

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

RELATÓRIO Nº 22/2024

PROCESSO Nº S2022047999 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P468399/2024 – SPU

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

REQUERENTE: **SÃO FRANCISCO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS 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 Avenida Beira Mar, nº 888, bairro Praia de Iracema, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.606,3096m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Avenida Beira Mar, ao norte; Rua João Cordeiro, ao leste; Avenida Historiador Raimundo Girão, ao sul; e Rua Arariúis, 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 nº 10.335, de 01 de abril de 2015, alterada pela Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015.

## 2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico, enviado em anexo, propõe uma torre com 45 pavimentos, dos quais são 3 subsolos, 1 térreo, 3 pavimentos sobressolo, 1 pavimento lazer, 36 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O empreendimento apresenta três tipologias habitacionais, que são: tipo A com área parcial de 175,64m<sup>2</sup>, tipo B com área parcial de 236,67m<sup>2</sup> e tipo C com área parcial de 168,26m<sup>2</sup>.

Nos pavimentos tipo, estão dispostos três apartamentos por andar, sendo um de cada tipo. Dessa forma, o empreendimento oferece o total de 108 unidades habitacionais, sendo 36 do tipo A, 36 do tipo B e 36 do tipo C. A área construída total do edifício é de 39.608,46m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: São Francisco 02 Empreendimentos

## 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 dezembro de 2022, a análise desse processo segue as diretrizes da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015, que rege a OOAU.

Nos artigos 2º e 3º das referidas leis, transcrevem-se:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso do solo, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 160 e 161 da LUOS;  
b) as atividades de que trata o art. 164 da LUOS;  
c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP).

§ 6º - Para fins de aplicação desta lei, no que concerne ao mencionado na alínea "c" deste artigo, **passam a ser consideradas também empreendimento gerador de impacto as edificações de uso residencial com área de construção computável igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup>** (dez mil metros quadrados), conforme disposto no art. 197, inciso II, da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009.

Art. 3º - Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso em toda aprovação dos empreendimentos previstos no art. 2º desta Lei que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor.

Como o empreendimento propõe uma área de construção computável de 20.900,52m<sup>2</sup>, considera-se o parágrafo 6º do artigo 2º da Lei nº 10.431/2015, assim sendo, é possível requerer a utilização da OOAU.

Além disso, considera-se o disposto no artigo 5º da Lei nº 10.335/2015, contemplando os seguintes aspectos:

I - capacidade de infraestrutura instalada, em especial das 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. Devido à zona, ao médio porte da edificação e rebaixamento temporário do lençol freático para construção de 1 subsolo, indicar-se-á o Licenciamento Regular, sendo Licença Prévia (LP) e Licença de Instalação (LI), e Estudo Ambiental Simplificado.**

II - capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados: A região contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços de saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

III - previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários: 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.

IV - compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo: O terreno do empreendimento está inserido em Zona de Orla – Trecho III – Subzona 1 (ZO III SBZ1).

Considerando que o empreendimento está inserido na poligonal Praia de Iracema, bem declarado de relevante interesse cultural na Lei Ordinária nº 8.799 de 15 de dezembro de 2000, a Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) solicitou a anuência da Secretaria Municipal da Cultura (SECULTFor) em relação ao novo empreendimento.

A SECULTFor manifesta que o projeto apresenta distância considerável em relação aos imóveis inventariados ou em processo de tombamento, e portanto a nova edificação não causa impacto na visibilidade e apreensão das edificações históricas e ambiência da Zona Especial de Preservação do Patrimônio Paisagístico (ZEPH). Dessa forma, a Coordenação do Patrimônio Histórico-Cultural (CPHC) declarou anuência em relação ao projeto arquitetônico, desde que o seu detalhamento e execução sigam os condicionantes do parecer técnico, disponibilizado ao requerente.

## **2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO**

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, do grupo e do subgrupo Residencial (R), segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a referida tabela 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 o total de 322 vagas de veículos, das quais 7 vagas são destinadas à Pessoas com Necessidades Especiais (PNE) e estão localizadas 2 em cada subsolo e 1 no 1º pavimento sobressolo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900438/2024-28, de 10 de julho 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 ZO III SBZ 1. Dessa forma, a atividade do empreendimento, residência multifamiliar (prédio de apartamentos), está adequada a ZO III SBZ 1, segundo a tabela 6.5 dessa mesma lei.

O referido terreno confina com três vias, que são: Avenida Beira Mar, Rua João Cordeiro e Avenida Historiador Raimundo Girão. Conforme artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, Avenida Historiador Raimundo Girão, nesse trecho, está classificada como via arterial II, não havendo previsão de alargamento e deve atender à dimensão mínima de calçada de 4,00m, como estabelecido no artigo

118 dessa lei.

A Avenida Beira Mar e a Rua João Cordeiro são classificadas como vias locais de acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A dimensão mínima da calçada da Avenida Beira Mar deve ser de 4,00m segundo o artigo 118 dessa lei e da Rua João Cordeiro deve ser de 2,00m para via local de “seção reduzida”, conforme determinado no anexo 3.2 da referida 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 ZO III SBZ 1	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	8,02	Ultrapassa 6,02 do IA básico/máximo
	Básico	2,00		
	Máximo	2,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 25,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do solo		≤ 60,00%	71,13%	Ultrapassa 11,13% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	68,93%	Ultrapassa 8,93% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		48,00m	143,20m	Ultrapassa 95,20m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	108	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	322 **	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00m   15,04m	7,28m   12,20m	Área necessária de terreno virtual é 372,23m <sup>2</sup>
	Frente (Sul)	5,00m   15,04m	1,62m   19,08m	
	Frente (Leste)	5,00m   15,04m	3,28m   14,47m	
	Fundo (Oeste)	3,00m   13,04m	3,30m   16,42m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	4,72m	Área necessária de terreno virtual é 359,96m <sup>2</sup>
	Frente (Sul)	5,00m	0,00m	
	Frente (Leste)	5,00m	0,89m	
	Fundo (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
* Taxa de permeabilidade direta de 20,14% e indireta de 8,02%, totalizando 30,00%.				
** 322 vagas de veículos, das quais 7 vagas destinadas à PNE.				

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 solo e recuos subsolo.** O valor da OOAU é de R\$24.568.722,13 (vinte e quatro milhões, quinhentos e sessenta e oito mil, setecentos e vinte e dois reais e treze 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 S2022047999 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 solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos solo e recuos subsolo.

Fortaleza, 12 de dezembro de 2024.

**REQUERENTE: SÃO FRANCISCO 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
 Avenida Beira Mar, nº888, Bairro Praia de Iracema  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº42-R1/2024**

<b>Analista da SEUMA:</b>	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
<b>Data do Parecer:</b>	21/11/2024	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	04/12/2024	
<b>Terreno Original:</b>	2.606,3096	m <sup>2</sup>
<b>Terreno Líquido:</b>	2.606,3096	m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	39.608,46	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	20.900,52	m <sup>2</sup>

Drenagem de Águas Pluviais	15%
Esgotamento Sanitário	10%
Abastecimento de água	5%
Pavimentação	5%
Ocupação Irregular	5%
<b>% TERRENO VIRTUAL</b>	<b>60%</b>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 4.000,00
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 4.000,00
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 4.000,00
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

<b>ZONA</b>	<b>ZO-III / ZEPO</b>	
<b>VIA</b>	<b>ARTERIAL II</b>	
<b>FRAÇÃO</b>		
<b>VALOR/M<sup>2</sup> TERRENO IPTU</b>	<b>R\$</b>	<b>1.753,95</b>
<b>VALOR/M<sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)</b>	<b>R\$</b>	<b>4.000,00</b>
<b>VALOR/M<sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL</b>	<b>R\$</b>	<b>2.400,00</b>
<b>FATOR DE PLANEJAMENTO</b>		<b>1,0000</b>

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAVIMENTOS	A COM	VM2(R\$/m <sup>2</sup> )	R\$
(V1) IA	2,00	2,00	8,0192			7.843,95		R\$ 18.825.480,96
(V2) TP	25,00%		30,00%			-	R\$ 2.400,00	R\$ -
(V3) TO	60,00%		71,13%			483,47	R\$ 2.400,00	R\$ 1.160.329,03
(V4) TO(ss)	60,00%		68,93%			387,91	R\$ 2.400,00	R\$ 930.973,79
(V5) Recuos				732,19		732,19	R\$ 2.400,00	R\$ 1.757.256,00
(V6) h max		48,00	143,20			7.875,09	R\$ 2.400,00	R\$ 18.900.212,18
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.400,00	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.400,00	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 24.568.722,13</b>

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

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
<b>Valor do Terreno (VM)</b>	<b>R\$ 10.425.238,40</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 6.255.143,04
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 24.568.722,13
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 24.568.722,13</b>

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

Fortaleza, 11 de dezembro de 2024.

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

Rodrigo Guedes Ferreira – Tec. Edificações CFT-BR 03820287329	*assinado digitalmente*
Diego de Souza Silva - Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	*assinado digitalmente*
Visto: Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil RNP – 060545911-8 Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos p/ Najela Maria Rabelo – Engenheira Civil CREA- 10.608-D/CE Assessora Técnica	*assinado digitalmente*



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número X5TWMT7M

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3942121 e código X5TWMT7M

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 11/12/2024

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 11/12/2024

Assinado por: NAJELA MARIA RABELO BESSA em 11/12/2024