



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

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

RELATÓRIO Nº 08/2023

PROCESSO Nº S2023053152 – SEUMA apenso P199249/2023 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: JS 140 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO 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, unidades compactas, situado à Rua Pereira Filgueiras, nº 2000, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.218,24m² e está localizado no quadrilátero formado pela Rua Pereira Filgueiras ao norte, Rua Silvia Paulet ao leste, Rua Costa Barros ao sul e Avenida Barão de Studart ao oeste como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2022 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

O projeto arquitetônico enviado em anexo, propõe 1 torre com 25 pavimentos, dos quais são 2 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 1 pavimento lazer, 20 pavimentos tipos compostos por oito apartamentos, por andar, sendo o tipo A1 com área parcial de 20,52m², o do tipo A com área parcial de 20,35m², o tipo B com área parcial de 28,45m², e 1 pavimento rooftop.

O empreendimento possui um total de 160 apartamentos, propondo uma área construída total de 8.349,31m². 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

Como o processo em epígrafe foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) após o dia 31 de dezembro de 2022, a análise desse processo seguirá as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022.

Dessa forma, para utilização da OOAU, o projeto arquitetônico deve estar adequado ao disposto no artigo 5º das referidas leis, que dispõem sobre esse instrumento:



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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.

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

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga para cada 6 unidades, portanto, não é necessário a apresentação Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto possui um total de 95 vagas, distribuídas nos pavimentos de subsolo e térreo. O empreendimento possui área de construção computável de 3.593,60m².

2.3. ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

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 a via local.

A via confinante ao referido terreno é a Rua Pereira Filgueiras. De acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essa via está classificada como via local, e deve respeitar a calçada mínima de 2,00 metros para uma via Local de “Seção Reduzida”, como estabelecido no anexo 3.2 da referida lei.

O requerente apresentou a autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900357/2022-66, de 06 de julho 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 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	2,95	Ultrapassa 0,45 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	55,90%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	60,00%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	70,86m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	160	Adequado
Nº Vagas		01 un para cada 06 aptos	95	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Norte)	9,85m	10,18m	Adequado
	Lateral (Leste)	7,85m	8,51m	Adequado
	Lateral (Oeste)	7,85m	7,85m	Adequado
	Fundos (Sul)	7,85m	16,51m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	5,00m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	1,19m	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 23,43% e indireta 6,57%, totalizando 30,00%.

Dessa forma, o parâmetro urbanístico a outorgar é índice de aproveitamento. O valor da OOAU é de R\$ 454.461,33 (quatrocentos e cinquenta e quatro mil quatrocentos e sessenta e um reais e trinta e três 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 S2023053152 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização do parâmetro urbanístico, índice de aproveitamento.

Fortaleza, 21 de junho de 2023.



Fortaleza
PREFEITURA
Infraestrutura

REQUERENTE: JS 140 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Rua Pereira Filgueiras, nº2000, Bairro Meireles
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº27/2023

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	29/05/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	12/06/2023	
Terreno Original:	1.218,24	m²
Terreno Líquido:	1.218,24	m²
Área Construída:	8.349,31	m²
AC Computável:	3.593,60	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²	
VIA/ZONA ATUAL	R\$	3.189,65
VIA USO PRETENDIDO	R\$	3.189,65
ZONA USO PRETENDIDO	R\$	3.189,65
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	2,50	2,9498			219,20		R\$ 454.461,33
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 2.073,27	R\$ -
(V3) TO	60,00%		55,90%			-	R\$ 2.073,27	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		60,00%			-	R\$ 2.073,27	R\$ -
(V5) Recuos						-	R\$ 2.073,27	R\$ -
(V6) h max	72,00		70,86			-	R\$ 2.073,27	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.073,27	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.073,27	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 454.461,33

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

QUADRA MÁXIMA	
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 OOAU
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	35%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	65,00%

ZONA	ZOC
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 1.120,44
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 3.189,65
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.073,27
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 3.885.759,22
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 2.525.743,49
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 454.461,33
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$ 454.461,33
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 454.461,33

Fortaleza, 13 de Junho 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	

SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA
Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 - Cajazeiras - CEP 60864-311 - Fortaleza, Ceará, Brasil Tel.:(85) 3105-1078 / (85) 3105-1079