

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

RELATÓRIO Nº 06/2025

PROCESSO Nº S2024086536 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P267322/2025 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

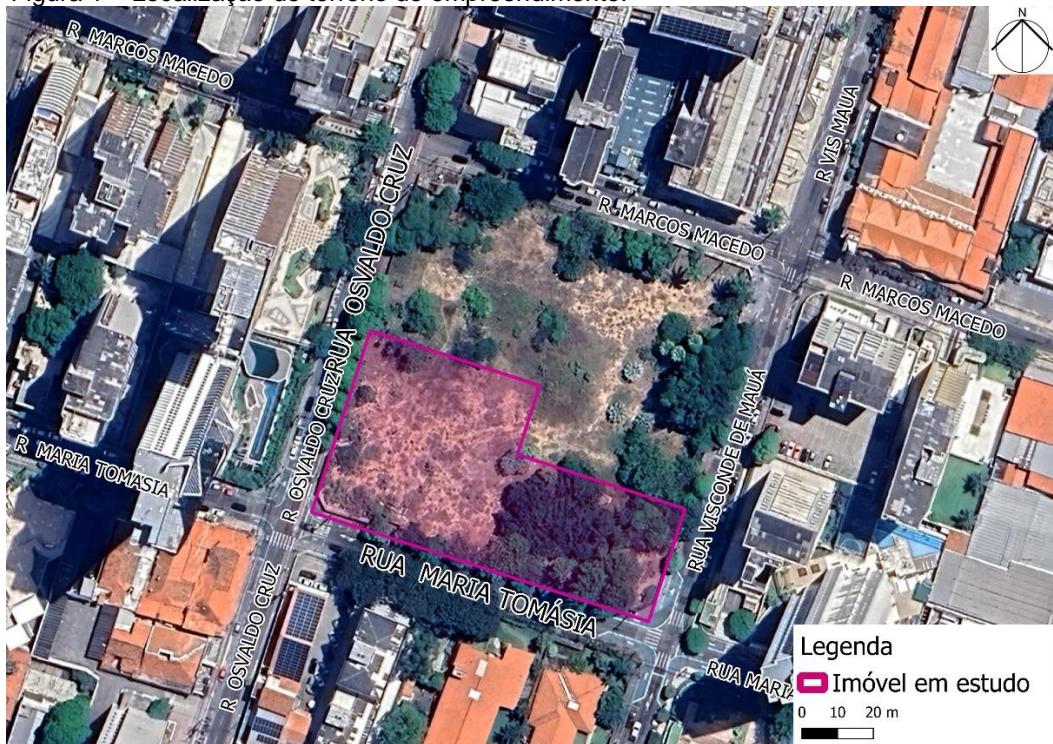
REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento destinado a residência multifamiliar a ser implantado no terreno localizado na Rua Maria Tomásia, s/n, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 3.920,40m² e 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 mostra a figura 1.

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; 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, enviado em anexo, propõe duas torres com 38 pavimentos cada, dos quais são 2 subsolos, 1 térreo, 2 pavimentos sobressolo, 1 pavimento lazer e 32 pavimentos tipo.

O empreendimento apresenta 3 (três) tipologias habitacionais, com as seguintes áreas parciais, que são: tipo A com 142,65m², tipo B1 com 177,10m² e tipo B2 com 174,84m².

Na torre 01 e 02, em seus pavimentos tipo, estão dispostos 2 apartamentos por andar. Nos pavimentos ímpares, tem 1 unidade do tipo A e 1 do tipo B1, e nos pares, possui 1 do tipo A e 1 do tipo B2. Desse modo, em cada torre, possui 32 apartamentos do tipo A, 16 do tipo B1 e 16 do tipo B2, totalizando 64 unidades habitacionais.

Somando-se os apartamentos da torre 01 e da torre 02, tem-se 128 unidades, contabilizando área construída total de 40.865,15m². 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 14 de outubro 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 grande porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede coletora de esgotamento sanitário, com necessidade de supressão vegetal de mais de 10 (dez) árvores e será construído 02 (dois) subsolos sem a necessidade de rebaixamento do lençol freático, a priori, dessa maneira, indicar-se-á o licenciamento regular com a Licença Prévia (LP) e Licença de Instalação (LI).

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 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 20.391,68m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a referida tabela 5.1 estabelece para a atividade residência multifamiliar (prédio de apartamentos), 1 (uma) vaga por apartamento, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 391 vagas de veículos, das quais 7 (sete) são destinadas as pessoas com deficiência (PCD), e estão localizadas 2 (duas) em no subsolo 01 e no 02, e 3 (três) no pavimento térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900400/2025-36, de 11 de junho de 2025, 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 Aldeota, a adequabilidade da atividade 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, a atividade do empreendimento, Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), classe 2, pertencente ao subgrupo Residencial, está adequada à ZEDUS Aldeota conforme anexo 6, tabela 6.12 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

As vias confinantes ao referido terreno são Rua Osvaldo Cruz e Rua Maria Tomásia. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essas ruas são classificadas como vias locais. A dimensão mínima da calçada para essa via é 2,00m para via local de “seção reduzida” 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 pela 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	0,25	5,20	Ultrapassa 2,70, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 1,20 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,14% ¹	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	66,40%	Ultrapassa 6,40% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	71,99% ²	Adequado
Altura da Edificação		95,00m	109,32m	Ultrapassa 14,32m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	128	Adequado
Nº vagas		1 un. por apto	391 ³	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo	Frente Leste (Torre 01)	5,00m 13,00m	14,45% ⁴	Adequado
	Frente Sul (Torre 01 02)	5,00m 13,00m	7,04% 18,41% ⁴	Adequado
	Frente Oeste (Torre 02)	5,00m 13,00m	9,16% ⁴	Adequado
	Lateral Norte (Torre 01 02)	3,00m 11,00m	24,10% 21,94% ⁴	Área total necessária de recuo virtual é 166,49m ²
	Lateral Leste (Torre 02)	3,00m 11,00m	14,47% ⁴	Adequado
Recuos do Subsolo	Frente Sul	5,00m	5,15m	Adequado
	Frente Oeste Leste	5,00m	5,15m 5,11m	Adequado
	Lateral Norte Leste	0,00m	0,00m 0,00m	Adequado

¹ Taxa de permeabilidade direta é 24,17% e indireta é 5,97%, totalizando 30,14%.

² Em conformidade com o artigo 1º, parágrafo 3º, da Lei Complementar nº 378/2023.

³ 391 vagas de veículos, das quais 7 são destinadas as PCD.

⁴ Recuos conforme 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, taxa de ocupação do solo, altura da edificação e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 10.621.141,74 (dez milhões, seiscentos e vinte e um mil, cento e quarenta e um reais e setenta e quatro 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://urbanismoe meioambiente.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 S2024086536** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 5 (cinco) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, altura da edificação e recuos do solo.**

Fortaleza, 14 de julho de 2025.



FORTALEZA
PREFEITURA

INFRAESTRUTURA

REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Rua Maria Tomasia, s/nº, Bairro Aldeota

VALOR DA OUTORGА ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO №12/2025

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA
Data do Parecer:	01/07/2025
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	02/07/2025
Terreno Original:	3.920,40 m ²
Terreno Líquido:	3.920,40 m ²
Área Construída:	40.865,15 m ²
AC Computável:	20.391,68 m ²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 5.426,89
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 5.426,89
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 5.426,89
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

PDDU		PROJETO	RECUSOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGА	
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAV.	A COM	VM2(R\$/m ²)	R\$
(V1) IA	2,50	4,00	5,2014			4.236,27		R\$ 9.097.576,29
(V2) TP	30,00%	30,14%				-	R\$ 3.798,82	R\$ -
(V3) TO	60,00%	66,40%				418,18	R\$ 3.798,82	R\$ 1.588.576,61
(V4) TO(ss)	71,99%	71,99%	§ 3º do Art. 1º LC 378/2023			-	R\$ 3.798,82	R\$ -
(V5) Recuos				166,49		166,49	R\$ 3.798,82	R\$ 632.466,04
(V6) h max	95,00	109,32				1.019,58	R\$ 3.798,82	R\$ 3.873.219,15
(V7) Nº unid						-	R\$ 3.798,82	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 3.798,82	R\$ -
Outorgа Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 10.621.141,74

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

QUADRA MAXIMA	
DIMENSÃO ACIMA DE 250m	250,00
PROFUNDIDADE MÉDIA	100,00
(V10) Outorgа 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 OOAU
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/M ² TERRENO IPTU	R\$ 1.965,95
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 5.426,89
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 3.798,82
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 21.275.579,56
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 14.892.905,69
Valor da Outorgа (1+2+3)	R\$ 10.621.141,74
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorgа	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$ 10.621.141,74
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 10.621.141,74

Fortaleza, 08 de julho 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 GNBDFM52

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4482580 e código GNBDFM52

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 08/07/2025

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 08/07/2025

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 08/07/2025

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 08/07/2025