



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

RELATÓRIO Nº 06/2026

PROCESSO Nº S2025109204 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P248389/2026 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

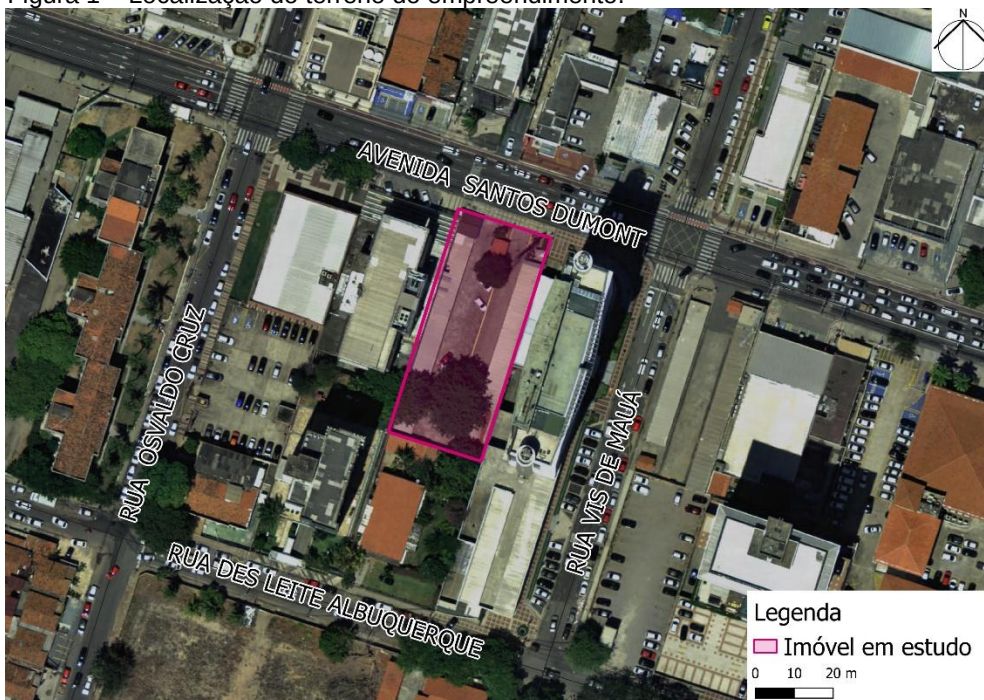
REQUERENTE: MULTIPLA SANTOS DUMONT EMPRESARIAL SPE S.A.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para um empreendimento a ser implantado no terreno localizado na Avenida Santos Dumont, nº 2810, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.500,00m² e está situado no quarteirão formado pela Avenida Santos Dumont ao norte, Rua Visconde de Mauá ao leste, Rua Desembargador Leite Albuquerque ao sul e Rua Osvaldo Cruz ao oeste, como mostra a figura 1. No anexo 01, apresenta-se a localização do terreno com o seu entorno.

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 Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) 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 uma torre com 29 pavimentos, sendo 3 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 4 pavimentos sobressolos para garagem, 1 pavimento transição e 20 pavimentos tipo.

Nos 3º, 4º, 5º, 7º, 8º, 11º, 12º, 15º, 16º, 19º e 20º pavimentos, contém 13 (treze) salas com áreas variando de 30,00m² a 36,91m². Cada sala possui 1 (um) lavabo. No pavimento de transição, estão dispostos os seguintes ambientes: auditório, refeitório, área de uso comum, sala de reunião e banheiros.

Nos 1º, 2º, 6º, 9º, 10º, 13º, 14º, 17º e 18º pavimentos, contém 13 (treze) salas com áreas variando de 30,00m² a 36,91m². Cada sala possui 1 (um) lavabo. Desse modo, o empreendimento contará com 260 salas comerciais e propõe a área construída total de 15.344,78m².

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Multipla Santos Dumont Empresarial SPE 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 11 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) 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 até 9 (nove) árvores, e serão construídos 3 (três) subsolos, sem indicação de rebaixamento do lençol freático (a depender da confirmação através de teste de sondagem com indicação do nível 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 como Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas), código 70.40.82, classe PGV3-EIV, pertencente ao grupo Comercial e ao subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), de acordo com o anexo 5, tabela 5.5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, A área total de construção computável proposta é 9.224,03m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos para a referida atividade com classe PGV3-EIV, o anexo 5, tabela 5.5, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, estabelece a necessidade de apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST).

Dessa forma, o RIST foi aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) por meio do processo nº P461355/2025, no dia 06 de janeiro de 2026. Dessa forma, o projeto oferece o total de 209 vagas de veículos, das quais 5 (cinco) são destinadas as pessoas com deficiências (PCD) e 11 (onze) para idosos. As vagas para PCD estão todas localizadas no subsolo 2 e 3. As vagas para idosos estão localizadas no subsolo 1 e 3.

Tendo em vista que a atividade do empreendimento está enquadrada na classe PGV3-EIV, a Célula de Normatização (CENOR) fez a análise e se manifestou pela dispensa da apresentação do



Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme dispõe o artigo 154, parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 0270, de 02 de agosto de 2019, reproduz-se:

§1º As atividades ou empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Viagem – Estudo de Impacto de Vizinhança (PGV-EIV) ficarão isentos de apresentar o EIV/RIV, desde que aprovado o Relatório de Impacto Sobre Trânsito (RIST), requerido nos termos da legislação específica.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900913/2025-47, do dia 29 de dezembro 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, 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 desta lei. Dessa forma, a atividade do empreendimento, do subgrupo CSM com classe PGV3, está adequada à ZEDUS Aldeota, conforme anexo 6, tabela 6.12, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

A via confinante ao referido terreno é Avenida Santos Dumont. De acordo com o artigo 233 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essa via está classificada como via arterial I. A dimensão mínima da calçada para essa via é 2,50 metros conforme estabelecido no Parecer Normativo nº 41 elaborado pela Célula de Normatização (CENOR).

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	4,00	1,50 que ultrapassa o IA básico até o IA máximo, utilizando a OODC
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,76%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	48,29%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	58,52%	Adequada
Altura da Edificação		95,00m	83,20m	Adequada
Fração do Lote		Não se aplica	260	Adequada
Nº Vagas		RIST/EIV ¹	209 ²	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do Solo ³	Frente (Norte)	10,00m 12,75m	9,48m	Área total necessária de terreno virtual é 598,67m²
	Lateral (Leste)	10,00m 10,00m	7,94m	



Recuos do Subsolo	Lateral (Oeste)	10,00m 10,00m	3,89m	
	Fundos (Sul)	10,00m 10,00m	10,78m	Adequado
	Frente (Norte)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Sul)	0,00m	3,00m	Adequado
1 – Requerente apresentou certificado de aprovação do RIST pela AMC, por meio do processo nº P461355/2025. Assim sendo, considera-se o artigo 154, parágrafo primeiro, da Lei Complementar nº 270/2019 – Código da Cidade, e portanto, não há necessidade de apresentação e análise de EIV. 2 – O projeto oferta o total de 209 vagas, das quais 5 destinadas a PCD e 11 para idosos. 3 – Recuos da verticalização calculados em conformidade com o Parecer Normativo nº 37/D e O empreendimento atendeu ao artigo 91, inciso II, parágrafo 1º, 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 e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 2.891.850,37 (dois milhões, oitocentos e noventa e um mil, oitocentos e cinquenta reais e trinta e sete 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 S2025109204** para análise e deliberação dos conselheiros da CPPD quanto a flexibilização dos 2 (dois) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento e recuos do solo.**

Fortaleza, 31 de julho de 2026.



REQUERENTE: MULTIPLA SANTOS DUMONT EMPRESARIAL SPE S.A.
Avenida Santos Dumont, nº2810, Bairro Aldeota
VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº08-R1/2026

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	17/04/2026	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	25/06/2026	
Terreno Original:	1.500,00	m²
Terreno Líquido:	1.500,00	m²
Área Construída:	15.344,78	m²
AC Computável:	5.995,62	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 5.770,17
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 5.770,17
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 5.770,17
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	4,0000			900,00		R\$ 1.895.004,00
(V2) TP	30,00%		30,76%			-	R\$ 4.039,12	R\$ -
(V3) TO	60,00%		48,29%			-	R\$ 4.039,12	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		52,52%			-	R\$ 4.039,12	R\$ -
(V5) Recuos				598,67		598,67	R\$ 4.039,12	R\$ 2.418.099,37
(V6) h max	95,00		83,20			-	R\$ 4.039,12	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 4.039,12	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 4.039,12	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 2.891.850,37

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	ARTERIAL I
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 2.105,56
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 5.770,17
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 4.039,12
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 8.655.255,00
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 6.058.678,50
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.891.850,37
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 2.891.850,37
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 2.891.850,37

Fortaleza, 27 de julho de 2026

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 3XO2R6QO

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5629280 e código 3XO2R6QO

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 29/07/2026

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 29/07/2026

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 29/07/2026

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 29/07/2026