

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

RELATÓRIO Nº 08/2024

PROCESSO Nº S2022045281 – SEUMA apenso ao processo nº P343104/2023 – SPU

ASSUNTO: **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO**

REQUERENTE: **HOSPITAL SÃO CARLOS 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 destinado aos serviços de saúde, localizado na Avenida Pontes Vieira, nº 2531, bairro Dionísio Torres, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 800,00m² e está localizado no quadrilátero formado pela Rua Araken Silva ao norte, Avenida Senador Virgílio Távora ao leste, Avenida Pontes Vieira ao sul e Rua Vicente Leite ao oeste, como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada

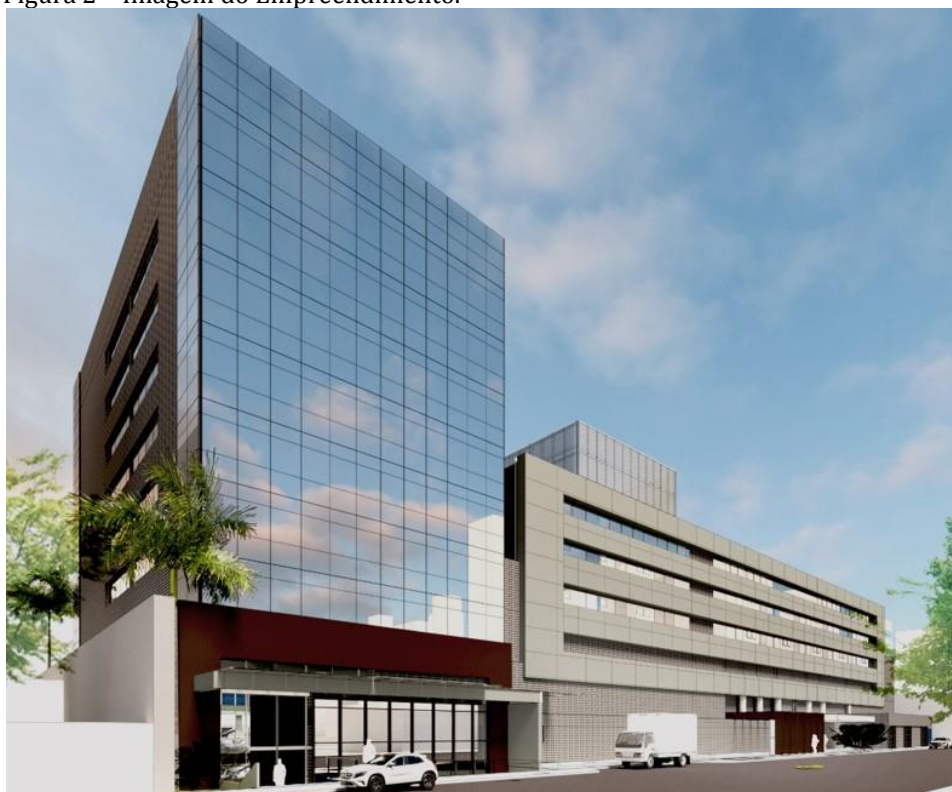
A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOAU, em conformidade com o disposto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; no Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza – Lei 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, alterada pela Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015).

2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico trata da ampliação do Hospital São Carlos por meio de 1 torre com 11 pavimentos, sendo 1 pavimento subsolo para apoio e depósitos, 1 pavimento térreo para recepção internação e SADT, 1 pavimento para recepção PSI e cafeteria, 1 pavimento UTI, 5 pavimentos para internação, 1 pavimento para oncologia e 1 pavimento de área técnica e segurança.

O empreendimento apresenta um total de 50 leitos de internação, 4 leitos de UTIs propondo uma área construída total de 5.265,50m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Hospital São Carlos

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) antes do dia 31 de dezembro de 2022, a análise desse processo seguirá as diretrizes da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015. Dessa forma, o projeto arquitetônico está 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:

- 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 10.000m² (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 Preferencial 2 (ZOP 2).

2.2 ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como Hospital, código 85.11.11, classe PGV3, subgrupo Serviços de Saúde (SS) e grupo Serviços, conforme tabela 5.12 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento é definido por meio de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). Assim sendo, o requerente apresentou RIST com certificado de aprovação, emitido em 06 de janeiro de 2021, pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P336668/2020. Dessa maneira, o projeto arquitetônico propõe 69 vagas para automóveis, das quais são reservadas 02 para pessoas com deficiência (PCD) e 04 para idosos. As vagas estão distribuídas em 03 estacionamentos adjacentes, sendo 02 em terrenos próprios e 01 em terreno alugado, atendendo ao disposto no artigo 261 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Como o empreendimento está classificado como PGV3, 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. A área de construção computável proposta é de 3.422,57m².

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

As vias confinantes ao terreno do empreendimento são: Avenida Pontes Vieira e Rua Araken Silva. Segundo o artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, Avenida Pontes Vieira é classificada como via Arterial I, não havendo previsão de alargamento. A dimensão mínima do passeio para essa via é 2,50m, conforme Parecer Normativo nº 41.

De acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Araken Silva é classificada como via Local, devendo atender a dimensão mínima de 2,00 m para a calçada segundo o anexo 3.2 da referida lei.

Conforme o inciso II do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 8 dessa lei, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função da classificação viária. Dessa forma, as atividades do empreendimento estão adequadas às vias.

O requerente apresentou declaração de inexigibilidade, protocolo de pré-análise nº D7B3007644, de 29 de março de 2024, referente a altitude de topo de edificação, através do Comando da Aeronáutica (COMAER), que no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e regularidade das operações aéreas, com fundamento nos incisos I e II do artigo 12 do Código Brasileiro de Aeronáutica, Lei nº 7.565, de 19 de dezembro de 1986, e no intuito de comprovação do atendimento ao disposto no capítulo 10 da ICA, de 04 de janeiro de 2021.

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 do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009 e alterações.

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

PARÂMETROS		ZONA ZOP 2	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,28	Ultrapassa 1,00 do IA Básico para Máximo pela OODC, e ultrapassa 1,28 do IA Máximo pela OOAU
	Básico	2,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30%	30,52% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60%	77,15%	Ultrapassa 17,15% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60%	57,09%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	30,52m	Adequado
Fração do Lote		N/A	01	Adequado
Nº de Vagas		RIST	69	Processo nº P336668/2020 aprovado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos solo	Frente (Norte)	10,00m 11,25m	3,34m	Área total de terreno virtual para esses recuos é 844,70m ²
	Frente (Sul)	10,00m 11,25m	5,11m	
	Lateral (Oeste)	10,00m 11,25m	[1]	
	Lateral (Leste)	10,00m 11,25m	0,00m	
Recuos subsolo	Frente (Norte)	5,00m	3,68m	Área total de terreno virtual é 22,99m ²
	Frente (Sul)	5,00m	5,00m	Adequado
* Taxa de permeabilidade direta 20,00% e indireta 10,52%, totalizando 30,52%.				
[1] Lateral Oeste confina com o prédio do hospital existente.				

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, recuos do solo e recuos do subsolo**. O valor da OOAU é de R\$ 2.123.436,27 (dois milhões, cento e vinte e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e vinte 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 S2022045281 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, recuos do solo e recuos do subsolo.

Fortaleza, 24 de julho de 2024.



Fortaleza

PREFEITURA

Infraestrutura

Ofício 24050214/OF - COGEPRO/SEINF

Fortaleza, 02 de Maio de 2024

Ilma. Sra.

LUCIANA MENDES LOBO

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA

Assunto: Cálculo de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – HOSPITAL SÃO CARLOS S.A.

Ref.: **Processo S2022045281 (SEUMA) / P343104/2023 (SEINF)**

Sra. Secretária,

Cumprimentando-a cordialmente, em resposta ao **Ofício N°973/2024 – COURB/SEUMA**, encaminhar a planilha de cálculo referente à Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo em relação aos parâmetros urbanísticos: Índice de Aproveitamento, Taxa de Ocupação e Recuos do imóvel situado à Avenida Pontes Vieira, nº2531, Bairro Dionísio Torres, de propriedade de **HOSPITAL SÃO CARLOS S.A.**

Após análise da solicitação, considerando a alteração no projeto, o valor unitário para o terreno complementar no local onde se situa, de acordo com os preceitos da NBR 14.653, partes 1 (Avaliação de Bens) e 2 (Imóveis Urbanos) da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas), e que retrata o valor de mercado para a localidade onde o imóvel se situa é de R\$3.442,17/m² que, de acordo com a legislação vigente, resultou no valor compensatório de **R\$2.123.436,27 (dois milhões, cento e vinte e três mil, quatrocentos e trinta e seis reais e vinte e sete centavos)**, conforme demonstrativo de cálculo em anexo.

Atenciosamente,

Samuel Antonio Silva Dias
Secretário da SEINF

Paula Rocha Lima Pinheiro
Coord. de Gerenc. de Prog. e Projetos



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número XXHRCQKE

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3281478 e código XXHRCQKE

ASSINADO POR:

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 03/05/2024 Assinado por: SAMUEL ANTONIO SILVA DIAS:07035319727 em 03/05/2024

REQUERENTE: HOSPITAL SÃO CARLOS S.A.

Avenida Pontes Vieira, nº2531, Bairro Dionísio Torres

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO Nº10/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	25/04/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	29/04/2024	
Terreno Original:	800,00	m ²
Terreno Líquido:	800,00	m ²
Área Construída:	5.265,50	m ²
AC Computável:	3.422,57	m ²

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

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 3.442,17
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.442,17
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.442,17
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOP 2	
VIA	ARTERIAL I	
FRAÇÃO		
VALOR/M² TERRENO IPTU (MÉDIA)	R\$	746,71
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$	3.442,17
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$	2.065,30
FATOR DE PLANEJAMENTO	0,5000	

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAVIMENTOS	A COM	VM2(R\$/m ²)	R\$
(V1) IA	2,00	3,00	4,2782			911,29		R\$ 853.313,77
(V2) TP	30,00%		30,52%			-	R\$ 2.065,30	R\$ -
(V3) TO	60,00%		77,15%			228,67	R\$ 2.065,30	R\$ 472.265,60
(V4) TO(ss)	60,00%		57,09%			-	R\$ 2.065,30	R\$ -
(V5) Recuos				867,69		867,69	R\$ 2.065,30	R\$ 1.792.041,43
(V6) h max	72,00		30,52			-	R\$ 2.065,30	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.065,30	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	0	-	R\$ 2.065,30	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 2.123.436,27

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\$ 2.753.735,29
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 1.652.241,17
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.123.436,27
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 2.123.436,27

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

Fortaleza, 30 de abril 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 CRÉA 324.187-D/CE	<i>*assinado digitalmente*</i>
Visto: Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil RNP – 060545911-8 Coordenador de Gerenc. de Programas e Projetos	<i>*assinado digitalmente*</i>



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número WSGF3BFV

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3281479 e código WSGF3BFV

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 03/05/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 03/05/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 03/05/2024