

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

RELATÓRIO Nº 023/2024

PROCESSO Nº S2024088392 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P501098/2024 – SPU

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

REQUERENTE: **MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A**

**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 3080, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Avenida Beira Mar, ao norte; Rua Paula Barros, ao leste; Avenida da Abolição, ao sul, e Rua Desembargador Moreira, à oeste, como mostra a figura 1.

Informa-se que o requerente apresentou os documentos cartoriais e o levantamento topográfico do imóvel que totalizam a área de terreno de 5.032,39m<sup>2</sup>, e esclareceu que as matrículas estão em processo de retificação e unificação, para posteriormente serem desmembradas. Dessa forma, têm-se o empreendimento, objeto desse processo, confinante à Avenida Beira Mar, com área de terreno de 2.670,00m<sup>2</sup>, e a área remanescente, confinante à Avenida da Abolição têm área de 2.362,39m<sup>2</sup>.

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 51 pavimentos, dos quais são 2 subsolos, 1 térreo/pilotis, 3 pavimentos garagem, 1 pavimento lazer, 43 pavimentos tipo e 1 cobertura.

O empreendimento apresenta três tipologias de apartamento, que são: tipo P com área computável de 266,41m<sup>2</sup> e área privativa de 312,48m<sup>2</sup>; tipo M com área computável de 295,10m<sup>2</sup> e área privativa de 342,37m<sup>2</sup>, e tipo G com área computável de 549,90m<sup>2</sup> e área privativa de 659,50m<sup>2</sup>.

O projeto arquitetônico propõe 05 (cinco) pavimentos tipo com layouts distintos, que são:

- Pavimento tipo 01 (1º, 8º, 13º, 15º, 22º, 27º, 29º, 36º, 41º e 43º) têm-se 1 unidade tipo M e 1 do tipo P;
- Pavimento tipo 02 (2º, 5º, 7º, 11º, 18º, 21º, 25º, 32º, 35º e 39º) têm-se 2 unidades tipo P;
- Pavimento tipo 03 (3º, 6º, 12º, 16º, 20º, 26º, 30º, 34º e 40º) têm-se 2 unidades tipo M;
- Pavimento tipo 04 (4º, 9º, 17º, 23º, 31º e 37º) têm-se 1 unidade tipo P e 1 do tipo M;
- Pavimento tipo 05 (10º, 14º, 19º, 24º, 28º, 33º, 38º e 42º) têm-se 1 apartamento tipo G.

Dessa forma, o empreendimento oferece o total de 78 apartamentos, sendo 36 do tipo P, 34 do tipo M, 8 do tipo G. A área construída total do edifício é de 42.774,31m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Moura Dubeux Engenharia S/A

## **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 11 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 Orla – Trecho IV (ZO IV), analisa-se o artigo 121 do PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, no qual consta que a OOAU é um dos instrumentos expressamente previstos em ZO.

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. Devido à zona, à construção de grande porte, à criação de dois subsolos com profundidade de 6,12m sem necessidade de rebaixamento do lençol freático, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Regular (Licença Prévia e Licença de Instalação).

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 ZO IV.

## **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 LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A área de construção computável proposta é de 24.032,36m<sup>2</sup>.

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 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 344 vagas de veículos, das quais 06 são destinadas a Pessoas com Deficiência (PCD), sendo 1 vaga em cada subsolo, 1 no térreo e 1 em cada pavimento garagem.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº

67614.901030/2024-73, de 13 de dezembro de 2024, referente a altitude de topo de edificação por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e 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 se dará em função do zoneamento, em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZO IV. Dessa forma, analisa-se a tabela 6.8 do anexo 6 da referida lei, que trata da adequação das atividades, por subgrupos de uso e por classes, à ZO IV. Assim sendo, a atividade do empreendimento, Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), está adequada a essa zona.

Verificou-se que o imóvel se encontra em área não parcelada. Considerando que possui área territorial inferior a 10.000,00m<sup>2</sup> e que não há implicação de abertura de novas vias projetadas no corpo do imóvel, a área em questão fica isenta de doação de áreas públicas. Em conformidade ao artigo 39 da LC nº 236/2017, têm-se que “em nenhuma hipótese, a ocupação de terreno ou exercício de atividade, mesmo que licenciados pelo Município, gerarão, por si só, um parcelamento do solo”

As vias confinantes ao referido terreno são Avenida Beira Mar e Avenida da Abolição. Conforme o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essas vias são classificadas como via arterial I, e deve atender à dimensão mínima de calçada de 4,00m, em conformidade ao artigo 118 da referida lei. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada à via local.

Identificou-se no mapeamento da Célula de Georeferenciamento (CEGEO), que o terreno do empreendimento é limítrofe ao prédio Clube Náutico Atlético Cearense. Como essa edificação é tombada em caráter definitivo, conforme Decreto nº 13.038, de 10 de dezembro de 2012, que dispõe sobre a proteção do Patrimônio Histórico-Cultural e devido a proximidade do referido com esse prédio, foi enviado o processo em epígrafe à Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), por meio do processo nº P483271/2024 – SPU, para análise e anuência do projeto arquitetônico, visando a manutenção das características do patrimônio, em observância à Lei Municipal nº 9.347/2008, que dispõe sobre a proteção do patrimônio Histórico-Cultural e Natural do Município de Fortaleza, por meio do tombamento ou registro.

Dessa maneira, a Célula de Gestão do Patrimônio Material, pertencente à Coordenação do Patrimônio Histórico-Cultural (CPHC) da SECULTFOR, emitiu o Parecer Técnico nº 180/2024, transcreve-se a sua manifestação:

(...) cabe reforçar que esta Coordenação, na sua incumbência de conservar o patrimônio histórico-cultural do município, **não se opõe à intervenção solicitada, desde que sejam atendidas as condicionantes mencionadas no item 4 deste Parecer Técnico.**

## 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 IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	8,99	Ultrapassa 5,99 do IA básico/máximo
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 20,00%	23,52%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	71,35%	Ultrapassa 11,35% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	72,63%	Ultrapassa 12,63% da TO solo máxima
Altura da Edificação		72,00m	172,01m	Ultrapassa 100,01m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	78 *	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	334 **	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00m   18,25m	[1]   9,44m	Área total necessária de recuo virtual é 1.367,94m <sup>2</sup> .
	Lateral (Leste)	3,00m   16,25m	[1]   6,55m	
	Lateral (Oeste)	3,00m   16,25m	[1]   9,75m	
	Fundo (Sul)	3,00m   16,25m	[1]   27,50m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,07m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	2,70m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	3,28m	Adequado
	Fundo (Sul)	0,00m	3,00m	Adequado
* Considerado fração nula, em conformidade com a Lei Complementar nº 243, de 21 de dezembro de 2017.				
** 334 vagas de veículos, das quais 6 são destinadas à PCD.				
[1] Aplica-se o inciso I do paragrafo 1º do artigo 91 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, nos recuos dos quatro primeiros pavimentos do empreendimento;				

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 e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 39.417.648,06 (trinta e nove milhões, quatrocentos e dezessete mil, seiscentos e quarenta e oito reais e seis 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



---

**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

O presente relatório se refere ao processo nº **S2024088392** 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 e recuos do solo.**

Fortaleza, 16 de dezembro de 2024.

**REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A**  
 Avenida Beira Mar, s/nº, Bairro Meireles  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº46/2024**

Analista da SEUMA:	LIANA MARQUES DAMASCENO	
Data do Parecer:	13/12/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	13/12/2024	
Terreno Original:	2.670,00	m²
Terreno Líquido:	2.670,00	m²
Área Construída:	42.774,31	m²
AC Computável:	24.023,36	m²

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 OOAU</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/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 7.823,78
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 7.823,78
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 7.823,78
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZO - IV / ZEPO
VIA	ARTERIAL I
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 5.397,51
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 7.823,78
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 5.476,65
FATOR DE PLANEJAMENTO	<b>1,0000</b>

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAV.	A COM	VM2(R\$/m²)	R\$
(V1) IA	3,00	3,00	8,9975			5.337,79		R\$ 29.233.168,00
(V2) TP	20,00%		23,52%			-	R\$ 5.476,65	R\$ -
(V3) TO	60,00%		71,35%			505,08	R\$ 5.476,65	R\$ 2.766.116,98
(V4) TO(ss)	60,00%		72,63%			562,04	R\$ 5.476,65	R\$ 3.078.066,73
(V5) Recuos				1.367,94		1.367,94	R\$ 5.476,65	R\$ 7.491.723,13
(V6) h max		72,00	172,01			5.003,43	R\$ 5.476,65	R\$ 27.402.013,39
(V7) Nº unid						-	R\$ 5.476,65	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 5.476,65	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 39.417.648,06</b>

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	
<b>Valor do Terreno (VM)</b>	<b>R\$ 20.889.492,60</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 14.622.644,82
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 39.417.648,06
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$ 39.417.648,06
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 39.417.648,06</b>

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

Fortaleza, 16 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 XABWHVRZ

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3954663 e código XABWHVRZ

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 16/12/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 16/12/2024