



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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

RELATÓRIO Nº 05/2024

PROCESSO Nº S2023051440 apenso ao processo nº P174871/2023 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

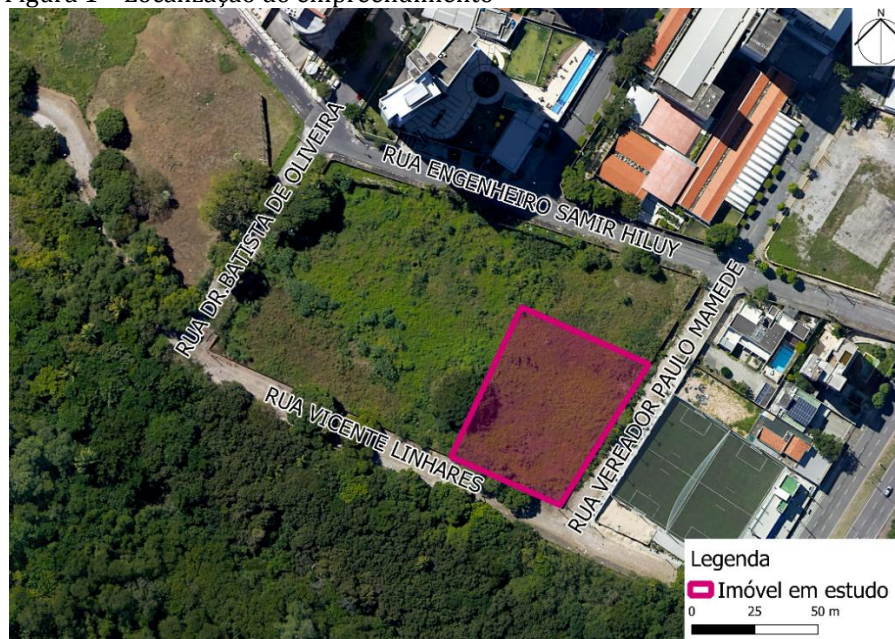
REQUERENTE: SPE COCÓ 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para um empreendimento residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, localizado na Rua Vereador Paulo Mamede, s/n, lote 01, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 3.306,62m² e está localizado no quadrilátero formado pela Rua Engenheiro Samir Hiluy ao norte, Rua Vereador Paulo Mamede ao leste, Rua Vicente Linhares ao sul e Rua Dr. Batista Oliveira ao oeste como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização 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).



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico enviado em anexo, propõe 1 torre residencial com 40 pavimentos, dos quais são 2 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 1 pilotis/pavimento lazer, 1 pavimento lazer, 34 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O pavimento tipo contém 2 apartamentos por andar, com variações de área de sacada. A unidade tipo A possui área privativa de 277,23m² e a tipo B tem área privativa de 252,96m². O empreendimento apresenta 49 apartamentos tipo A e 19 unidades tipo B, que totaliza 68 apartamentos e propõe área construída total de 28.792,87m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

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 24 de fevereiro de 2023, a análise desse processo segue as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022.

Dessa forma, o projeto arquitetônico está adequado ao disposto no artigo 5º das referidas leis, que dispõem sobre esse instrumento:

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.

Além disso, de acordo com o artigo 6º dessas leis, o projeto contempla 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.

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 Zona de Ocupação Consolidada (ZOC).

2.2 ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A área de construção computável é de 16.005,60m².

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 272 vagas, as quais estão distribuídas em 2 pavimentos subsolos e no térreo.



2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

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

As vias confinantes ao terreno do empreendimento são: Rua Vicente Linhares e Rua Vereador Paulo Mamede. Segundo a LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Vicente Linhares é classificada como via Paisagística, cuja atividade em pleito se adequa à via conforme anexo 8, tabela 8.1 dessa lei, havendo previsão de alargamento, contudo, não havendo incidência no imóvel em análise.

De acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Vereador Paulo Mamede é classificada como via local, e deve respeitar a calçada mínima de 2,50m para uma via Local de “Seção Normal”, como estabelecido no anexo 3.2 da referida lei.

Dessa maneira, a atividade residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2 é adequada as vias.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900546/2020-77, de 27 de fevereiro de 2021, 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.

2.4 PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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 – Lei Complementar nº 062/2009 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	4,84	Ultrapassa 2,34 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 30%	30,00% *	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 60%	58,54%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 60%	72,03%	Ultrapassa 12,03% da TO do subsolo máxima	
Altura da Edificação	72,00m	112,26m	Ultrapassa 40,26m da altura máxima	
Fração do Lote	Não se aplica	68	Adequado	
Nº de Vagas	1 un. por apto	272	Adequado	
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos solo	Frente (Sul)	13,50m	24,66m	Adequado
	Frente (Leste)	13,50m	17,72m	Adequado
	Lateral (Oeste)	11,50m	15,56m	Adequado



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

	Fundos (Norte)	11,50m	17,22m	Adequado
Recuos subsolo	Frente (Sul)	5,00m	8,83m	Adequado
	Frente (Leste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
* Taxa de permeabilidade direta 21,51% e indireta 8,49%, totalizando 30,00%.				

Dessa maneira, os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo e altura da edificação. O valor da OOAU é de R\$ 4.565.099,98 (quatro milhões, quinhentos e sessenta e cinco mil, noventa e nove reais e noventa e oito 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 S2023051440 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo e altura da edificação.

Fortaleza, 18 de abril de 2024.

REQUERENTE: SPE COCÓ 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A
 Rua Vereador Paulo Mamede, s/nº - Lote 01, Bairro Cocó
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº07/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	15/05/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	18/05/2023	
Terreno Original:	3.306,62	m ²
Terreno Líquido:	3.306,62	m ²
Área Construída:	28.792,87	m ²
AC Computável:	16.005,60	m ²

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	35%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	65,00%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.835,25
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.835,25
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.835,25
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 187,52
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.835,25
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 1.192,91
FATOR DE PLANEJAMENTO	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	4,8405			3.095,62		R\$ 3.692.803,79
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 1.192,91	R\$ -
(V3) TO	60,00%		59,96%			-	R\$ 1.192,91	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		72,03%			662,98	R\$ 1.192,91	R\$ 790.873,92
(V5) Recuos						-	R\$ 1.192,91	R\$ -
(V6) h max		72,00	112,26			2.261,95	R\$ 1.192,91	R\$ 2.698.310,82
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.192,91	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.192,91	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 4.565.099,98

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	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 6.068.474,36
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.944.508,33
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 4.565.099,98
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 4.565.099,98
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 4.565.099,98

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

Fortaleza, 17 de abril 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>



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 8ZQKLJFA

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3232830 e código 8ZQKLJFA

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 17/04/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 17/04/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 17/04/2024