



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

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

RELATÓRIO Nº 07/2023

PROCESSO Nº S2022048057 apenso ao processo nº P174322/2023 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

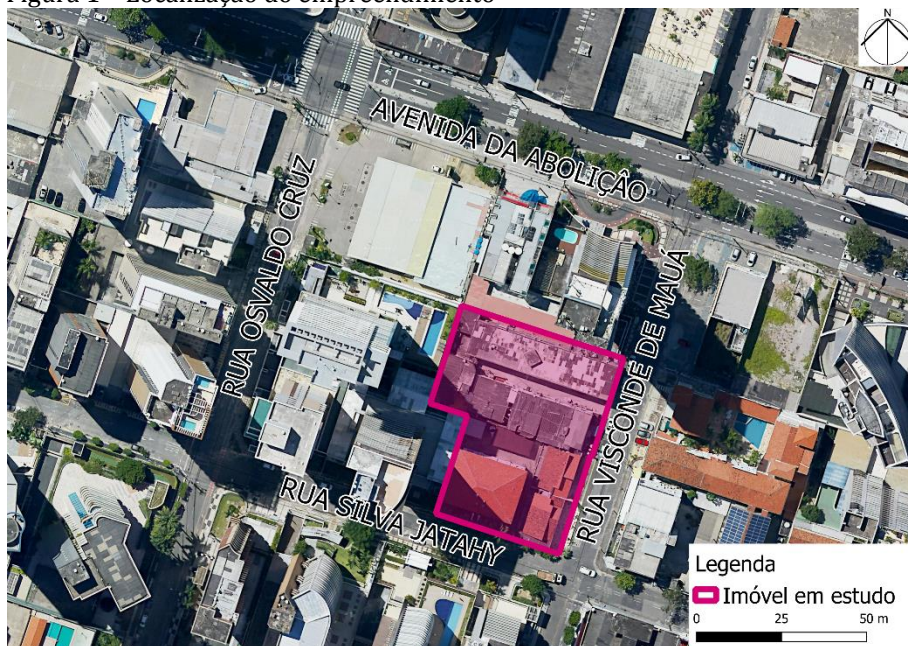
REQUERENTE: MD CE VISCONDE DE MAUÁ CONSTRUÇÕES LTDA

### 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 residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, situado à Rua Visconde de Mauá, nº 140, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.640,00m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pela Avenida da Abolição ao norte, Rua Visconde de Mauá ao leste, Rua Silva Jatahy ao sul e Rua Osvaldo Cruz 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 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 enviado em anexo, propõe 1 torre residencial com 46 pavimentos, dos quais são 1 pavimento subsolo, 1 pavimento térreo com 1 pavimento intermediário, 3 pavimentos garagem, 1 pavimento lazer, 39 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O pavimento tipo contém 3 apartamentos por andar, sendo o tipo A com área privativa de 206,61m<sup>2</sup>, o tipo B com área privativa de 125,84m<sup>2</sup> e o tipo C com área privativa de 125,85m<sup>2</sup>. O empreendimento apresenta um total de 117 apartamentos propondo uma área construída total de 31.577,20m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a perspectiva do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento.



### 2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Conforme o artigo 34 da Lei nº 0343/2022, fica a critério do requerente a análise do processo em epígrafe protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) até o dia 31 de dezembro de 2022, dessa forma, o requerente se manifestou pela análise desse processo seguir 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:



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

- 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 10.000m<sup>2</sup> (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). De acordo com o PDP – Lei Complementar nº 062/2009, a ZOC caracteriza-se 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

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04 e classe 2 conforme tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. O número mínimo de vagas de estacionamento de veículos definido na referida tabela é 1 vaga por apartamento. Dessa maneira, o projeto arquitetônico contempla 282 vagas sendo 2 vagas destinadas a Pessoa Com Deficiência (PCD).

Como o empreendimento possui área de construção computável de 15.987,27m<sup>2</sup>, 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.

### 2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

Conforme o inciso II do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 8 da referida lei, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função da classificação viária. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada a via local.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

As vias confinantes ao terreno do empreendimento são: Rua Silva Jatahy e Rua Visconde de Mauá. Segundo o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essas vias são classificadas como vias Locais e devem respeitar a calçada mínima de 2,00m 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 67614.900003/2023-01, de 08 de fevereiro de 2023, 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.

### 2.4 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 – Lei Complementar nº 062/2009 e alterações.

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

PARÂMETROS		ZONA ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	6,06	Ultrapassa 3,56 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 30%	30,00% *	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 60%	62,53%	Ultrapassa 2,53% da TO do solo máxima	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 60%	72,58%	Ultrapassa 12,58% da TO do subsolo máxima	
Altura da Edificação	72,00m	140,76m	Ultrapassa 68,76m da altura máxima	
Fração do Lote	Não se aplica	117	Adequado	
Nº de Vagas	1 un. por apto	282	Adequado	
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos solo	Frente (Sul)	15,65m	18,63m	Adequado
	Frente (Leste)	15,65m	14,11m	Área total necessária para esses recuos é 315,46m <sup>2</sup>
	Lateral (Norte)	13,65m	9,17m	
	Fundos (Oeste)	13,65m	17,68m	Adequado
Recuos subsolo	Frente (Sul)	5,00m	5,00m	Adequado
	Frente (Leste)	5,00m	5,80m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	3,00m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	3,00m	Adequado

\* Taxa de permeabilidade direta 20,48% e indireta 9,52%, totalizando 30,00%.

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo, altura da edificação e recuos. O valor da OOAU é de R\$ 11.768.492,27 (onze milhões setecentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e noventa e dois reais e vinte e sete centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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 S2022048057 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 solo e do subsolo, altura da edificação e recuos.

Fortaleza, 21 de junho de 2023.

**REQUERENTE: MD CE VISCONDE DE MAUÁ CONSTRUÇÕES LTDA**  
 Avenida Visconde de Mauá, nº140, Bairro Meireles  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº20/2023**

<b>Analista da SEUMA:</b>	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
<b>Data do Parecer:</b>	12/05/2023	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	16/05/2023	
<b>Terreno Original:</b>	2.640,00	m <sup>2</sup>
<b>Terreno Líquido:</b>	2.640,00	m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	31.577,20	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	15.987,27	m <sup>2</sup>

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

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 4.035,14
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 4.035,14
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 4.035,14
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	LOCAL
<b>FRAÇÃO</b>	
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$ 1.639,25
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 4.035,14
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.421,08
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 <sup>2</sup> )	R\$
(V1) IA	2,50	2,50	6,0558			3.754,91		R\$ 9.090.947,68
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 2.421,08	R\$ -
(V3) TO	60,00%		62,53%			111,32	R\$ 2.421,08	R\$ 269.515,07
(V4) TO(ss)	60,00%		72,58%			553,52	R\$ 2.421,08	R\$ 1.340.118,42
(V5) Recuos				315,46		315,46	R\$ 2.421,08	R\$ 763.755,16
(V6) h max		72,00	140,76			3.443,41	R\$ 2.421,08	R\$ 8.336.789,70
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.421,08	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.421,08	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 11.768.492,27</b>

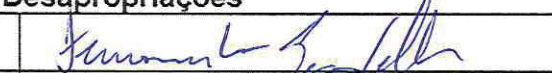

PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.)	
% DE DOAÇÃO MÍNIMO	25%
% EFETIVAMENTE DOADO	25%
(V9) Outorga Onerosa 2	R\$ -

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 10.652.769,60
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 6.391.661,76
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 11.768.492,27
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 11.768.492,27</b>

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

Fortaleza, 30 de Maio 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	