



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

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

RELATÓRIO Nº 08/2026

PROCESSO Nº S2026119053 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P350470/2026 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

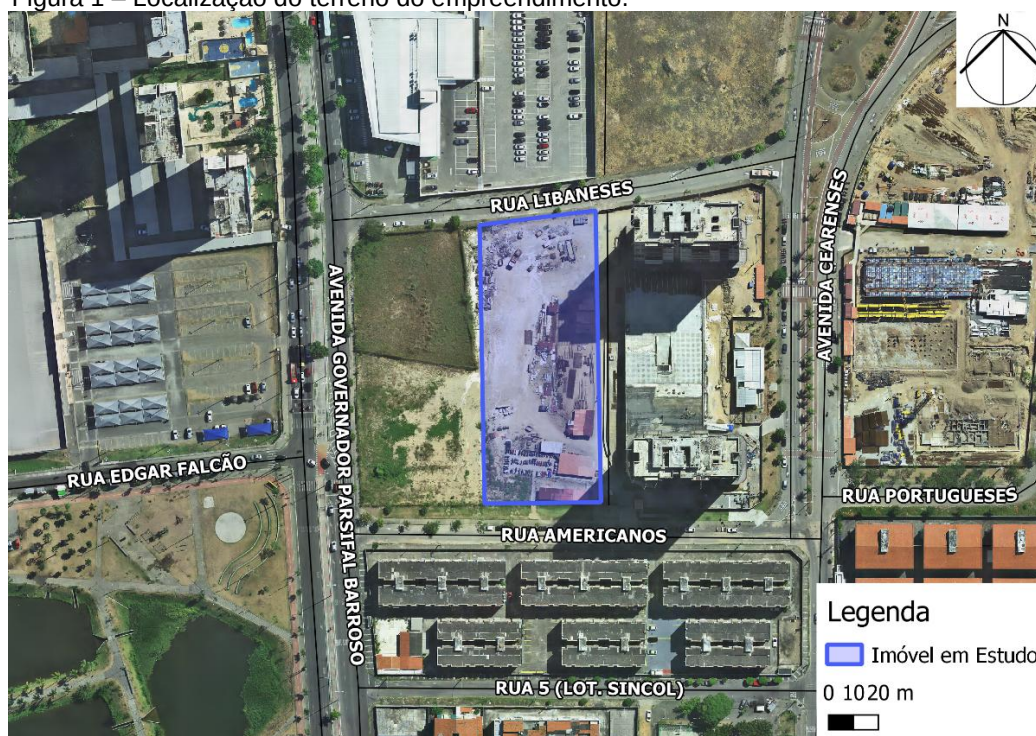
REQUERENTE: UN1CA CE QUADRA 06 CONSTRUÇÕES SPE LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de aplicação do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento a ser implantado no terreno localizado na Rua Libaneses, s/n, terreno A, bairro Presidente Kennedy, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 5.366,29m² e está situado no quadrilátero formado pela Rua Libaneses ao norte, Avenida Cearenses ao leste, Rua Americanos ao sul e Avenida Governador Parsifal Barroso ao oeste, como ilustrado na figura 1.

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; no 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, em anexo, propõe 02 (duas) torres residenciais com 19 pavimentos cada, sendo: 1 pavimento térreo e 18 pavimentos tipo. Além disso, oferece 1 (um) bloco lazer/serviços e 1 (um) bloco garagem com 4 pavimentos para estacionamento.

O empreendimento propõe 5 (cinco) tipologias habitacionais, sendo 3 (três) dispostas no pavimento térreo das torres 01 e 02 e 2 (duas) nos pavimentos tipos das torres 01 e 02.

No pavimento térreo das torres 01 e 02, estão dispostos 8 (oito) apartamentos por andar, com as seguintes áreas parciais:

- 4 unidades do Tipo A1 com 45,57m² cada;
- 3 unidades do Tipo B1 com 42,39m² cada; e
- 1 unidade do Tipo C com 31,05m².

Nos pavimentos tipos das torres 01 e 02, estão postos 8 (oito) unidades residenciais por andar, com as seguintes áreas parciais:

- 4 unidades do Tipo A2 com 45,57m² cada; e
- 4 unidades do Tipo B2 com 42,39m² cada.

Dessa forma, tem-se o total de 304 apartamentos e área total construída de 22.041,81m². A área total computável é 13.347,24m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Un1ca CE Quadra 06 Construções SPE 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 20 de abril de 2026, a análise desse 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 Preferencial 1 (ZOP 1) e analisa-se o artigo 82 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 disponibilidade de infraestrutura e serviços urbanos e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados; destinando-se à intensificação e dinamização do uso e ocupação do solo. O projeto prevê construção de médio porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede coletora de esgotamento sanitário, sem necessidade de supressão vegetal, sem construção de subsolos, sem indicação de rebaixamento do lençol freático, a priori, dessa maneira, considerando as informações prestadas, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Simplificado, isto é, Licença Ambiental Simplificada 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 ZOP 1 e em sobreposição a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Corredor Antônio Bezerra.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada de acordo com o anexo 5, tabela 5.1, 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).

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 referida atividade, a necessidade de 1 (uma) vaga para cada 6 (seis) apartamentos.

Dessa forma, o projeto oferece 260 vagas, das quais 6 (seis) são destinadas as pessoas com deficiência (PCD) e 12 (doze) vagas são para idosos. Estas vagas estão distribuídas no pavimento térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº



67614.900051/2026-33, de 20 de abril de 2026, 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 desta mesma lei.

Dessa forma, a atividade do empreendimento, subgrupo R com 2, está adequada à ZEDUS Corredor Antônio Bezerra, conforme anexo 6, tabela 6.25, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

As vias confinantes ao referido terreno são: Rua Libaneses, Rua Pedestre 03 (Presidente Kennedy) e Rua Americanos. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essas ruas estão classificadas como vias locais, devendo obedecer a dimensão mínima da calçada de 2,00m de acordo com estabelecido no anexo 3.2 desta mesma 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 ZOP 1 E ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	2,48	Adequada
	Básico	3,00		
	Máximo	2,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,19%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	51,79%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) Subsolo		≤ 60,00%	Não propõe	Não se aplica
Altura da Edificação		48,00m	53,52m	5,52m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	304	Adequada
Nº Vagas		1 un para cada 6 aptos	260 ¹	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do solo ²	Frente (Norte)	5,00 8,75	6,31	Adequado
	Frente (Leste)	5,00 8,75	5,01 6,55	Adequado
	Frente (Sul)	5,00 8,75	5,02	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00 6,75	3,00 5,30	Adequado
¹ – O projeto oferta o total 260 vagas de veículos, das quais 6 são destinadas às PCD e 12 para idosos. ² – O cálculo da verticalização foi realizado conforme o artigo 91, inciso II, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS e em concordância com o artigo 92, inciso I, desta mesma lei, devido o terreno está inserido em ZEDUS Corredor Antônio Bezerra.				

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).



FORTALEZA
PREFEITURA

URBANISMO
E MEIO AMBIENTE

Dessa forma, **o parâmetro urbanístico a outorgar é altura da edificação.**

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao **processo nº S2026119053** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização de 1 (um) parâmetro urbanístico: **altura da edificação.**

Fortaleza, 19 de agosto de 2026.