

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

RELATÓRIO Nº 05/2025

PROCESSO Nº S2024090386 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P236924/2025 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: KIC – FORTALEZA 5 SPE CONSTRUÇÕES 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 a residência multifamiliar a ser implantado no terreno localizado na Rua Bento Albuquerque, 989, Cocó, Fortaleza, Ceará. O terreno desse empreendimento possui área total de 2.112,00m².

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; na 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, enviado em anexo, propõe a implantação de uma torre com 39 pavimentos, dos quais são 2 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 3 pavimentos de sobressolos, 1 pavimento de lazer (com 1 pavimento de lazer intermediário) e 32 pavimentos tipo.

Nos pavimentos tipo, estão dispostos 3 (três) tipologias habitacionais por andar, com as seguintes áreas parciais, que são: tipo A com 118,45 m²; tipo B1 com 145,45 m²; e tipo B2 com área 147,25 m². Assim, o empreendimento compõe de 32 unidades de cada tipo, que totaliza em 96 apartamentos, e propõe área total construída de 27.381,00m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: KIC - Fortaleza 5 Construções e Incorporações SPE 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 13 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 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 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 ficha de caracterização, a área é provida de rede de esgotamento sanitário, sem necessidade de supressão vegetal, e será construído 02 (dois) subsolos, sem a necessidade de rebaixamento do lençol freático, dessa maneira, indica-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.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R), segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS. A área de construção computável proposta é de 13.156,80m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a tabela 5.1 estabelece para a atividade residência multifamiliar (prédio de apartamentos) 01 (uma) vaga por apartamento, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece o total de 263 vagas de veículos, das quais 5 (cinco) são destinadas as pessoas com deficiência (PCD). Estas estão localizadas 1 (uma) em cada um dos seguintes pavimentos: térreo, pavimento sobressolo 02 e 03, e subsolo 01 e 02.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900752/2024-19, de 07 de novembro de 2024, 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 ZOC, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função da classificação viária, de acordo com o inciso II do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 8 desta lei.

A via confinante ao referido terreno é Rua Bento Albuquerque. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essa rua está classificada como via local. A dimensão mínima da calçada é 2,00m para essa via local de “seção reduzida” conforme estabelecido no anexo 3.2 desta lei.

Dessa forma, a atividade do empreendimento, Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), classe 2, pertencente ao subgrupo Residencial, está adequada à via local segundo a tabela 8.1 do anexo 8 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

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 ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	6,23	Ultrapassa 3,73 do IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	> 30,00%	30,00% *		Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 60,00%	64,52%		Ultrapassa 4,52% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 60,00%	72,70%		Ultrapassa 12,70% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação	72,00m	118,02m		Ultrapassa 46,02m da altura máxima
Fração do Lote	Não se aplica	96		Adequado
Nº Vagas	1 un. por apto	263 **		Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Sul)	5,00m 13,51m	10,59m	Área deficitária de 188,02m ²
	Lateral (Leste)	3,00m 11,51m	11,77m	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00m 11,51m	13,16m	Adequado
	Fundo (Norte)	3,00m 11,51m	11,26m	Área deficitária de 15,38m ²
Total de área necessária de recuo virtual do solo é 203,40m ² .				
Recuos Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	0,00m	Área total necessária de recuo virtual é 290,59 m ²
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundo (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta é 20,04% e indireta é 9,96%, totalizando 30,00%.

** 263 vagas de veículos, das quais 05 são destinadas as PCD.

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, recuos do solo e recuos do subsolo. O valor da OOAU é de R\$ 5.287.986,01 (cinco milhões, duzentos e oitenta e sete mil, novecentos e oitenta e seis reais e um centavo), 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 S2024090386** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 6 (seis) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos do solo e recuos do subsolo.**

Fortaleza, 10 de julho de 2025.



REQUERENTE: KIC - FORTALEZA 5 SPE CONST. E INC. LTDA

Rua Bento Albuquerque, nº989, Bairro Cocó

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº07/2025

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA
Data do Parecer:	09/06/2025
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	11/06/2025
Terreno Original:	2.112,00 m ²
Terreno Líquido:	2.112,00 m ²
Área Construída:	27.381,00 m ²
AC Computável:	13.156,80 m ²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.869,84
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.869,84
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.869,84
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	6,2295			3.150,72		R\$ 4.123.939,60
(V2) TP	30,00%	30,00%				-	R\$ 1.308,89	R\$ -
(V3) TO	60,00%	64,52%				159,10	R\$ 1.308,89	R\$ 208.249,32
(V4) TO(ss)	60,00%	72,70%				447,04	R\$ 1.308,89	R\$ 585.125,29
(V5) Recuos				493,99		493,99	R\$ 1.308,89	R\$ 646.577,58
(V6) h max	72,00	118,02				2.457,23	R\$ 1.308,89	R\$ 3.216.233,47
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.308,89	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.308,89	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 5.287.986,01

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\$	3.949.102,08
Valor do Terreno (VTV)	R\$	2.764.371,46
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$	5.287.986,01
FTV		1,0000
FTZ		1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$	-
Valor de Transposição da Outorga	R\$	-
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$	5.287.986,01
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$	5.287.986,01

Fortaleza, 11 de junho 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 43D5VBGV

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4463158 e código 43D5VBGV

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