

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

RELATÓRIO Nº 09/2024

PROCESSO Nº S2022030370 – SEUMA APENSO 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), em um empreendimento localizado na Rua da Paz, nº 89, bairro Mucuripe, Fortaleza, Ceará, destinado ao uso de três atividades: hotel residência (apart-hotel, flat-service), residencial multifamiliar (unidades compactas e prédio de apartamentos).

O terreno desse empreendimento possui área total de 901,16m² e está localizado 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.

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 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.

2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico propõe uma torre com 35 pavimentos, dos quais são 2 pavimentos subsolos; 1 pavimento 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.

O empreendimento propõe para a atividade hoteleira a seguinte distribuição: Pavimento Térreo; 1º Pavimento para restaurante; 2º Pavimento com lobby e administrativo; 19º Pavimento com academia e lazer; 28º pavimento com rooftop, e 8 pavimentos-tipo para 53 unidades hoteleiras distribuídas do 20º ao 27º pavimento, sendo elas 5 unidades apart-hotel e 48 quartos de hotel, totalizando uma área construída computável de 4.258,70m².

Os pavimentos-tipo dispõem de 2 (duas) tipologias. Nos pavimentos-tipo unidades compactas, tem-se dispostos 7 unidades por andar, com área construída que variam entre 32,14m² e 47,80m². Nos pavimentos que mesclam apartamentos compactos e residenciais, tem-se dispostos 1 apartamento com área construída de 70,09m² e 5 unidades compactas com área construída que variam entre 32,14m² e 54,20m². Em resumo, o empreendimento possui um total de 100 unidades compactas residenciais com 7 variações de área construída entre 32,14m² e 54,20m², e 6 apartamentos não-compactos com área de 70,09m², totalizando uma área construída computável residencial de 4.064,72m². 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

O processo em epígrafe foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) no dia 18 de janeiro de 2022, e iniciou sua análise com base nas diretrizes da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015. Como o empreendimento está classificado como PGV1, o requerente pôde solicitar a OOAU de acordo com o artigo 2º das referidas leis. A área de construção computável proposta é de 6.832,88 m², somadas as atividades hoteleiras e residenciais.

Entretanto, no decorrer do trâmite desse processo, o requerente solicitou o desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da OOAU disposto no artigo 25 da nova lei, que rege esse instrumento urbanístico, Lei Complementar nº 0333, de 14 de setembro de 2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343, de 22 de dezembro de 2022. Dessa maneira, analisando o 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 n.º 10.335, de 1º de abril de 2015, e n.º 10.431, de 22 de dezembro de 2015, desde que haja manifestação expressa nesse sentido.” (NR)

Como o processo em epígrafe não pode ser analisado pelas duas legislações, o requerente se manifestou que o referido processo fosse analisado com base nas diretrizes estabelecidas na Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022. 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 (ZO IV), analisa-se o artigo 121 do PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, no qual consta que a OOAU é um dos instrumentos expressamente previstos em ZO. 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 caracteriza-se por ser contígua à faixa de praia servida de infraestrutura urbana. Devido à zona, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Regular (Licença Prévia e Licença de Instalação).

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 ZO IV e em sobreposição com a Zona Especial do Projeto Orla (ZEPO).

2.2 ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

As atividades desse empreendimento de uso misto estão enquadradas como: Residência multifamiliar (Unidades compactas), código 00.00.10, classe 2; Residência multifamiliar (Prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2 e Hotel Residência (Apart-hotel, flat-service), código 55.13.12, classe PGV1, segundo tabelas 5.1 e 5.6 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Em conformidade à referida lei, o número mínimo de vagas de estacionamento será definido por meio de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). Dessa forma, o empreendimento dispõe do RIST com certificado de aprovação pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P359345/2022, de 06 de janeiro de 2023, no qual oferta em área interna 61 vagas distribuídas nos 2 subsolos e 4 sobressolos. Dessas vagas, 4 são destinadas para pessoas com deficiência (PCD) localizadas nos pavimentos sobressolos, e 6 são para idosos localizadas nos 2 pavimentos subsolos. 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

De acordo com o inciso I do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 6 desta lei, a adequabilidade da atividade se dará em função do zoneamento, em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZO IV. Dessa forma, analisa-se a tabela 6.8 do anexo 6 da referida lei, que trata da adequação das atividades, por subgrupos de uso e por classes, à ZO IV. Assim sendo, todas as atividades do empreendimento estão adequadas a essa zona.

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 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		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
	Básico	3,00		



PARÂMETROS		ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
	Máximo	3,00 4,00 *		ultrapassa 3,58 do IA máximo, pela OOAU
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 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 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.** O valor da OOAU é de R\$ 8.627.413,30 (oito milhões, seiscentos e vinte e sete mil, quatrocentos e treze reais e trinta centavos), calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo.

Em conformidade ao artigo 25 da Lei Complementar nº 0333/2022, os empreendimentos prestadores de serviço turístico de meios de hospedagem beneficiários de programas municipais de incentivo estão aptos ao desconto de 50% sobre o valor da OOAU. Em 28 de dezembro de 2023, a empresa CVHAUT 01 – Empreendimento Imobiliário SPE LTDA inscrita no CNPJ: 47.226.874/0001-25 recebeu o deferimento ao pedido de adesão ao Programa Especial de Incentivos Fiscais ao Turismo da Lei Complementar nº 339/2022 e Decreto nº 15.745/2023, por um período de dez anos. Após cumprimento das documentações necessárias, o valor da OOAU passa a ser R\$ 4.313.706,65 (quatro milhões, trezentos e treze mil, setecentos e seis reais e sessenta e cinco centavos).

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.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2022030370 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuos do solo.

Fortaleza, 25 de outubro de 2024.

REQUERENTE: MAURÍCIO JOSÉ COSTA SALLES
 Rua da Paz, nº89, Bairro Mucuripe
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº17/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	29/03/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	23/05/2024	
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

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 OOA
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	40%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	60,00%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 8.785,72
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 8.785,72
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 8.785,72
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZO-IV
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 3.753,70
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 8.785,72
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 5.271,43
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,5000

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\$ 5.945.704,06
(V2) TP	20,00%		22,57%			-	R\$ 5.271,43	R\$ -
(V3) TO	60,00%		41,43%			-	R\$ 5.271,43	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		59,79%			-	R\$ 5.271,43	R\$ -
(V5) Recuos				1.112,18		1.112,18	R\$ 5.271,43	R\$ 5.862.781,24
(V6) h max		72,00	96,71			922,72	R\$ 5.271,43	R\$ 4.864.055,74
(V7) Nº unid						-	R\$ 5.271,43	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 5.271,43	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 8.627.413,30

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\$ 7.917.339,44
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.750.403,66
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 8.627.413,30
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 8.627.413,30
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 8.627.413,30

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

Fortaleza, 18 de Junho 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 CREA 324.187-D/CE	<i>*assinado digitalmente*</i>
Visto: Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil RNP – 060545911-8 Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos	<i>*assinado digitalmente*</i>



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número R3C4LZJD

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3422264 e código R3C4LZJD

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 18/06/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 18/06/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 18/06/2024