



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

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

RELATÓRIO Nº 09/2023

PROCESSO Nº S2022047844 – SEUMA apenso ao processo nº P201292/2023 – SPU

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

REQUERENTE: **MONTEPLAN ENGENHARIA LIMITADA**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) em um empreendimento destinado ao uso Hotel Residência (apart-hotel, flat-service) situado à Avenida Abolição, nº 1888, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui uma área total de 976,60m² está localizado no quadrilátero formado pela Avenida Abolição ao norte, Rua José Vilar ao leste, Rua Silva Jatahy ao sul e Rua Silva Paulet 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 que dispõem a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, e alterações; o Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, e alterações; e as Leis da OOAU (Leis nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico, enviado em anexo, propõe uma torre com 25 pavimentos, dos quais possuem 1 pavimento subsolo, 1 pavimento térreo/estacionamento, 2 pavimentos garagem, 20 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

Os pavimentos tipo são compostos, por andar, de 5 apartamentos do tipo A e 1 unidade do tipo B, todos com área privativa de 25,36m². O empreendimento possui um total de 120 unidades residenciais, propondo uma área construída total de 6.128,24m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.





Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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 em questão está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e em sobreposição com a Zona Especial de Projeto da Orla (ZEPO).

2.2 ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como Hotel Residência (apart-hotel, flat-service), código 55.13.12, classe PGV1, grupo serviços e subgrupo Hospedagem (H), segundo a tabela 5.6 do anexo 5

3



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Como o empreendimento está classificado como PGV1, o requerente pode solicitar a OOAU segundo o artigo 2º da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015. A área de construção computável proposta é de 4.099,98m².

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento será definido por meio de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). Assim sendo, o requerente apresentou o certificado de aprovação do RIST emitido pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P375585/2022.

Dessa maneira, o projeto arquitetônico contempla 59 vagas para automóveis, dos quais são reservadas 05 vagas para Pessoas Com Deficiência (PCD) e 03 para idosos. Também são ofertadas em áreas internas, 28 vagas para motocicletas, 39 para bicicletas, 01 para táxi e 01 para carga e descarga. As vagas são distribuídas no pavimento subsolo, térreo e em dois pavimentos estacionamento.

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

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, a atividade está adequada a via arterial I em concordância com o artigo 72 da referida lei.

As vias confinantes ao terreno do empreendimento em estudo são: Avenida Abolição e Rua Silva Paulet. Segundo o artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Avenida Abolição nesse trecho é classificada como Via Arterial I e não existe previsão de alargamento. O projeto deve obedecer a largura mínima da calçada de 4,00 metros em conformidade com o artigo 118 dessa lei.

A Rua Silva Paulet está classificada como Via Local conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A largura mínima do passeio para essa via local de “seção reduzida” é de 2,00 metros como estabelecido no anexo 3.2 da referida lei.

O requerente apresentou declaração de inexigibilidade, protocolo de pré-análise nº 46A7974809, de 19 de abril de 2023, referente a altitude de topo de edificação, emitida pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), 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 comprovar o atendimento ao disposto no Capítulo 10 da ICA 11-408, 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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

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	2,73	Ultrapassa 0,23 do IA básico/ IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60%	59,74%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60%	59,94%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	72,00m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	01	Adequado
Nº Vagas		RIST	59	Aprovado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Norte)	12,00m	13,87m	Adequado
	Frente (Oeste)	12,00m	11,24m	Área total necessária para esses recuos é 87,63m ² .
	Lateral (Leste)	8,00m	6,45m	
	Fundos (Sul)	8,00m	9,47m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,00m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 21,05% e indireta 8,95%, totalizando 30,00%.

Diante do exposto, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: índice de aproveitamento e recuos solo. O valor da OOAU é de R\$ 477.222,97 (quatrocentos e setenta e sete mil duzentos e vinte e dois reais e noventa e sete centavos), calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo.

No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponibilizado 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 CONCLUSÃO

O presente relatório se refere ao processo nº S2022047844 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento e recuos solo.

Fortaleza, 14 de julho de 2023.

REQUERENTE: MONTEPLAN ENGENHARIA LTDA
 Avenida da Abolição, nº1888, Bairro Meireles
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº26/2023

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	31/05/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	12/06/2023	
Terreno Original:	976,60	m ²
Terreno Líquido:	976,60	m ²
Área Construída:	6.128,24	m ²
AC Computável:	4.099,98	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\$ 7.117,12
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 7.117,12
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 7.117,12
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC / ZEPO
VIA	ARTERIAL I
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 2.466,11
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 7.117,12
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 4.270,27
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,5000

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	2,50	2,50	2,7300			89,85		R\$ 383.671,98
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 4.270,27	R\$ -
(V3) TO	60,00%		59,74%			-	R\$ 4.270,27	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		59,94%			-	R\$ 4.270,27	R\$ -
(V5) Recuos				87,63		87,63	R\$ 4.270,27	R\$ 374.203,94
(V6) h max	72,00		72,00			-	R\$ 4.270,27	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 4.270,27	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 4.270,27	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 477.222,97

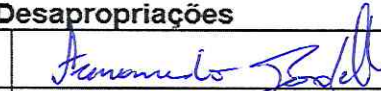

PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.)		
% DE DOAÇÃO MÍNIMO		25%
% EFETIVAMENTE DOADO		25%
(V9) Outorga Onerosa 2	R\$	-

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 6.950.579,39
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.170.347,64
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 477.222,97
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 477.222,97

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

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	