- 22,99m² de área deficitária de recuos do subsolo.

A Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) calculou em 30 de abril de 2024, o valor da OOA de R\$ 2.123.436,27 (dois milhões, cento e vinte e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos), referente a flexibilização dos parâmetros mencionados.

A ata da 166ª Reunião Ordinária da CPPD está disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente através do link https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/infocidade/cppd/ATA_166_REUNIAO_DA_CPPD.pdf.

Em 28 de novembro de 2024, foi celebrado Termo de Compromisso (TC) nº 121/2024, em nome das compromissárias Hospital São Carlos S.A inscrita no CNPJ sob o nº 11.794.674/0001-21 e KL Participações Societárias LTDA, ambas empresas representadas por Francisco Monteiro de Castro Júnior e José Wilson Meireles da Trindade, no qual o valor da OOA de R\$ 2.123.436,27 foi dividido em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com atualização monetária pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

Após a emissão da declaração de quitação do valor da OOA pelo Fundo Municipal de



Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), em 07 de novembro de 2025, a ASJUR verificou o cumprimento das obrigações determinadas no TC nº 121/2024 e emitiu certidão no dia 26 de novembro de 2025, no qual certifica que a empresa Hospital São Carlos S.A inscrita no CNPJ sob o nº 11.794.674/0001-21, realizou o efetivo cumprimento desse termo.

Desse modo, o processo nº S2022045281 recebeu o parecer comunicado nº 1219/2025 e foi concluído e arquivado em 28 de novembro de 2025.

Como houve agravo de parâmetro urbanístico, IA, o processo em epígrafe deverá ser novamente submetido à Reunião da CPPD.

3. CONTRAPARTIDA

A flexibilização de parâmetros urbanísticos 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; 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 nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015.

Considerando a alteração do parâmetro urbanístico IA de 4,28 para 4,326, a SEINF realizou o cálculo da OOAU no valor de R\$ 26.149,91 (vinte e seis mil, cento e quarenta e nove reais e noventa e um centavos) 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.

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao **processo nº S2026117547** para análise e deliberação dos conselheiros da CPPD quanto a **flexibilização da alteração do parâmetro urbanístico índice de aproveitamento, já outorgado e aprovado na 166ª Reunião Ordinária da CPPD.**

Fortaleza, 9 de julho de 2026.



REQUERENTE: HOSPITAL SÃO CARLOS S.A.

Avenida Pontes Vieira, nº2531, Bairro Dionísio Torres

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº11/2026

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	09/06/2026	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	26/06/2026	
Terreno Original:	800,00	m²
Terreno Líquido:	800,00	m²
Área Construída:	5.325,00	m²
AC Computável:	3.461,25	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 3.997,20
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.997,20
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.997,20
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\$/m²)	R\$
(V1) IA	4,28	4,28	4,3300			9,35		R\$ 26.149,91
(V2) TP	30,00%		30,52%			-	R\$ 2.798,04	R\$ -
(V3) TO	77,15%		77,15%			-	R\$ 2.798,04	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		57,09%			-	R\$ 2.798,04	R\$ -
(V5) Recuos						-	R\$ 2.798,04	R\$ -
(V6) h max	72,00		30,52			-	R\$ 2.798,04	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.798,04	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.798,04	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 26.149,91

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

QUADRA MAXIMA	
DIMENSÃO ACIMA DE 250m	250,00
PROFUNDIDADE MÉDIA	100,00
(V10) Outorga Onerosa 3	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	0% SOBRE A OOA
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	30%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	70,00%

ZONA	ZOP 2
VIA	ARTERIAL I
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 1.088,60
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 3.997,20
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.798,04
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 3.197.760,00
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 2.238.432,00
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 26.149,91
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 26.149,91
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 26.149,91

Fortaleza, 02 de julho de 2026

COORDENADORIA DE GERENCIAMENTO DE PROGRAMAS E PROJETOS

Perícias, Avaliações e Desapropriações

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

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 8Q8Q32ZN

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5551453 e código 8Q8Q32ZN

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

ASSINADO POR:

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 03/07/2026

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 03/07/2026

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 03/07/2026

Assinado por: RODRIGO GUEDES FERREIRA em 03/07/2026