



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

RELATÓRIO Nº 09/2025

PROCESSO Nº S2024090796 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P372036/2025 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA 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 empreendimento destinado a residência multifamiliar a ser implantado no terreno localizado na Rua Franceses, s/n, lotes 02 e 03 da quadra 04, bairro Presidente Kennedy, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 19.510,35m² e está situado no quadrilátero formado pela Avenida Sargento Hermínio Sampaio ao norte, Avenida Cearenses ao leste, Rua Franceses ao sul e Avenida Governador Parsifal Barroso ao oeste, como mostra a figura 1. No anexo 01, apresenta-se a localização do terreno com o seu entorno na escala 1/200.

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 em anexo propõe 6 (seis) torres residenciais com 2 (dois) deck parking para estacionamento. Em 3 (três) torres tem o pavimento térreo mais 17 pavimentos tipo, e em 3 (três) torres tem o pavimento térreo mais 18 pavimentos tipo.

No pavimento térreo da torre 1, estão dispostos 4 apartamentos por andar, com as seguintes áreas privadas, sendo 2 tipo A1 com 107,95m², 1 tipo B1 com 90,21m² e 1 tipo C1 com 78,66m², mais brinquedoteca e coworking. No pavimento térreo da torre 2, contêm 4 unidades por andar, sendo 2 tipo A1, 1 tipo B1 e 1 tipo C1, mais sala de jogos e espaço gourmet. No pavimento térreo da torre 3, dispõem de 4 apartamentos por andar, sendo 2 tipo A1, 1 tipo B1 e 1 tipo C1, mais lavanderia e espaço kids.

Do 1º ao 17º pavimento tipo da torre 1, 2 e 3, estão dispostas 6 unidades por andar, com as seguintes áreas privadas, sendo 2 tipo A2 com 94,61m², 2 tipo B2 com 74,78m² e 2 tipo C2 com 68,06m². Essas 3 (três) torres oferecem 318 unidades residenciais.

No pavimento térreo da torre 4, contêm 6 apartamentos por andar, com as seguintes áreas privadas, sendo 4 tipo A1 com 80,78m², 2 tipo B1 com 73,98m², mais sala de festas e espaço gourmet. No pavimento térreo da torre 5, dispõem de 6 unidades por andar, sendo 4 tipo A1, 2 tipo B1, mais lavanderia e coworking. No pavimento térreo da torre 6, contêm 6 apartamentos por andar, sendo 4 tipo A1, 2 tipo B1, mais sala de jogos, pet care e brinquedoteca.

Do 1º ao 18º pavimento tipo da torre 4, 5 e 6, estão dispostas 8 unidades por andar, com as seguintes áreas privadas, sendo 4 tipo A2 com 65,57m² e 4 tipo B2 com 53,43m². Essas 3 (três) torres oferecem 450 unidades residenciais.

O bloco deck parking 01 propõe 545 vagas de veículos sendo 10 vagas destinadas as pessoas com deficiências (PCD) e bloco deck parking 02 propõe 460 vagas de veículos sendo 10 (dez) vagas destinadas as pessoas com deficiências (PCD). Totalizando 1.005 vagas de veículos. A área construída total desse empreendimento é 48.265,65m² e oferta o total de 768 apartamentos.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Cia de Arquitetura.



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 23 de dezembro de 2024, 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 (ZOP 1) 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 caracteriza-se 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 grande porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede coletora de esgotamento sanitário, sem necessidade de supressão vegetal, não haverá subsolo e sem a necessidade de rebaixamento do lençol freático, a priori, dessa maneira, indicar-se-á a Licenciamento 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 ZOP 1 e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Antônio Bezerra.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como Conjunto habitacional (grupo de prédios de apartamentos), código 00.00.06, classe 6PE-EIV, pertencente ao grupo e ao subgrupo Residencial (R), segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS. A área de construção computável proposta é de 48.265,65m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a referida tabela 5.1 estabelece para a atividade mencionada, 1 (uma) vaga por apartamento, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 1.005 vagas de veículos, das quais 20 vagas destinadas as PCD.

O requerente apresentou 2 (duas) autorizações emitidas pelo Comando da Aeronáutica (COMAER), 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, que são:

- protocolo nº 67614.900267/2025-18, de 30 de maio de 2025, para o empreendimento inserido no lote 02; e
- protocolo nº 67614.900268/2025-62, de 30 de maio de 2025, para o empreendimento inserido no lote 03.

2.3. ZONEAMENTO, SISTEMA VIÁRIO E ADEQUABILIDADE

Como o terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS Antônio Bezerra, 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, a atividade do empreendimento do subgrupo Residencial (R), classe 6 está adequada à ZEDUS Antônio Bezerra, conforme anexo 6, tabela 6.25 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

As vias confinantes ao referido terreno são Rua Franceses e Avenida Cearenses. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essas ruas são classificadas como vias locais. A dimensão mínima da calçada para essas vias é 2,50m conforme estabelecido na planta do loteamento Partifib Projetos Imobiliários Shfor LTDA.

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 ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	2,47	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	31,64%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	38,03%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	N/A	N/A
Altura da Edificação		48,00m	53,19m	Ultrapassa 5,19m da altura máxima
Fração do Lote		N/D	768	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	1005 *	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos do solo	Frente (Sul)	5,00m 8,50m	12,99 13,29	Adequado
	Frente (Leste)	5,00m 8,50m	9,78 12,05	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m 6,50m	7,05 11,00	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m 6,50m	13,41 12,35 7,18	Adequado

* 1005 vagas de veículos, das quais 20 são destinadas as PCD.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).



Dessa forma, **o parâmetro urbanístico a ser outorgado é altura da edificação**. O valor da OOAU é de R\$ 34.072,61 (trinta e quatro mil, setenta e dois reais e sessenta e um centavos) 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 S2024090796** 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, 11 de setembro de 2025.



REQUERENTE: MOURA DUBEUX ENGENHARIA S/A

Rua Franceses, s/nº, Bairro Presidente Kennedy

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº20/2025

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	03/09/2025	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	09/09/2025	
Terreno Original:	19.510,35	m²
Terreno Líquido:	19.510,35	m²
Área Construída:	79.897,97	m²
AC Computável:	48.265,65	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 618,49
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 618,49
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 618,49
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\$/m²)	R\$
(V1) IA	3,00	4,00	2,4738			-		R\$ -
(V2) TP	30,00%		31,64%			-	R\$ 309,25	R\$ -
(V3) TO	60,00%		38,03%			-	R\$ 309,25	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		0,00%			-	R\$ 309,25	R\$ -
(V5) Recuos						-	R\$ 309,25	R\$ -
(V6) h max	48,00		53,19			110,18	R\$ 309,25	R\$ 34.072,61
(V7) Nº unid						-	R\$ 309,25	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 309,25	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 34.072,61

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

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

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	0%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	50%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	50,00%

ZONA	ZOP 1 / ZEDUS
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 106,85
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 618,49
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 309,25
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,5000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 12.066.956,37
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 6.033.478,19
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 34.072,61
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 34.072,61
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 34.072,61

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	<i>*assinado digitalmente*</i>
Antônio Cardoso Tindô Neto – Engenheiro Civil CREA 348.929-D/CE	<i>*assinado digitalmente*</i>
Diego de Souza Silva – Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	<i>*assinado digitalmente*</i>
Visto: Eveline Gurgel Mota – Engenheira de Produção RNP: 0613402537 Coord. de Gerenc. de Programas e Projetos	<i>*assinado digitalmente*</i>

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 DUH9GCLG

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4670157 e código DUH9GCLG

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