



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

RELATÓRIO Nº 07/2026

PROCESSO Nº S2026111854 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P308214/2026 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

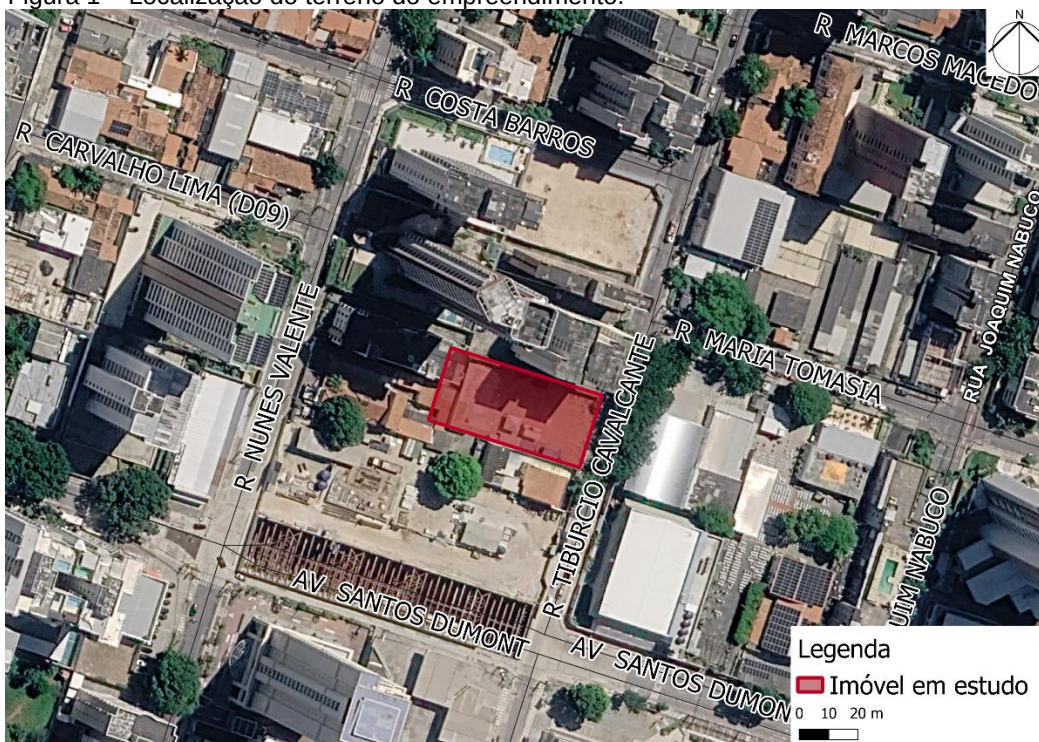
REQUERENTE: IDIBRA PARTICIPAÇÕES LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O presente processo refere-se a análise da aplicação do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento a ser implantado no terreno localizado na Rua Tibúrcio Cavalcante, nº 1040, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.393,20 m² e está situado no quadrilátero formado pela Rua Costa Barros ao norte, Rua Tibúrcio Cavalcante ao leste, Avenida Santos Dumont ao sul e Rua Nunes Valente ao oeste, como ilustrado na figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

A Célula de Diretrizes Urbanas (CEDUR) informa a previsão de alargamento da caixa proposta de 18,00 metros para a Rua Tibúrcio Cavalcante. Assim sendo, incide sobre o terreno do empreendimento a área de 76,99m². Desse modo, considera-se o disposto no artigo 85 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, transcreve-se:

No caso de áreas sujeitas a prolongamentos, modificações ou ampliação de vias integrantes do sistema viário, a ocupação deverá resguardar as áreas necessárias a estas intervenções.



A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOA, em conformidade com o disposto na LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e alterações; na Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR) e alterações; e nas Leis da OOA – 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 residencial com 36 pavimentos, sendo: 2 subsolos para estacionamento, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos sobressolos para estacionamento, 1 pavimento lazer, 29 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

No 1º pavimento tipo A1, estão dispostos 4 (quatro) apartamentos por andar, com as seguintes áreas privativas: coluna 00 com 121,56m², coluna 01 com 130,54m², coluna 02 com 88,83m² e coluna 03 com 80,76m².

Do 2º ao 21º pavimento tipo A, estão dispostas 4 (quatro) unidades habitacionais por andar, com as seguintes áreas: coluna 00 com 73,04m², coluna 01 com 73,14m², coluna 02 com 71,53m² e coluna 03 com 70,78m².

No 22º pavimento tipo B1, estão dispostos 3 (três) apartamentos por andar, com as seguintes áreas: coluna 00 com 167,82m², coluna 01 com 71,57m² e coluna 02 com 70,52m².

Do 23º ao 29º pavimento tipo B, estão dispostas 3 (três) unidades habitacionais por andar, com as seguintes áreas: coluna 00 com 97,44m², coluna 01 com 71,65m² e coluna 02 com 70,61m².

O empreendimento oferta o total de 108 apartamentos com área total de construção computável de 6.722,41m² e propõe área total de construção de 14.558,10 m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Idibra Participações LTDA.



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 08 de janeiro de 2026, a análise deste 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) e 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 pequeno porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede pública de esgotamento sanitário, não há necessidade de supressão vegetal, e serão construídos 2 (dois) subsolos, cuja profundidade total é de 8,52 m, sem indicação de rebaixamento do lençol freático, a priori, dessa maneira, indica a Licença Ambiental Simplificado 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 Residência Multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R), segundo o anexo 5, tabela 5.1, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, o anexo 5, tabela 5.1, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS estabelece para a atividade residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, a necessidade de 1 (uma) vaga para cada apartamento.

Dessa forma, o projeto oferece 118 vagas de veículos, das quais 5 (cinco) são destinadas às pessoas com deficiência (PCD). As vagas para PCD estão localizadas 2 (duas) no 1º pavimento sobressolo e 1 (uma) em cada subsolo e no 2º pavimento sobressolo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900600/2025-99, de 03 de outubro 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 em pleito 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 pertencente ao subgrupo R com classe 2 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 Rua Tibúrcio Cavalcante. Esta está classificada como via coletora, de acordo com o artigo 233, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

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 ZOC E ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,82	2,32 sendo que 1,50 excede o IA básico até o IA máximo pela OODC e 0,82 ultrapassa o IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% ¹	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	56,04%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	71,88%	11,88% acima da TO do subsolo
Altura da Edificação		95,00m	106,86m	11,86m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	108	Adequada
Nº Vagas		1 un por apto	118 ²	Adequada
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do solo ³	Frente (Leste)	5,00m 12,10m	13,78%	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m 10,10m	5,00m	Área total necessária de terreno virtual é 223,49m²
	Lateral (Sul)	3,00m 10,10m	17,24%	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m 10,10m	20,41m	Adequado
Recuos do subsolo	Frente (Leste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	4,35m	Adequado

¹ – Taxa de permeabilidade é 22,55% direta e 7,45% indireta, totalizando 30,00%.
² – Projeto oferta 118 vagas de veículos, das quais 5 são destinadas às PCD.
³ – Recuos calculados em conformidade com o 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, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuo do solo.**

O valor da OOAU é de R\$ 3.017.726,66 (três milhões, dezessete mil, setecentos e vinte e seis reais e sessenta e seis 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 S2026111854** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 4 (quatro) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuo do solo.**

Fortaleza, 17 de agosto de 2026.



REQUERENTE: IDIBRA PARTICIPAÇÕES LTDA

Rua Tibúrcio Cavalcante, nº1040, Bairro Aldeota

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº14-R1/2026

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	16/07/2026	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	27/07/2026	
Terreno Original:	1.393,20	m²
Terreno Líquido:	1.393,20	m²
Área Construída:	14.558,10	m²
AC Computável:	6.722,41	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 4.975,31
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 4.975,31
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 4.975,31
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	4,8300			1.298,46		R\$ 2.508.144,21
(V2) TP	30,00%	30,00%				-	R\$ 3.482,72	R\$ -
(V3) TO	60,00%	56,04%				-	R\$ 3.482,72	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%	71,88%				275,85	R\$ 3.482,72	R\$ 960.720,02
(V5) Recuos				223,49		223,49	R\$ 3.482,72	R\$ 778.352,42
(V6) h max	95,00	106,86				85,93	R\$ 3.482,72	R\$ 299.257,33
(V7) Nº unid						-	R\$ 3.482,72	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 3.482,72	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 3.017.726,66

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	COLETORA
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 1.796,02
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 4.975,31
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 3.482,72
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 6.931.601,89
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.852.121,32
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 3.017.726,66
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 3.017.726,66
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 3.017.726,66

Fortaleza, 14 de agosto 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 C5U2T4VP

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 5682616 e código C5U2T4VP

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR:

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 14/08/2026

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 14/08/2026

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 14/08/2026

Assinado por: RODRIGO GUEDES FERREIRA em 14/08/2026