



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

RELATÓRIO Nº 05/2026

PROCESSO Nº S2025109983 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P239317/2026 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

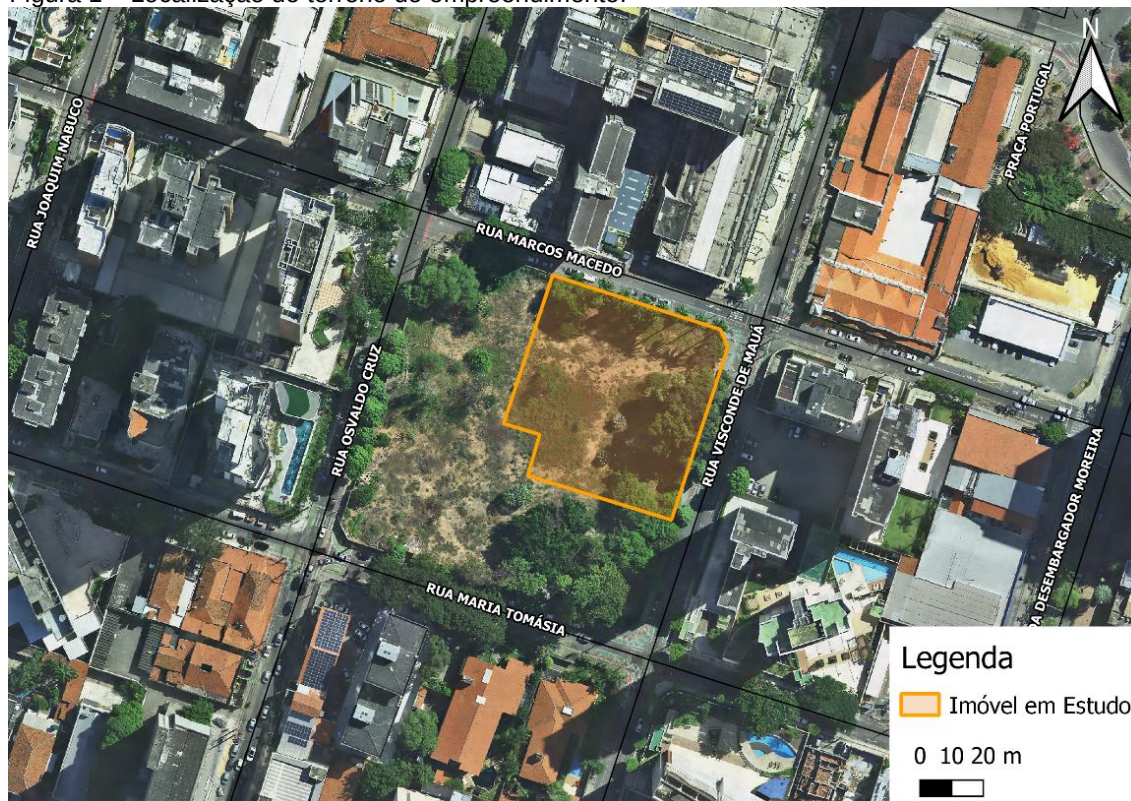
REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

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 Marcos Macedo, nº 222, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno está situado no quadrilátero formado pela Rua Marcos Macedo ao norte, Rua Visconde de Mauá ao leste, Rua Maria Tomásia ao sul e Rua Osvaldo Cruz 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 17.401 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza com área total de terreno de 5.880,60m², que foi analisada também no processo de Desdobro, Remembramento, Fracionamento ou Desmembramento nº S2025110517, e teve a sua autorização emitida pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) no dia 20 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 2.006,40m² e B com área total de 3.874,20m². Dessa forma, constata-se que o terreno B será utilizado para a implantação do empreendimento deste processo e o terreno A será utilizado em outro empreendimento objeto de OOAU no processo nº S2025110233.

O requerente ainda comunica que foi protocolado no cartório, o processo de desdobramento da matrícula do CRI da 4ª Zona, e se compromete a apresentar a matrícula referente ao terreno A até a data de validade da autorização de desdobro determinada para 20 de outubro de 2026.

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 duas torres residenciais com 38 pavimentos cada, sendo: 2 pavimentos subsolos para garagem, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos sobressolo para garagem, 1 pavimento lazer e 32 pavimentos tipo.

O empreendimento propõe 6 (seis) tipologias de unidades habitacionais, sendo 3 (três) dispostas nos pavimentos tipo da torre 01 e 3 (três) nos pavimentos tipo da torre 02.

No pavimento tipo da torre 01, estão propostos 3 (três) apartamentos por andar, sendo 1 (um) de cada tipologia, que apresenta as seguintes áreas parciais:

- Tipo B1 com 114,82m²;
- Tipo B2 com 114,79m²; e
- Tipo B3 com 116,16m².

No pavimento tipo da torre 02, estão dispostos 3 (três) apartamentos por andar, sendo 1 (um) de cada tipologia, que apresenta as seguintes áreas parciais:

- Tipo A1 com 100,71m²;
- Tipo A2 com 98,57m²; e
- Tipo A3 com 101,90m.

A edificação oferta o total de 192 unidades residenciais com área total de construção de 40.341,38m². 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 25 de novembro 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) subsolos, com profundidade total de 5,76m, 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 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 20.702,40 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 391 vagas, das quais 8 (oito) são destinadas as pessoas com deficiência (PCD). Estas vagas estão distribuídas no pavimento térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900080/2026-03, de 02 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.

As vias confinantes ao referido terreno são: Rua Marcos Macedo e Rua Visconde de Mauá. 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 2,00m 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	5,34	2,84 sendo que 1,50 excede o IA básico até o IA máximo, utilizando a OODC, e 1,34 ultrapassa o IA máximo, pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,65%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	58,19%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) Subsolo		≤ 60,00%	63,44%	Adequada ¹
Altura da Edificação		95,00m	109,32m	14,32m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	192	Adequada
Nº Vagas		1 un por apto (192)	391 ²	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do solo ³	Frente (Norte)	5,00m 13,00m	15,59% 34,33m	Adequado
	Frente (Leste)	5,00m 13,00m	23,96% 30,94m	Área total necessária de terreno virtual é 170,99m²
	Lateral (Oeste)	3,00m 11,00m	30,67m 5,79%	Adequado
	Fundos (Sul)	3,00m 11,00m	30,53m 10,84%	Adequado
Recuos do subsolo	Frente (Norte)	5,00m	6,51m	Adequado
	Frente (Leste)	5,00m	10,38m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Sul)	0,00m	5,53m	Adequado

¹ – Isento do pagamento de outorga em atendimento ao disposto na Lei Complementar nº 378/2023.
² – 391 vagas de veículos, das quais 8 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, altura da edificação e recuo do solo**. O valor da OOAU é de R\$ 10.966.105,14 (dez milhões, novecentos e sessenta e seis mil, cento e cinco reais e quatorze 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 S2025109983** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 3 (três) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, altura da edificação e recuo do solo**.

Fortaleza, 14 de julho de 2026.



REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Rua Marcos Macedo, nº222, Bairro Aldeota

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº07-R1/2026

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	29/05/2026	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	15/06/2026	
Terreno Original:	3.874,20	m²
Terreno Líquido:	3.874,20	m²
Área Construída:	40.341,38	m²
AC Computável:	20.702,40	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 5.538,02
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 5.538,02
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 5.538,02
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	5,3400			4.401,09		R\$ 9.802.693,35
(V2) TP	30,00%		30,65%			-	R\$ 3.876,61	R\$ -
(V3) TO	60,00%		58,19%			-	R\$ 3.876,61	R\$ -
(V4) TO(ss)	63,44%		63,44%	§ 3º do Art. 1º LC 378/2023		-	R\$ 3.876,61	R\$ -
(V5) Recuos				170,99		170,99	R\$ 3.876,61	R\$ 662.862,23
(V6) h max		95,00	109,32			1.029,45	R\$ 3.876,61	R\$ 3.990.784,93
(V7) Nº unid						-	R\$ 3.876,61	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 3.876,61	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 10.966.105,14

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\$ 5.538,02
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 3.876,61
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 21.455.397,08
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 15.018.777,96
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 10.966.105,14
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 10.966.105,14
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 10.966.105,14

Fortaleza, 13 de julho de 2026

COORDENADORIA DE GERENCIAMENTO DE PROGRAMAS E PROJETOS
Perícias, Avaliações e Desapropriações

Rodrigo Guedes Ferreira – Téc. Edificações CFT-BR 03820287929	*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 KOGXFYDF

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5581484 e código KOGXFYDF

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 13/07/2026

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 13/07/2026

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 14/07/2026