



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

RELATÓRIO Nº 05/2022

PROCESSO Nº S2022036620 – SEUMA apenso P233834/2022 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: MD CE PK QUADRA 03A CONSTRUÇÕES LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) em um empreendimento residencial multifamiliar, unidades compactas, situado à Avenida Cearenses, nº S/N, bairro Presidente Kennedy, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento está localizado no quadrilátero formado pela Rua Coreanos ao leste, Rua Portugueses ao sul e Avenida Cearenses ao oeste como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização do instrumento de OOAU, em conformidade com o que dispõem a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; o Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 e alterações; e as Leis da OOAU (Leis nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015/2015).

2. ANÁLISE

O projeto arquitetônico propõe dois condomínios residenciais com dois blocos cada e são compostos por oito apartamentos tipo por pavimento, totalizando 600 unidades, subdivididos em 18 pavimentos e mais 01 térreos. O condomínio 01 e 02 dispõem cada um de, quatro unidades do tipo A com área parcial de 60,29m², quatro unidades do tipo A1 com área parcial de 60,29m², cento e quarenta e quatro do tipo A2 com área parcial de 60,29m², quatro do tipo B1 com área parcial de 47,90m², cento e quarenta e quatro do tipo B2 com área parcial 47,90m², totalizando 300 unidades cada condomínio. O empreendimento ainda contempla uma área de lazer, uma área de academia e um bloco deck park de garagem com área construída total de 53.374,03m² conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Para utilização da OOAU, o empreendimento em estudo está adequado ao disposto nos artigos 2º e 3º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 que dispõe sobre esse instrumento:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso do solo, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 160 e 161 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o art. 164 da LUOS;
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP)

§ 6º - Para fins de aplicação desta lei, no que concerne ao mencionado na alínea "c" deste artigo, passam a ser consideradas também empreendimento gerador de impacto as edificações de uso residencial com área de construção computável igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), conforme disposto no art. 197, inciso II, da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009.

Art. 3º - Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso em toda aprovação dos empreendimentos previstos no art. 2º desta Lei que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor.

Ademais, em consonância com o que estabelece o artigo 5 da referida lei, segue a análise dos seguintes aspectos do projeto que visa utilizar o instrumento de OOAU:



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

I — capacidade de infraestrutura instalada, em especial das 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 — capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados: A região contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços de saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

III — previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários: 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.

IV — compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo: O terreno do empreendimento em questão está inserido em Zona de Ocupação Preferencial I (ZOP I) e em sobreposição com as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Antônio Bezerra. Conforme PDP - Lei Complementar nº 062/2009, a ZOP I é caracterizada pela disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo; e a ZEDUS são porções do território destinadas à implantação e/ou intensificação de atividades sociais e econômicas, com respeito à diversidade local, e visando ao atendimento do princípio da sustentabilidade.

2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com o anexo 5, tabela 5.1 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, a atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (Unidades Compactas), código 00.00.10, classe 2. A edificação proposta possui área de construção computável de 32.506,56 m² e de acordo com o artigo 2º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 pode pleitear a OOAU.

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

Conforme o inciso I do artigo 64 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, a atividade em pleito se dará em função do zoneamento. As vias confinantes ao terreno do empreendimento em estudo são: Avenida Cearenses, Rua Coreanos e Rua Portugueses. Todas essas vias são classificadas como vias locais e devem respeitar o passeio mínimo de 2,50m em conformidade com o anexo 3.2 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017. Dessa forma, essa atividade está adequada a ZEDUS Antônio Bezerra.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900105/2022-37 de 24 de maio de 2022 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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Em relação ao número de vagas e acessos, por se tratar de edificação destinada ao uso residencial, não será necessária apresentação de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

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 do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062/2009 e alterações.

Tabela 1 – Comparativo de parâmetros urbanísticos exigidos na legislação e os propostos no projeto.

PARAMETROS URBANÍSTICOS					
LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 e PDP - Lei Complementar nº 62/2009					
Área do terreno (m ²) – 13.257,66m ² (6.438,54m ² -CD.01+6.819,12m ² -CD.02)					
Área construída (m ²) – 53.374,03m ² (26.762,03m ² -CD.01+26.612,00m ² -CD.02)					
Área construída computável (m ²) – 32.506,56m ² (16.253,28m ² -CD.01+16.253,28m ² -CD.02)					
QUANTO AOS INDICADORES URBANOS					
PARÂMETROS		ZONA:		PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZEDUS ANTº BEZERRA*			
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25		CD.01=2,52 CD.02=2,38	Adequado
	Básico	3,00			
	Máximo	2,00*			
Taxa de Permeabilidade		≥ 30%		CD.01=30,00% CD.02=30,79%	Adequado
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%		CD.01=43,53% CD.02=40,49%	Adequado
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%		Não se aplica	Não se aplica
Altura da Edificação		48,00m		CD.01=52,44 CD.02=52,44	4,44m que ultrapassa a altura máxima, a outorgar
Fração do Lote		Não se aplica		CD.01=300 CD.02=300	Adequado
Nº Vagas		01/UN.		CD.01=300 CD.02=302	Adequado
QUANTO AOS RECUOS					
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)	
Recuos Solo	Frente (Norte)	8,75m	CD.01=15,97%[1] - 6,40m CD.02=3,25% - 6,15m	Adequado	
	Frente (Sul)	8,75m	CD.01=17,62%[1] - 5,50m CD.02=0,69%[1] - 8,28m	Adequado	
	Frente (Oeste)	8,75m	CD.01=26,15m CD.02=7,50m	Adequado	
	Frente (Leste)	8,75m	CD.01=6,05%[1] - 7,95m CD.02=25,15m	Adequado	



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

[1] Cálculo realizado conforme item I do Art.92-LC n° 236/2017, por se encontrar inserido em ZEDUS.
* Parâmetros Urbanísticos da ZEDUS.

Diante do exposto, o parâmetro urbanístico a outorgar é altura da edificação. O valor da OOAU para flexibilização desse parâmetro é de 52.103,94 (cinquenta e dois mil, cento e três reais e noventa e quatro centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo. No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponibilizado 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.

2.5 IMAGEM DO EMPREENDIMENTO

A figura 2 apresenta a perspectiva do empreendimento fornecida pelo requerente.



Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento.

3 CONCLUSÃO

O presente relatório referente ao processo n° S2022036620 é submetido à análise dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para deliberação quanto ao pleito para flexibilização do parâmetro urbanístico: altura da edificação.

Fortaleza, 18 de julho de 2022.



Fortaleza
PREFEITURA
Infraestrutura

REQUERENTE: MD CE PK QUADRA 03A CONSTRUÇÕES LTDA
Avenida Cearenses, nº 128 - Lote 1,2 e 3 - Quadra 03, Bairro Presidente Kennedy
VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº20/2022

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	30/06/2022	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	12/07/2022	
Terreno Original:	13.257,66	m ²
Terreno Líquido:	13.257,66	m ²
Área Construída:	53.374,03	m ²
AC Computável:	32.506,56	m ²

Drenagem de Águas Pluviais	15%
Esgotamento Sanitário	10%
Abastecimento de água	5%
Pavimentação	5%
Ocupação Irregular	0%
% TERRENO VIRTUAL	65%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²	
VIA/ZONA ATUAL	R\$	349,50
VIA USO PRETENDIDO	R\$	349,50
ZONA USO PRETENDIDO	R\$	349,50
FTV		1,0000
FTZ		1,0000
FTI		1,0000

ZONA	ZOP 1	
VIA	LOCAL	
FRAÇÃO		
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$	92,03
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$	349,50
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$	227,18
FATOR DE PLANEJAMENTO		1,0000

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAVIMENTOS	A COM	VM2(R\$/m ²)	R\$
(V1) IA	3,00	3,00	2,4519			-		R\$ -
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 227,18	R\$ -
(V3) TO	60,00%		43,53%			-	R\$ 227,18	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		0,00%			-	R\$ 227,18	R\$ -
(V5) Recuos				-		-	R\$ 227,18	R\$ -
(V6) h max	48,00		52,44			229,36	R\$ 227,18	R\$ 52.103,94
(V7) Nº unid	-		-			-	R\$ 227,18	R\$ -
(V8) Nº vagas	1,00		300,00	Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 227,18	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 52.103,94

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\$ 4.633.552,17
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.011.808,91
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 52.103,94
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 52.103,94

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

Fortaleza, 14 de julho de 2022.

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

Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações CFT-BR 86356003391	
Ivan Rui de Arruda Frota - Engenheiro Civil CREA 2.717-D/CE	
Diego de Souza Silva - Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	
Visto: Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil RNP - 060545911-8 Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos	