



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

RELATÓRIO Nº 03/2025

PROCESSO Nº S2024088386 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P126680/2025 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: JOSÉ WAGNER TEIXEIRA IMÓVEIS E INCORPORAÇÕES 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 à Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos) localizado na Rua Monsenhor Bruno, nº 1680, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.536,00m² e está localizado no quarteirão formado pela Rua João Carvalho ao norte, Rua Monsenhor Bruno ao leste, Rua Catão Mamede ao sul e Rua Carlos Vasconcelos 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 do Município de Fortaleza (PDPFOR) – 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 26 pavimentos, dos quais são 2 subsolos, 1 térreo, 1 pavimento garagem, 1 pavimento lazer, 20 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O empreendimento apresenta três tipologias habitacionais, que são: tipo A com área parcial de 64,70m², tipo B com área parcial de 68,48m² e tipo C com área parcial de 52,96m².

Nos pavimentos tipo, estão dispostos 3 apartamentos por andar, sendo um de cada tipologia. Dessa forma, o empreendimento oferece o total de 60 unidades habitacionais, sendo 20 de cada tipo. A área construída total do edifício é de 9.761,63m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do empreendimento.



Fonte: José Wagner Teixeira Imóveis e Incorporações 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 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.



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 pela predominância de ocupação consolidada servida de infraestrutura urbana. O projeto prevê a construção de pequeno porte conforme a sua área construída total de 9.761,63m². A área é provida de rede de esgotamento sanitário e será construído 02 (dois) subsolos com a necessidade de rebaixamento temporário do lençol freático, dessa maneira, indica-se a o licenciamento através do licenciamento ambiental regular, isto é, 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 ZOC.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento é 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. A área de construção computável proposta é de 3.722,80m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a referida tabela estabelece para a atividade mencionada, 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 102 vagas de veículos, sendo 2 vagas destinadas a Pessoas Com Deficiência (PCD) e estão localizadas no pavimento térreo.

O requerente apresentou o documento de autorização emitido pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900896/2024-67, de 02 de janeiro 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

De acordo com o inciso II do artigo 64 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS e em conformidade com o anexo 8 desta lei, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função da



classificação viária, em razão do terreno do empreendimento estar inserido em ZOC.

O referido terreno confina com a Rua Monsenhor Bruno, sendo classificada como via local de acordo com o paragrafo 2º do artigo 233 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, e deve respeitar a dimensão mínima da calçada de 2,00m conforme anexo 3.2 dessa mesma lei para uma via local de “seção reduzida”.

Considerando a tabela 8.1 do anexo 8 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, a atividade Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos) com classe 2 está adequada à via local.

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 pela Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, e alterações.

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

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	2,42	Adequado
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	59,85%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	68,84%	Ultrapassa 8,84% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	73,88m	Ultrapassa 1,88m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	60 **	Adequado
Nº vagas		1 un. por apto	102 ***	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente (Leste)	5,00 10,19m	**** 23,60	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00 8,19m	**** 11,05	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00 8,19m	**** 6,44	Área necessária de terreno virtual é 58,03m²
	Fundo (Oeste)	3,00 8,19m	**** 10,41	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	8,66m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundo (Oeste)	0,00m	3,03m	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta de 20,02% e indireta de 9,98%, totalizando 30,00%.
 ** Considera-se nula em conformidade com a Lei Complementar nº 243, de 21 de dezembro de 2017.
 *** 102 vagas para veículos, sendo 02 destinadas à PCD.
 **** Aplica-se o inciso I, do parágrafo 1º do artigo 91 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, nos recuos dos dois primeiros pavimentos do empreendimento, os demais pavimentos estão sendo contemplados dentro do terreno virtual.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos solo.** O valor da OOAU é de R\$ 448.335,79 (quatrocentos e quarenta e oito mil, trezentos e trinta e cinco reais e setenta e nove 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/manuais/16.07.2024_CAPACITACAO_NOVA_LEI_OOAU_azul.pdf.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2024088386 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos solo.

Fortaleza, 17 de junho de 2025.



REQUERENTE: JOSÉ WAGNER TEIXEIRA IMÓVEIS E INCORPORAÇÕES LTDA

Rua Monsenhor Bruno, nº1680, Bairro Aldeota

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº04/2025

Analista da SEUMA:	LIANA MARQUES	
Data do Parecer:	07/03/2025	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	02/04/2025	
Terreno Original:	1.536,00	m ²
Terreno Líquido:	1.536,00	m ²
Área Construída:	9.761,63	m ²
AC Computável:	3.722,80	m ²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 2.659,67
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 2.659,67
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 2.659,67
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 ²)	R\$
(V1) IA	2,50	2,50	2,4237			-		R\$ -
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 1.861,77	R\$ -
(V3) TO	60,00%		59,85%			-	R\$ 1.861,77	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		68,84%			226,30	R\$ 1.861,77	R\$ 421.326,15
(V5) Recuos				58,03		58,03	R\$ 1.861,77	R\$ 108.038,55
(V6) h max		72,00	73,88			-	R\$ 1.861,77	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.861,77	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.861,77	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 448.335,79

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	ZOC
VIA	
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 1.042,63
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 2.659,67
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 1.861,77
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 4.085.256,81
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 2.859.679,76
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 448.335,79
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 448.335,79
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 448.335,79

Fortaleza, 28 de maio 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 VV9LYXUB. Para conferir o original, acesse o site <https://assinaja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4363805 e código VV9LYXUB. Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>