

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

RELATÓRIO Nº 08/2025

PROCESSO Nº S2022030370 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P199606/2023 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: MAURICIO JOSÉ COSTA SALLES

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento a ser implantado no terreno localizado na Rua da Paz, nº 89, bairro Mucuripe, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 901,16m² e está situado no quadrilátero formado pelas vias: Avenida Beira Mar, ao norte; Rua Manuel Jacaré, ao leste; Rua da Paz, ao sul; e Rua Frei Mansueto, ao oeste; como mostra a figura 1. No anexo 01, apresenta-se a localização do terreno com o seu entorno.

Figura 1 – Localização do terreno 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; 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 OOAU – 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 propõe uma torre com 35 pavimentos, sendo 2 subsolos, 1 térreo, 4 pavimentos sobressolo, 3 pavimentos lazer (restaurante, lobby hotel, administrativo e academia), 10 pavimentos tipo para unidades compactas, 7 pavimentos tipo com apartamentos compactos e residenciais, 7 pavimentos tipo para hotel e 1 rooftop.

Do 3º ao 12º pavimento tipo, contém 7 unidades residências, que variam de 32,14m² a 47,80m².

Do 13º ao 19º pavimento tipo, contém 5 unidades residências, que variam de 32,14m² a 54,20m², e 1 apartamento com área de 70,09m². Total de 105 unidades compactas residenciais e 7 apartamentos não compactos.

Do 21º ao 25º pavimento tipo, tem-se 8 (oito) tipo de suítes. Do 26º ao 27º pavimento tipo, estão dispostos 5 (cinco) apartamentos duplex. Totalizando 53 unidades hoteleiras. A edificação propõe área total construída de 13.149,65m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Mauricio José Costa.

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

Como o processo nº S2022030370 foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) em 18 de janeiro de 2022, a análise inicial seguiu as instruções da Lei nº 10.335, de 01 de abril de 2015, alterada pela Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015.

Posteriormente, o requerente solicitou que a análise desse processo seguisse as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022, que rege atualmente a OOAU, atendendo ao disposto no artigo 34 da Lei Complementar nº 0343/2022, transcreve-se:

"Art. 34 Os processos protocolados na Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma) até 31 de dezembro de 2022 poderão, a critério do requerente, ser analisados com base nas Leis municipais nº 10.335, de 1º de abril de 2015, e nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015, desde que haja manifestação expressa nesse sentido." (NR)

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 Orla – Trecho IV – Meireles/Mucuripe (ZO IV), analisa-se o artigo 121 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, no qual consta que a OOAU é um dos instrumentos expressamente previstos nessa zona.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

As três atividades desse empreendimento estão enquadradas de acordo com o anexo 5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, como:

- Residência multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R), segundo a tabela 5.1;
- Residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R), conforme a tabela 5.1; e
- Hotel Residência (aart-hotel, flat-service), código 55.13.12, classe PGV1, pertencente ao grupo Serviços e subgrupo ao subgrupo Hospedagem (H), de acordo com a tabela 5.6.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento, a referida tabela 5.1 estabelece para a atividade residência multifamiliar (unidades compactas), 1 (uma) vaga para 6 (seis) apartamentos, e para a atividade residência multifamiliar (prédio de apartamentos), 1 (uma) vaga por apartamento.

Na tabela 5.6, o número mínimo de vagas de estacionamento, será definido pelo Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). Dessa forma, o RIST obteve o certificado de aprovação pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P359345/2022, no dia 06 de janeiro de 2023.

O empreendimento oferta em área interna com 61 vagas, das quais 4 (quatro) são destinadas as pessoas com deficiência (PCD) e estão localizadas 1 (uma) em cada pavimento sobressolo; e 6 (seis) são para idosos e estão localizadas 3 (três) em cada subsolo. Além dessas, oferece 12 vagas para motocicletas nos 4 sobressolos e 10 para bicicletas no pavimento térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.902943/2022-45, de 27 de novembro 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.

2.3. ZONEAMENTO, SISTEMA VIÁRIO E ADEQUABILIDADE

Como o terreno do empreendimento está inserido em ZO IV, a adequabilidade da atividade 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, as três atividades do empreendimento estão adequadas à ZO IV conforme anexo 6, tabela 6.8 da referida lei.

A via confinante ao referido terreno é Rua da Paz. Essa via é classificada como via local conforme parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, devendo respeitar a dimensão mínima da calçada de 2,50m de acordo com o anexo 3.2 dessa lei.

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 pelo Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, e alterações.

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

PARÂMETROS		ZONA ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	7,58	Ultrapassa 1,00 do IA básico até o IA máximo, pela OODC, e ultrapassa 3,58 do IA máximo, pela OOAU
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00 4,00 *		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 20,00%	22,57%		Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 60,00%	41,43%		Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Sobressolo	≤ 60,00%	47,86%		Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 60,00%	59,79%		Adequado
Altura da Edificação	72,00m	96,71m		Ultrapassa 24,71m da altura máxima
Fração do Lote	Não se aplica	107		Adequado
Nº Vagas	RIST	61		Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos do Solo	Frente (Sul)	10,00m 17,50m	9,76m	Área total de terreno virtual para esses recuos é 1.112,18m ²
	Lateral (Oeste)	5,00m 12,50m	4,89m	
	Lateral (Leste)	5,00m 12,50m	5,45m	
	Fundos (Norte)	5,00m 12,50m	6,30m	
Recuos do Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	5,01m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	2,00m a 4,44m	Adequado

* Em ZO IV, o IA máximo é acrescido de 1,00 para o subgrupo hospedagem conforme artigo 130 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuos do solo**. Em 18 de junho de 2024, a Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) realizou o cálculo do valor da OOAU de R\$ 8.627.413,30 (oito milhões, seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e treze reais e trinta centavos).

O processo em questão foi aprovado na 167ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) realizada no dia 01 de novembro de 2024, quanto a deliberação da flexibilização dos seguintes parâmetros urbanísticos:

- 4,58 de índice de aproveitamento, sendo 1,00 pelo instrumento urbanístico, Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), e 3,58 pela OOAU;
- 24,71m de altura; e
- 1.112,18m² de recuos solo.

A ata da 167^a Reunião Ordinária da CPPD foi aprovada na 168^a Reunião Extraordinária da CPPD realizada no dia 11 de novembro de 2024. A ata da 167^a Reunião Ordinária da CPPD está disponível no link: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/infocidade/cppd/ATA_167_REUNIAO_DA_CPPD.pdf

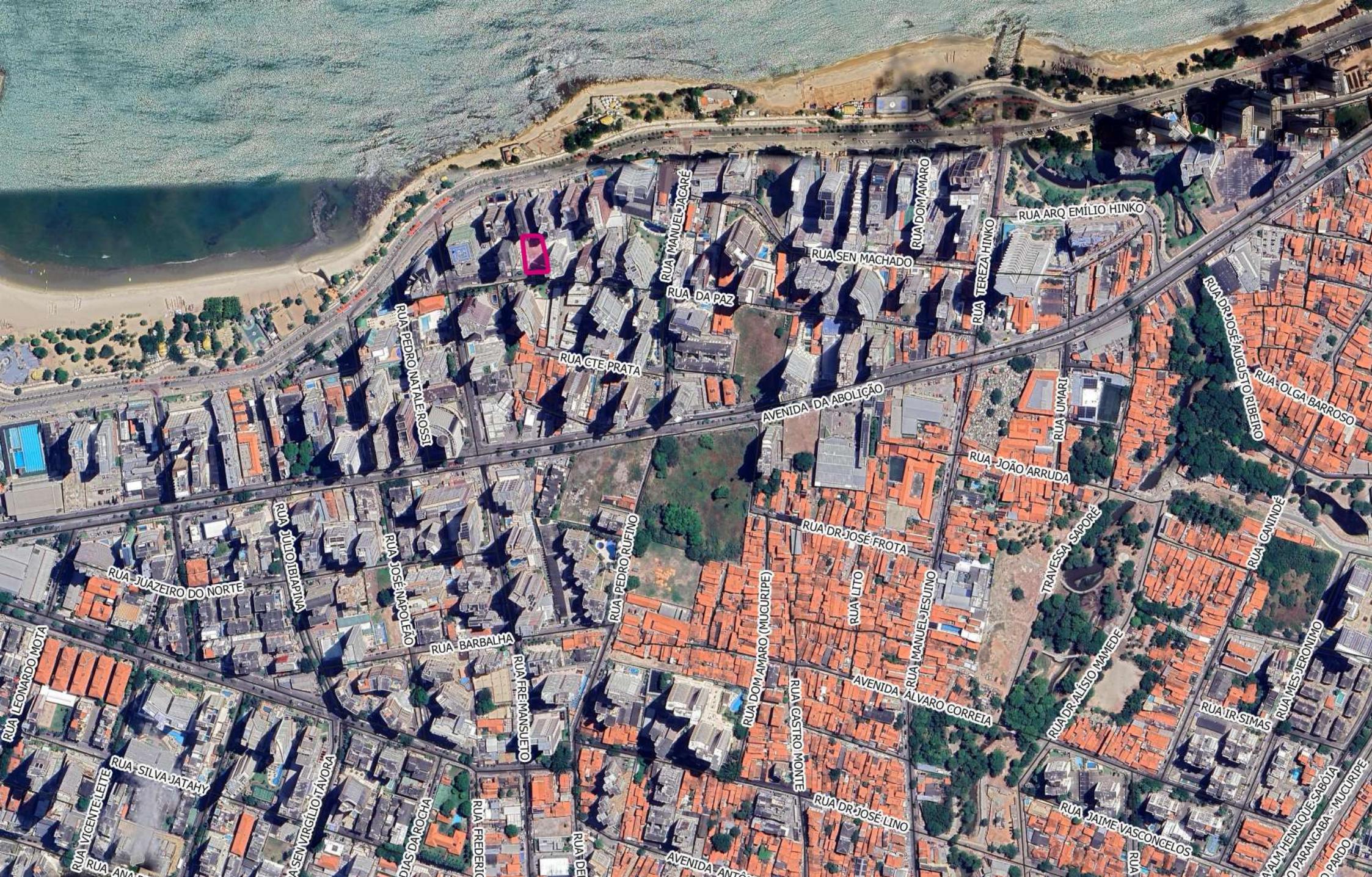
Considerando o artigo 19, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 0333/2022, que rege a OOAU, a não celebração de termo de compromisso no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos após a aprovação da ata da 167^a Reunião Ordinária da CPPD implica na caducidade da aprovação da OOAU e na rejeição do pedido, dessa maneira, o novo valor da OOAU é de R\$ 10.389.594,43 (dez milhões, trezentos e oitenta e nove mil, quinhentos e noventa e quatro reais e quarenta e três centavos), calculado pela SEINF, em 09 de setembro de 2025, 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 **S2022030370** para análise e deliberação dos conselheiros da CPPD quanto a atualização do valor da OOAU referente aos parâmetros urbanísticos outorgados: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuos do solo.

Fortaleza, 11 de setembro de 2025.



ANEXO 01

LEGENDA

 Imóvel em estudo

0 100 200 m



FORTALEZA
PREFEITURA
URBANISMO
E MEIO AMBIENTE



REQUERENTE: MAURÍCIO JOSÉ COSTA SALLES

Rua da Paz, nº89, Bairro Mucuripe

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº19/2025

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA
Data do Parecer:	29/03/2024
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	08/09/2025
Terreno Original:	901,16 m ²
Terreno Líquido:	901,16 m ²
Área Construída:	13.150,40 m ²
AC Computável:	6.832,88 m ²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 9.199,50
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 9.199,50
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 9.199,50
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\$/m ²)	R\$
(V1) IA	3,00	4,00	7,5823			1.376,47		R\$ 6.968.184,11
(V2) TP	20,00%	22,57%				-	R\$ 6.439,65	R\$ -
(V3) TO	60,00%	41,43%				-	R\$ 6.439,65	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%	59,79%				-	R\$ 6.439,65	R\$ -
(V5) Recuos				1.112,18		1.112,18	R\$ 6.439,65	R\$ 7.162.049,94
(V6) h max	72,00	96,71				922,72	R\$ 6.439,65	R\$ 5.941.993,85
(V7) Nº unid						-	R\$ 6.439,65	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 6.439,65	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 10.389.594,43

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\$	-

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO		
Valor do Terreno (VM)	R\$	8.290.221,42
Valor do Terreno (VTV)	R\$	5.803.154,99
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$	10.389.594,43
FTV		1,0000
FTZ		1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$	-
Valor de Transposição da Outorga	R\$	-
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$	10.389.594,43
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$	10.389.594,43

Fortaleza, 09 de setembro de 2025

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 JGMBWMIT

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4670202 e código JGMBWMIT

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

ASSINADO POR:

Assinado por: RODRIGO GUEDES FERREIRA em 09/09/2025

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 09/09/2025

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 09/09/2025

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 10/09/2025