



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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

RELATÓRIO Nº 06/2024

PROCESSO Nº S2023066335 – SEUMA apenso ao processo nº P178794/2024 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA 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 residência multifamiliar, unidades compactas, localizado na Avenida Dioguinho, nº 5603, bairro Praia do Futuro II, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 10.000,00m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pela Avenida Clóvis Arrais Maia ao norte, Rua Jáder de Figueiredo Correia ao leste, Avenida Dioguinho ao sul e Rua Hildebrando Pompeu 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).



## 2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico, enviado em anexo, propõe três torres com 19 pavimentos cada, dos quais são 1 pavimento térreo e 18 pavimentos tipo. No pavimento térreo de cada torre, tem-se 4 apartamentos tipo A1 com área privativa de 80,75m<sup>2</sup>, 2 unidades do tipo B1 com área privativa de 73,68m<sup>2</sup> e ambientes destinados ao serviço e lazer.

Os pavimentos tipo das três torres são compostos por 8 apartamentos por andar, sendo 4 unidades do tipo A2 com área privativa de 65,54m<sup>2</sup> e 4 unidades do tipo B2 com área privativa de 53,13m<sup>2</sup>. Por torre, totalizam 150 unidades habitacionais, e o somatório das três torres têm-se 450 apartamentos. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



### 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) após o dia 19 de outubro de 2023, a análise desse processo seguirá 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:



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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 Orla – Trecho VII (ZO VII) e em sobreposição com a Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO).

### 2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A área de construção computável proposta é de 24.771,24m<sup>2</sup>.

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga a cada 6 unidades, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 465 vagas, das quais 11 são destinadas as Pessoas com Necessidades Especiais (PNE). Essas vagas estão distribuídas em 5 pavimentos do bloco deck/estacionamento.

### 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 desta lei, a adequabilidade da atividade se dará em função do zoneamento em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZO VII. Dessa forma, analisando a tabela 6.8 do anexo 6 da referida lei, as atividades do empreendimento estão adequadas a essa zona.

As vias confinantes ao referido terreno são Avenida Clóvis Arrais Maia (Zezé Diogo), Avenida Dioguinho, Rua Hildebrando Pompeu e Rua Doutor Jäder de Figueiredo Correia. Conforme LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Avenida Clóvis Arrais Maia (Zezé Diogo) é classificada como via paisagística e a Avenida Dioguinho é classificada como via arterial I. A largura mínima das calçadas para essas avenidas é 4,00m atendendo ao disposto no artigo 118 dessa lei.

Segundo o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Hildebrando Pompeu e a Rua Doutor Jäder de Figueiredo Correia são classificadas como vias locais. A primeira deve



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

respeitar a calçada mínima de 3,50m em razão dessa via possuir dimensões semelhantes a uma via arterial de seção reduzida e, a segunda via deve respeitar a calçada mínima de 3,00m em razão dessa via possuir dimensões semelhantes a uma via coletora de seção reduzida.

O requerente apresentou a declaração de inexigibilidade emitida pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo de Pré-Análise nº BE262A8B17, de 21 de novembro de 2023, 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 nos incisos I e II do 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.

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

PARÂMETROS		ZONA ZO VII	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,10	2,48	Ultrapassa 0,48 do IA básico/máximo
	Básico	2,00		
	Máximo	2,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 40,00%	40,00% *	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 50,00%	41,30%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 50,00%	Não se aplica	Não se aplica	
Altura da Edificação	36,00m	52,44m	Ultrapassa 16,44m da altura máxima	
Fração do Lote	Não se aplica	450 **	Adequado	
Nº Vagas	1 un. por apto	465	Adequado	
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Norte) – torre A	5,00m   8,75m	9,41m	Adequado
	Frente (Sul) – torre C	5,00m   8,75m	9,00m	Adequado
	Frente (Leste) – torre A/B/C	5,00m   8,75m	13,75m   9,32m   33,76m	Adequado
	Frente (Oeste) – torre A/B/C	5,00m   8,75m	12,00m   18,72m   10,32m	Adequado
Recuos Entre torres	Torre A/Torre B	8,75m   17,50m	8,78m   8,78m	Adequado
	Torre B/Torre C	8,75m   17,50m	9,18m   9,18m	Adequado
* Taxa de permeabilidade direta 27,50% e indireta 12,50% através de absorção por instalação de drenos, totalizando 40,00%.				
** Apresentou Declaração de Viabilidade Técnica de Esgoto nº 458/2023 emitida pela Companhia de Água e Esgoto do Ceará (CAGECE) em 25/07/2023, com validade em 25/07/2024, conforme dispõe o artigo 1º parágrafo 3º da Lei Complementar nº 243, de 21 de dezembro de 2017.				



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgarem são índice de aproveitamento e altura da edificação. O valor da OOAU é de R\$ 1.675.770,55 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, setecentos e setenta reais e cinquenta e cinco 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](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 S2023066335 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento e altura da edificação.

Fortaleza, 22 de maio de 2024.



**Fortaleza**

PREFEITURA

**Infraestrutura**

**Ofício 2405083/OF - COGEPRO/SEINF**

Fortaleza, 08 de Maio de 2024

Ilma. Sra.

LUCIANA MENDES LOBO

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA

**Assunto: Cálculo de Outorga – MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A**

**Ref.: Processo S2023066335 (SEUMA) / P178794/2024 (SEINF)**

Sra. Secretária,

Cumprimentando-a cordialmente, vimos por meio deste, em resposta ao **Ofício Nº1020/2024-COURB/SEUMA**, encaminhar a planilha de cálculo referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo quanto aos parâmetros de Índice de Aproveitamento e Altura Máxima, do imóvel situado à **Avenida Dioguinho, nº5603**, Bairro Praia do Futuro II de propriedade de **MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A**.

O valor unitário para o terreno complementar no local onde se situa, de acordo com os preceitos da NBR 14.653, partes 1 (Avaliação de Bens) e 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e que retrata o valor de mercado para a localidade onde o imóvel se situa é de R\$1.006,10/m<sup>2</sup> que, de acordo com a legislação vigente, resultou no valor compensatório de **R\$1.675.770,55 (um milhão, seiscentos e setenta e cinco mil, setecentos e setenta reais e cinquenta e cinco centavos)**, conforme demonstrativo de cálculo em anexo.

Atenciosamente,

Samuel Antonio Silva Dias  
Secretário da SEINF

Paula Rocha Lima Pinheiro  
Coord. de Gerenc. de Prog. e Projetos



**Fortaleza**  
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número VR7H1XAK

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3318879 e código VR7H1XAK

**ASSINADO POR:**

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 15/05/2024 Assinado por: SAMUEL ANTONIO SILVA DIAS:07035319727 em 16/05/2024

**REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A**  
 Avenida Dioguinho, nº5603, Bairro Praia do Futuro II  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº12/2024**

<b>Analista da SEUMA:</b>	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
<b>Data do Parecer:</b>	02/05/2024	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	08/05/2024	
<b>Terreno Original:</b>	10.000,00	m <sup>2</sup>
<b>Terreno Líquido:</b>	10.000,00	m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	40.496,61	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	24.771,24	m <sup>2</sup>

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	<b>0% SOBRE A OOA</b>
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	0%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	50%
<b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>	<b>50,00%</b>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.006,10
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.006,10
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.006,10
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZO VII
VIA	ARTERIAL I
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$ 500,57
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.006,10
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$ 503,05
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 <sup>2</sup> )	R\$
(V1) IA	2,00	2,00	2,4771			2.385,62		R\$ 1.200.086,14
(V2) TP	40,00%		40,00%			-	R\$ 503,05	R\$ -
(V3) TO	50,00%		41,30%			-	R\$ 503,05	R\$ -
(V4) TO(ss)	50,00%		0,00%			-	R\$ 503,05	R\$ -
(V5) Recuos				-		-	R\$ 503,05	R\$ -
(V6) h max		36,00	52,44			2.734,82	R\$ 503,05	R\$ 1.375.749,01
(V7) Nº unid						-	R\$ 503,05	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 503,05	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 1.675.770,55</b>

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

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
<b>Valor do Terreno (VM)</b>	<b>R\$ 10.061.000,00</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 5.030.500,00
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 1.675.770,55
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
<b>VALOR TOTAL DA OOA</b>	<b>R\$ 1.675.770,55</b>
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 1.675.770,55</b>

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

Fortaleza, 08 de Maio 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 YZKMPWGC

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3318881 e código YZKMPWGC

**ASSINADO POR:**

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 14/05/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 14/05/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 15/05/2024