

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

RELATÓRIO Nº 04/2025

PROCESSO Nº S2024089952 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P261292/2025 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

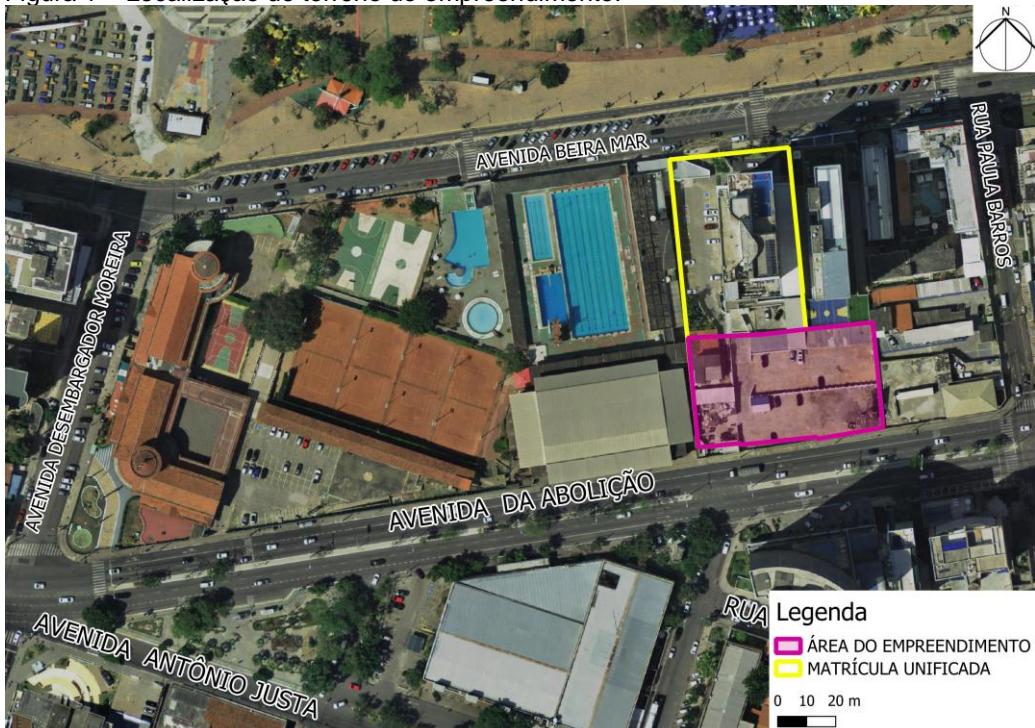
REQUERENTE: MD CE BC ABOLIÇÃO CONSTRUÇÕES LTDA

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 da Abolição, s/n, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.379,86m² e 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.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

Informa-se que o requerente apresentou os documentos cartoriais e o levantamento topográfico do imóvel que totalizam a área de terreno de 5.032,39m², 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 da Abolição, e a área remanescente, confinante à Avenida Beira Mar.

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 5 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 1 pavimento serviços/social, 42 pavimentos tipo, 1 pavimento lazer e 1 pavimento rooftop.

O empreendimento apresenta 8 (oito) tipologias habitacionais, com as seguintes áreas privativas, que são: Tipo A com 32,48m² tendo 220 unidades; Tipo A1 com 39,67m² tendo 20 unidades; Tipo B com 39,19m² tendo 188 unidades; Tipo B1 com 47,89m² tendo 36 unidades; Tipo C com 78,40m² tendo 32 unidades; Tipo C1 com 87,08m² tendo 16 unidades; Tipo D com 64,96m² tendo 48 unidades; e Tipo D1 com 72,15m² tendo 08 unidades.

Nos pavimentos tipo A (1º / 12º / 17º / 22º), estão dispostos 16 apartamentos por andar, sendo 4 do tipo B1 e 12 do tipo B. Nos pavimentos tipo B (5º / 8º / 14º / 19º / 24º), estão dispostos 16 apartamentos por andar, sendo 7 do tipo A, 1 do tipo A1, 1 do tipo B1 e 7 do tipo B. Nos pavimentos tipo C (4º / 7º / 13º / 20º / 25º), estão dispostos 16 apartamentos por andar, sendo 7 do tipo A, 1 do tipo A1, 1 do tipo B1 e 7 do tipo B.

Nos pavimentos tipo D (2º / 9º / 15º / 21º / 26º / 29º), estão dispostos 16 apartamentos por andar, sendo 7 do tipo A, 1 do tipo A1, 1 do tipo B1 e 7 do tipo B. Nos pavimentos tipo E (3º / 10º / 16º / 27º), estão dispostos 16 apartamentos por andar, sendo 7 do tipo A, 1 do tipo A1, 1 do tipo B1 e 7 do tipo B. Nos pavimentos tipo F (6º / 11º / 18º / 23º / 28º), estão dispostos 16 apartamentos por andar, sendo todos do tipo A.

Nos pavimentos tipo A1 (32º / 38º), estão dispostos 8 apartamentos por andar, sendo 4 do tipo C e 4 do tipo C1. No pavimento tipo B1 (37º), estão dispostos 8 apartamentos por andar, sendo 3 do tipo C, 1 do tipo C1, 3 do tipo D e 1 do tipo D1. Nos pavimentos tipo C1 (31º / 36º), estão dispostos 8 apartamentos por andar, sendo 3 do tipo C, 1 do tipo C1, 3 do tipo D e 1 do tipo D1.

Nos pavimentos tipo D1 (35º / 41º), estão dispostos 8 apartamentos por andar, sendo 3 do tipo C, 1 do tipo C1, 3 do tipo D e 1 do tipo D1. Nos pavimentos tipo E1 (30º / 34º / 40º), estão dispostos 8 apartamentos por andar, sendo 3 do tipo C, 1 do tipo C1, 3 do tipo D e 1 do tipo D1. Nos pavimentos tipo F1 (33º / 39º / 42º), estão dispostos 8 apartamentos por andar, sendo todos do tipo D.

Dessa maneira, a edificação oferece 220 unidades do tipo A; 20 do tipo A1; 188 do tipo B; 36 do tipo B1; 32 do tipo C; 16 do tipo C1; 48 do tipo D; e 8 do tipo D1, totalizando 568 apartamentos. A área construída total do edifício é de 54.247,48m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: MD CE BC Abolição Construções LTDA.

2.1. LEI DA OUTORGА ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Como o processo em epígrafe foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) em 06 de dezembro 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 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 por ser contígua à faixa de praia, que por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas, e sua função na estrutura urbana, exige parâmetros urbanísticos específicos. O projeto prevê construção de grande porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede coletora de esgotamento

sanitário, sem necessidade de supressão vegetal e será construído 5 (cinco) subsolos, sem a necessidade de rebaixamento do lençol freático, a priori, dessa maneira, indicar-se-á o licenciamento regular com a Licença Prévia (LP) e Licença de Instalação (LI).

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 (unidades compactas), código 00.00.10, 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 21.042,56m².

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga para 6 apartamentos, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 245 vagas de veículos, das quais 05 são destinadas a Pessoas com Deficiência (PCD), sendo 1 vaga em cada subsolo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.901028/2024-02 de 24 de março de 2025, 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

Como o terreno do empreendimento está inserido em ZO IV, a adequabilidade da atividade 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, analisa-se a tabela 6.8 do anexo 6 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, que trata da adequação das atividades, por subgrupos de uso e por classes, à ZO IV. Assim sendo, a atividade residencial, classe 2, está adequada a essa zona.

A via confinante ao referido terreno é Avenida da Abolição, a qual é classificada como via arterial I de acordo com o artigo 233 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS. A dimensão mínima da calçada para essa via é 4,00m conforme artigo 118 dessa mesma lei.

Verificou-se que o imóvel se encontra em área não parcelada. Considerando que possui área territorial inferior a 10.000m² 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”

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 à proximidade do referido terreno com esse prédio, foi enviado o processo em epígrafe à Secretaria Municipal da Cultura de Fortaleza (SECULTFOR), por meio do processo nº P020775/2024 – 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 008/2025, 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 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 ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	8,84	Ultrapassa 5,84 do IA básico/máximo
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		$\geq 20,00\%$	20,56%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		$\leq 60,00\%$	57,51%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		$\leq 60,00\%$	72,77%	Ultrapassa 12,77% da TO solo máxima
Altura da Edificação		72,00m	152,70m	Ultrapassa 80,70m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	568	Adequado
Nº vagas		1 vaga para cada 6 aptos	245 *	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos do Solo	Lateral (Leste)	3,00m 14,64m	20,50m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m 16,64m	8,14m	Área necessária terreno virtual = 1.640,04m ²
	Lateral (Oeste)	3,00m 14,64m	4,78m	
	Fundo (Norte)	3,00m 14,64m	5,22m	
Recuos do Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	1,31m	Adequado
	Fundo (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

* 245 vagas de veículos, das quais 5 são destinadas à PCD.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 26.002.674,50 (vinte e seis milhões, dois mil, seiscentos e setenta e quatro reais e cinquenta 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 S2024089952** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 4 (quatro) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo.**

Fortaleza, 09 de julho de 2025.



REQUERENTE: MD CE BC ABOLIÇÃO CONSTRUÇÕES LTDA

Avenida Abolição, s/nº, Bairro Meireles

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº10/2025

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA
Data do Parecer:	24/06/2025
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	30/06/2025
Terreno Original:	2.379,86 m ²
Terreno Líquido:	2.379,86 m ²
Área Construída:	54.247,48 m ²
AC Computável:	21.042,56 m ²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 6.104,94
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 6.104,94
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 6.104,94
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	3,00	3,00	8,8419			4.634,33		R\$ 19.804.600,37
(V2) TP	20,00%	20,56%				-	R\$ 4.273,46	R\$ -
(V3) TO	60,00%	57,51%				-	R\$ 4.273,46	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%	72,77%				506,51	R\$ 4.273,46	R\$ 2.164.564,33
(V5) Recuos				1.640,04		1.640,04	R\$ 4.273,46	R\$ 7.008.642,06
(V6) h max	72,00	152,70				3.654,91	R\$ 4.273,46	R\$ 15.619.090,13
(V7) Nº unid						-	R\$ 4.273,46	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 4.273,46	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 26.002.674,50

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\$	-

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO		
Valor do Terreno (VM)	R\$	14.528.902,51
Valor do Terreno (VTV)	R\$	10.170.231,76
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$	26.002.674,50
FTV		1,0000
FTZ		1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$	-
Valor de Transposição da Outorga	R\$	-
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$	26.002.674,50
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$	26.002.674,50

Fortaleza, 01 de julho de 2025

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 ZDJ1FX2S

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4463109 e código ZDJ1FX2S

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 02/07/2025

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 02/07/2025

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 02/07/2025

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 02/07/2025