



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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

RELATÓRIO Nº 07/2024

PROCESSO Nº S2024072947 – SEUMA apenso ao processo nº P209332/2024 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: BS RUBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA

#### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, localizado na Rua Gilberto Studart, s/n, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.640,00m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pela Rua Gilberto Studart ao norte, Rua Professor Otávio Lobo ao leste, Rua Bento Albuquerque ao sul e Rua Batista de Oliveira a 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).



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### 2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico, enviado em anexo, propõe uma torre com 44 pavimentos, dos quais são 3 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 1 pavimento lazer, 28 pavimentos tipo 01, 1 pavimento panorâmico e 10 pavimentos tipo 02.

Nos pavimentos tipo 01, têm-se dispostos 2 apartamentos por andar, sendo 1 unidade do tipo A com área computável de 133,72m<sup>2</sup> e 1 apartamento do tipo B com área computável de 167,05m<sup>2</sup>, totalizando 28 unidades do tipo A e 28 do tipo B. O pavimento tipo 02 dispõe de 1 apartamento por andar com nomenclatura tipo C com área computável de 199,36m<sup>2</sup>, totalizando 10 unidades do tipo C.

O empreendimento possui um total de 66 unidades habitacionais, propondo uma área construída total de 21.793,27m<sup>2</sup> e área construída computável de 10.415,16m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a proposta volumétrica 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) em 01 de dezembro de 2023, a análise desse processo segue as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Dessa forma, o projeto arquitetônico está adequado ao disposto no artigo 5º das referidas leis, que dispõem sobre esse instrumento:

Art. 5º - A OOU 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 Ocupação Consolidada (ZOC).

### 2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, 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 10.415,16m<sup>2</sup>.

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga por apartamento, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 234 vagas, sendo 5 destinadas a pessoas com necessidades especiais (PNE), distribuídas nos 3 pavimentos subsolo.

### 2.3. ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

A via confinante ao referido terreno é a Rua Gilberto Studart. Conforme o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essa via é classificada como via local e deve atender à dimensão mínima de 13,00m, definida na planta do Loteamento Moderna Aldeota, e de calçada 2,00m para vias locais de “seção reduzida”, conforme estabelecido no anexo 3.2 da referida lei.

De acordo com 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 à via local.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900148/2022-12, de 12 de maio 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



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

de 1986 e no intuito de comprovar o atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408/2020. Será condicionado ao processo de emissão do Alvará de Construção a apresentação do documento atualizado emitido pelo COMAER.

### 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	3,95	Ultrapassa 1,45 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 30,00%	30,15%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 60,00%	55,41%	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 60,00%	67,90%	Ultrapassa 7,90% da TO subsolo máxima	
Altura da Edificação	72,00m	130,24m	Ultrapassa 58,24m da altura máxima	
Fração do Lote	Não se aplica	66	Adequado	
Nº Vagas	1 un. por apto	234	Adequado	
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00m   14,42m	15,49m	Adequado
	Lateral (Leste)	3,00m   12,42m	34,52m	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00m   12,42m	9,75m	Área necessária de terreno virtual = 244,41m <sup>2</sup>
	Fundos (Sul)	3,00m   12,42m	10,68m	
Recuos Subsolo	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

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo. O valor da OOAU é de R\$ 2.591.461,87 (dois milhões, quinhentos e noventa e um mil, quatrocentos e sessenta e um reais e oitenta 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](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoes-oficias/workshop_instrumentos.pdf).



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2024072947 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 e recuos do solo.

Fortaleza, 19 de junho de 2024.



**REQUERENTE: BS RUBI EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA**  
 Rua Gilberto Studart nº 930, Bairro Cocó  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº16/2024**

<b>Analista da SEUMA:</b>	ÁVILA ALMEIDA	
<b>Data do Parecer:</b>	24/05/2024	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	27/05/2024	
<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>	21.793,27	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	10.415,16	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	30%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
<b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>	<b>70,00%</b>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.721,23
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.721,23
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.721,23
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$ 813,24
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.721,23
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$ 1.204,86
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	2,50	2,50	3,9451			1.526,06		R\$ 1.838.695,00
(V2) TP	30,00%		30,15%			-	R\$ 1.204,86	R\$ -
(V3) TO	60,00%		55,41%			-	R\$ 1.204,86	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		67,90%			347,60	R\$ 1.204,86	R\$ 418.809,68
(V5) Recuos				244,41		244,41	R\$ 1.204,86	R\$ 294.480,08
(V6) h max		72,00	130,24			1.621,32	R\$ 1.204,86	R\$ 1.953.465,68
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.204,86	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.204,86	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 2.591.461,87</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\$ 4.544.047,20</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.180.833,04
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.591.461,87
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\$ 2.591.461,87</b>
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 2.591.461,87</b>

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

Fortaleza, 03 de Junho 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 ADQBQLML  
Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3380988 e código ADQBQLML

## ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 05/06/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 05/06/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 05/06/2024