



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

RELATÓRIO Nº 04/2026

PROCESSO Nº S2026113506 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P273982/2026 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

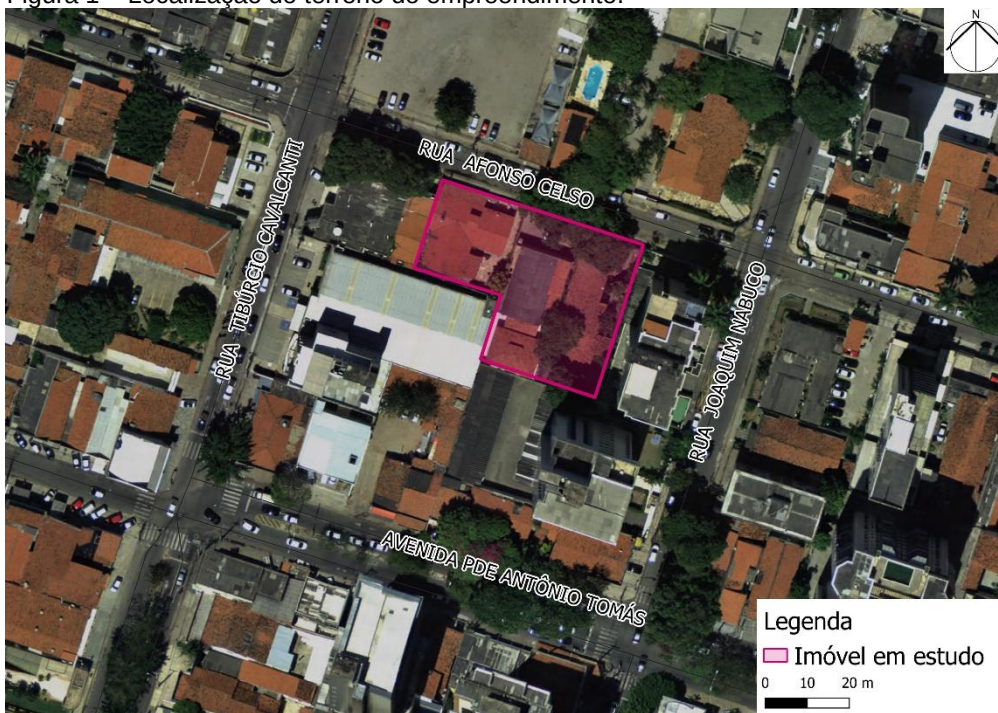
REQUERENTE: KIC - FORTALEZA 8 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de aplicação do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento a ser implantado no terreno localizado na Rua Afonso Celso, nº 1040, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.561,70m² e está situado no quadrilátero delimitado pela Rua Afonso Celso, ao norte; Rua Joaquim Nabuco, ao leste; Rua Padre Antônio Tomás, ao sul; e Rua Tibúcio Cavalcanti, ao oeste, conforme ilustrado na 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 Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR) 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, em anexo propõe uma torre residencial com 28 pavimentos cada, distribuídos em: 2 pavimentos de subsolo, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos sobressolos, 1 pavimento lazer, 34 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O empreendimento propõe 8 (oito) 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: Kic – Fortaleza 8 Construções e Incorporações SPE 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 30 de janeiro de 2026, 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 pequeno porte, e conforme ficha de caracterização, a área é provida de rede pública de esgotamento sanitário, com necessidade de supressão vegetal de até 09 (nove) árvores, com construção de 02 (dois) subsolos, cuja profundidade total é de 4,94 metros, sem necessidade de rebaixamento do lençol freático, a priori, considerando as informações prestadas, indicar-se-á a 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 de acordo com o anexo 5, tabela 5.1, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, como Residencial multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R). A área total de construção computável é de 12.454,69 m².

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 (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, a necessidade de 1 (uma) vaga para cada apartamento.

Dessa forma, o projeto oferece 112 vagas, das quais 2 (duas) são destinadas as pessoas com deficiência (PCD). Estas vagas estão distribuídas 01 (uma) em cada subsolo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900960/2025-91, de 03 de dezembro 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

Como o terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS Aldeota, 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, a atividade 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 vias confinante ao referido terreno é: Rua Afonso Celso. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essa rua está classificada como via local, devendo obedecer a dimensão mínima da calçada de 2,00 metros, em concordância com o 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	3,95	1,45, que excede o IA básico até o IA máximo, utilizando a OODC
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% ¹	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	55,81%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	75,41%	15,41% acima da TO do subsolo
Altura da Edificação		95,00m	74,80	Adequada
Fração do Lote		Não se aplica	110	Adequada
Nº Vagas		1 un por apto	112 ²	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos ³ Solo	Frente (Norte)	5,00m 10,00m	17,68%	Adequado
	Lateral (Oeste)	5,00m 8,00m	19,27%	Adequado
	Lateral (Leste)	3,00m 8,00m	9,66%	Adequado
	Fundos (Sul)	3,00m 8,00m	14,14%	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado

¹ Taxa de permeabilidade é 20,50% direta e 9,50% indireta, totalizando 30,00%.



² 112 Vagas de Veículos, das quais 02 destinadas à 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 e taxa de ocupação do subsolo**. O valor da OOAU é de R\$ 2.020.314,00 (dois milhões, vinte mil e trezentos e quatorze reais), 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 S2026113506** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 2 (dois) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento e taxa de ocupação do subsolo**.

Fortaleza, 10 de julho de 2026.



REQUERENTE: KIC FORTALEZA 8 CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA

Rua Afonso Celso, nº1040, Bairro Aldeota

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº10/2026

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	09/06/2026	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	26/06/2026	
Terreno Original:	1.561,70	m²
Terreno Líquido:	1.561,70	m²
Área Construída:	12.454,69	m²
AC Computável:	6.169,46	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 4.197,86
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 4.197,86
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 4.197,86
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	3,9500			905,79		R\$ 1.725.658,20
(V2) TP	30,00%	30,00%				-	R\$ 2.938,50	R\$ -
(V3) TO	60,00%	55,81%				-	R\$ 2.938,50	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%	75,41%				401,10	R\$ 2.938,50	R\$ 1.178.623,21
(V5) Recuos						-	R\$ 2.938,50	R\$ -
(V6) h max	95,00					-	R\$ 2.938,50	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.938,50	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.938,50	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 2.020.314,00

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\$ 1.905,15
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 4.197,86
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.938,50
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 6.555.797,96
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.589.058,57
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.020.314,00
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 2.020.314,00
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 2.020.314,00

Fortaleza, 02 de julho 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 B6MXDC7W

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5565656 e código B6MXDC7W

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