



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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

RELATÓRIO Nº 06/2023

PROCESSO Nº S2022035003 – SEUMA apenso P076146/2023 – SPU

ASSUNTO: **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

REQUERENTE: **FRANCISCO NASSER HISSA**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento que contempla quatro atividades: residência multifamiliar (unidades compactas), hospital, hotel e centro empresarial, comercial e de serviços (prédio de salas e lojas), situado à Rua Coronel Jucá, nº 480, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 4.975,00m² e está localizado no quadrilátero formado pela Avenida Dom Luís ao norte, Rua Coronel Jucá ao leste, Rua Marcos Macêdo ao sul e Rua Professor Dias da Rocha 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 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).



2. ANÁLISE

O projeto arquitetônico propõe um edifício de uso misto com 2 torres com 45 pavimentos, dos quais 5 primeiros pavimentos são subsolos; 1º e 2º pavimento contempla, por andar, uma loja com área de 628,30m² e uma emergência hospitalar com área de 1.240,20m², cada; o 3º pavimento é destinado ao lazer; do 4º ao 23º pavimento está composto, por andar, de treze apartamentos residenciais com área privativa de 49,39m² cada, de quatorze quartos hospitalares com área privativa de 28,44m² cada, e de oito consultórios com área privativa de 28,44m²; do 24º ao 28º pavimento possui, por andar, uma sala corporativa com área privativa de 689,62m² e quatro consultórios, dos quais dois possuem área privativa de 108,30m² e dois apresentam área privativa de 182,75m²; do 29º ao 40º pavimento apresenta, por andar, treze apartamentos residenciais, com área privativa de 49,39m² e quatorze quartos de hotel, sendo doze unidades com área privativa de 33,84m² e duas unidades com área privativa de 67,84m².

O empreendimento possui um total de 416 apartamentos residenciais, 168 unidades de hotel, 180 consultórios, 2 áreas de emergência hospitalar, 280 quartos hospitalares, 2 lojas e 5 salas corporativas, propondo uma área construída total de 94.386,16m² conforme projeto arquitetônico enviado em anexo. A figura 2 apresenta a perspectiva do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento.





Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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) antes do dia 31 de dezembro de 2022, a análise desse processo seguirá as diretrizes da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015.

Dessa forma, para utilização da OOAU, o projeto arquitetônico deve estar adequado ao disposto nos artigos 2º e 3º das referidas leis, que dispõem 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.

Além disso, de acordo com o artigo 5º dessas leis, o projeto contempla os seguintes aspectos:

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 está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição com as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Varjota. De acordo com o PDP - Lei Complementar nº 062/2009, a ZOC é caracterizada pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção do processo de ocupação intensiva do solo.

2.2 ATIVIDADE

As atividades desse empreendimento estão enquadradas conforme tabela 5.1, tabela 5.12, tabela 5.6 e tabela 5.5 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, respectivamente, como:



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

- residência multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, grupo e subgrupo residencial (R);
- hospital, código 85.11.11, classe PGV4-EIV, grupo serviços e subgrupo serviços de saúde (SS);
- hotel, código 55.13.11, classe PGV1, grupo serviços e subgrupo hospedagem (H); e
- centro empresarial, comercial e de serviços (prédio de salas e lojas), código 70.40.82, classe PGV3-EIV, grupo comercial e subgrupo comércio e serviços múltiplos (CSM).

Ainda conforme as referidas tabelas, o número mínimo de vagas de estacionamento será definido por meio de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). Assim sendo, o requerente apresentou RIST com certificado de aprovação pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P059342/2023. Dessa maneira, o projeto arquitetônico contempla 450 vagas para automóveis, dos quais são reservadas 10 para Pessoas Com Deficiência (PCD) e 25 para idosos. Além disso, são ofertadas 30 vagas para motocicletas, 40 para bicicletas, 4 para táxi e 2 áreas para carga e descarga.

Como o empreendimento está classificado como PGV4-EIV, o requerente pode solicitar a OOAU de acordo com o artigo 2º da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015. A área de construção computável proposta é de 58.756,51m².

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

Conforme o inciso I do artigo 64 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 6 da referida lei, a adequabilidade das atividades em pleito se darão em função do zoneamento. Dessa forma, as quatro atividades estão adequadas a ZEDUS Varjota.

As vias confinantes ao terreno do empreendimento são: Rua Coronel Jucá, Rua Professor Dias da Rocha e Avenida Dom Luís. A Avenida Dom Luís é classificada como Via Arterial I e não há previsão de alargamento. A Rua Coronel Jucá e Rua Professor Dias da Rocha são classificadas como Vias Locais conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017. Os passeios dessas ruas devem respeitar a largura mínima de 2,00 metros para uma Via Local de "Seção Reduzida", como estabelecido no anexo 3.2 da referida lei.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900476/2022-19, de 26 de setembro de 2022, referente a altitude de topo de edificação 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.

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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS VARJOTA	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	11,81	Ultrapassa 1,50 do IA básico até o IA máximo, pela OODC e ultrapassa 7,81 do IA máximo, pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30%	30,00%*	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60%	42,14%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60%	66,25%	Ultrapassa 6,25% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	136,08m	Ultrapassa 41,08m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	605**	Adequado
Nº Vagas		RIST	450	Aprovado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Norte)	19,50m	12,72m	Área total necessária para esses recuos é 2.571,41m ²
	Frente (Oeste)	19,50m	5,29m / 19,56m	
	Frente (Leste)	19,50m	14,76m	
	Lateral (Sul)	19,50m	14,82m/6,06m	
Recuos Subsolo (SS1 a SS5)	Frente (Norte)	5,00m	1,09m	Área total necessária é 268,01m ²
	Frente (Oeste)	5,00m	6,00m	Adequado
	Frente (Leste)	5,00m	6,84m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00	0,00m	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 20,04% e indireta=9,96%, totalizando 30,00%.
** 605 unidades (416 unid. residenciais + 187 unid. lojas, salas e consultórios + 1 hospital + 1 hotel).

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos solo e recuos subsolos. O valor da OOAU é de R\$ 50.169.295,72 (cinquenta milhões, cento e sessenta e nove mil, duzentos e noventa e cinco reais e setenta e dois 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.

3. CONCLUSÃO

O presente relatório se refere ao processo nº S2022035003 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, altura da edificação, recuos solo e recuos subsolo.

Fortaleza, 20 de junho de 2023.

REQUERENTE: FRANCISCO NASSER HISSA
 Rua Coronel Jucá, nº480, Bairro Aldeota

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO Nº11/2023

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	27/02/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	06/03/2023	
Terreno Original:	4.975,00	m ²
Terreno Líquido:	4.975,00	m ²
Área Construída:	94.386,16	m ²
AC Computável:	58.756,51	m ²

Drenagem de Águas Pluviais	15%
Esgotamento Sanitário	10%
Abastecimento de água	5%
Pavimentação	5%
Ocupação Irregular	5%
% TERRENO VIRTUAL	60%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 5.847,50
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 5.847,50
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 5.847,50
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC/ZEDUS
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	
VALOR/M ² TERRENO IPTU (MÉDIA)	R\$ 1.664,09
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 5.847,50
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 3.508,50
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	2,50	4,00	11,8100			18.526,90		R\$ 39.047.781,24
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 3.508,50	R\$ -
(V3) TO	60,00%		38,24%			-	R\$ 3.508,50	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		66,25%			518,23	R\$ 3.508,50	R\$ 1.818.207,03
(V5) Recuos				2.839,42		2.839,42	R\$ 3.508,50	R\$ 9.962.105,07
(V6) h max	95,00		136,08			9.321,86	R\$ 3.508,50	R\$ 32.705.745,81
(V7) Nº unid						-	R\$ 3.508,50	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	0	-	R\$ 3.508,50	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 50.169.295,72

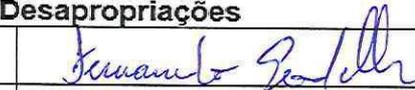
PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.)	
% DE DOAÇÃO MÍNIMO	25%
% EFETIVAMENTE DOADO	25%
(V9) Outorga Onerosa 2	R\$ -

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 29.091.312,50
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 17.454.787,50
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 50.169.295,72
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 50.169.295,72

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

Fortaleza, 23 de março de 2023.

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

Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações CFT-BR 86356003391	
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	