



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

RELATÓRIO Nº 03/2026

PROCESSO Nº S2025110554 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P275368/2026 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

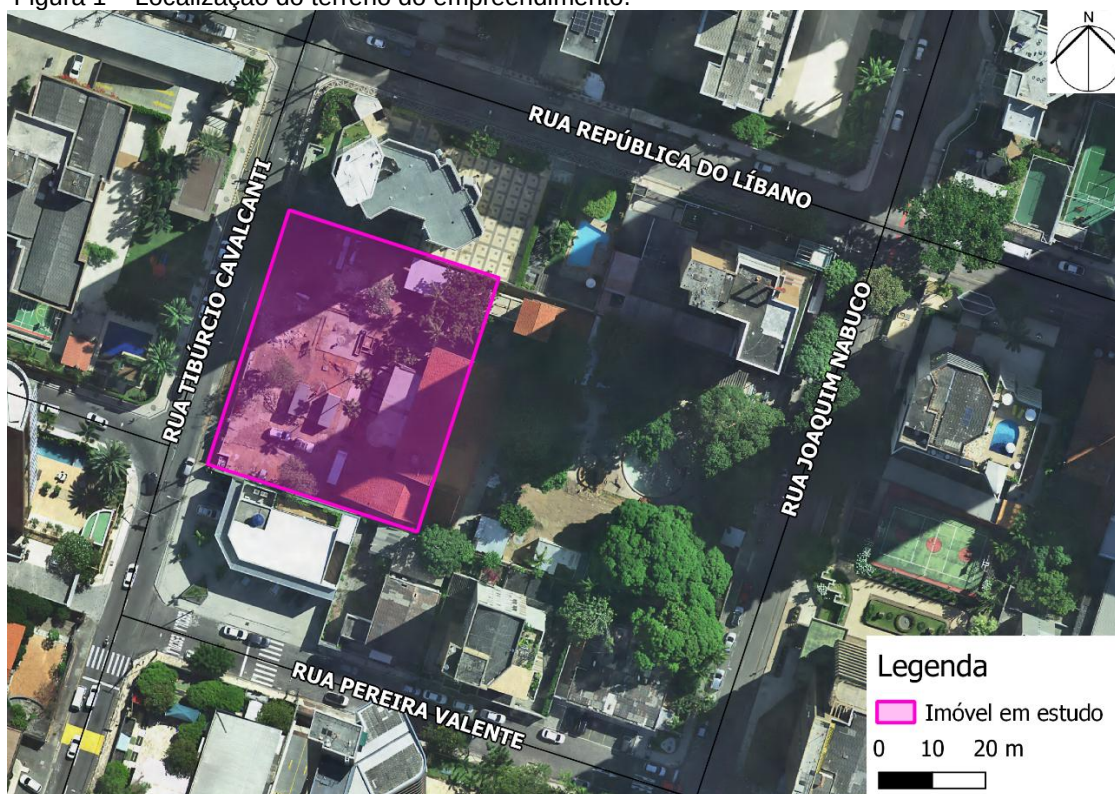
REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

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 a residência multifamiliar (unidades compactas) a ser implantado no terreno localizado na Rua Tibúrcio Cavalcanti, nº 607, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno está situado no quadrilátero formado pela Rua República do Líbano ao norte, Rua Joaquim Nabuco ao leste, Rua Pereira Valente ao sul e Rua Tibúrcio Cavalcanti ao oeste, como ilustrado na figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

Informa-se que o requerente apresentou a matrícula nº 49.122 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza com área total de 5.000,00m², que foi analisada também no processo de Desdobro, Remembramento, Fracionamento ou Desmembramento nº S2026112000, e teve



a sua autorização emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) no dia 30 de abril de 2026.

Na autorização de desdobro da referida matrícula, identifica-se a divisão em 2 (dois) terrenos, da seguinte forma: A com área total de 2.067,50m² e B com área total de 2.932,50m². Dessa forma, constata-se que o terreno A será utilizado para a implantação do empreendimento deste processo e o terreno B será utilizado em outro empreendimento.

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOA, 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 OOA – 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 em anexo propõe uma torre residencial com 41 pavimentos, sendo: 2 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos sobressolos, 1 pavimento lazer, 34 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O empreendimento propõe 9 (nove) tipologias de unidades habitacionais, sendo 6 (seis) dispostas em 26 (vinte e seis) pavimentos tipo e 3 (três) em 8 (oito) pavimentos tipo.

Do 1º ao 26º pavimento tipo, estão dispostos 12 (doze) apartamentos por andar, sendo 2 (dois) de cada tipologia, que apresenta as seguintes áreas parciais:

- Tipo A com 23,99m²;
- Tipo A1 com 24,69m²;
- Tipo A2 com 24,93m²;
- Tipo B com 32,37m²;
- Tipo B1 com 36,08m²; e
- Tipo B2 com 35,27m².

Do 27º ao 34º pavimento tipo, estão dispostos 6 (seis) apartamentos por andar, sendo 2 (dois) de cada tipologia, que apresenta as seguintes áreas parciais:

- Tipo C com 62,27m²;
- Tipo C1 com 60,77m²; e
- Tipo C2 com 61,16m².

A edificação oferta o total de 360 unidades residenciais com área total de construção de 24.859,39m². 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 04 de dezembro de 2025, 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) e 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 é caracterizada pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção do



processo de ocupação intensiva do solo. O projeto prevê construção de médio porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede coletora de esgotamento sanitário, com necessidade de supressão vegetal de 10 (dez) ou mais indivíduos arbóreos, e serão construídos 2 (dois) solos, sem indicação de rebaixamento do lençol freático, a priori, dessa maneira, considerando as informações prestadas, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Simplificado, isto é, Licença Ambiental Simplificada para Construção Civil (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 Residencial multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R), de acordo com o anexo 5, tabela 5.1, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS. A área total de construção computável é de 12.168,36m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, o anexo 5, tabela 5.1, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS estabelece para a atividade Residencial multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, a necessidade de 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) unidades residenciais.

Dessa forma, o projeto oferece 194 vagas para a atividade residencial, das quais 4 (quatro) são destinadas as pessoas com deficiência (PCD). Essas vagas estão distribuídas no pavimento térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900025/2026-13, de 07 de abril de 2026, 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 em pleito 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, as atividades do empreendimento, subgrupo R com classe 2, está adequada à ZEDUS Aldeota de acordo com o anexo 6, tabela 6.12, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

A via confinante ao referido terreno é apenas a Rua Tibúrcio Cavalcanti. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essas ruas estão classificadas como



vias locais, devendo obedecer a dimensão mínima da calçada de 2,00 m 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	0,20	5,89	3,39 sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC e 1,89 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,29%	Adequada ¹
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	68,61%	8,61% acima da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	73,32%	13,32% acima da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	122,72m	27,72m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	360	Adequada
Nº Vagas		1 un p/ cada 6 aptos	194 ²	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo ³	Frente (Oeste)	5,00m 13,83m	18,34%	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m 11,83m	26,04m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m 11,83m	44,15%	Área total necessária de terreno virtual é 590,25m²
	Fundos (Leste)	3,00m 11,83m	13,94%	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	3,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,70m	Adequado
	Fundos (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado

¹ Taxa de permeabilidade é 20,00% direta e 10,29% indireta, totalizando 30,29%.

² 194 vagas de veículos, das quais 4 são destinadas às PCD.

³ Recuos calculados em conformidade com o artigo 92 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

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\$ 6.925.515,99 (seis milhões, novecentos e vinte e cinco mil, quinhentos e quinze reais e noventa 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/apresentacoes-oficias/workshop_instrumentos.pdf.



3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao **processo nº S2025110554** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 5 (cinco) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo.**

Fortaleza, 10 de julho de 2026.



REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Rua Tibúrcio Cavalcante, nº604, Bairro Meireles

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº09/2026

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	24/06/2026	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	26/06/2026	
Terreno Original:	5.000,00	m²
Terreno Líquido:	2.067,50	m²
Área Construída:	24.859,39	m²
AC Computável:	12.168,36	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 3.987,45
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.987,45
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.987,45
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	2,50	4,00	5,8855			2.799,81		R\$ 5.266.528,22
(V2) TP	30,00%	30,29%				-	R\$ 2.791,22	R\$ -
(V3) TO	60,00%	68,61%				296,69	R\$ 2.791,22	R\$ 828.115,11
(V4) TO(ss)	60,00%	73,32%				458,99	R\$ 2.791,22	R\$ 1.281.125,82
(V5) Recuos				590,25		590,25	R\$ 2.791,22	R\$ 1.647.514,65
(V6) h max	95,00	122,72				1.031,52	R\$ 2.791,22	R\$ 2.879.195,49
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.791,22	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.791,22	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 6.925.515,99

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 / ZEDUS
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 2.052,64
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 3.987,45
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.791,22
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 8.244.052,88
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 5.770.837,01
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 6.925.515,99
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 6.925.515,99
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 6.925.515,99

Fortaleza, 30 de junho 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 3MUUPRJG

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5565527 e código 3MUUPRJG

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 08/07/2026

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 08/07/2026

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 08/07/2026

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 08/07/2026