



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

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

RELATÓRIO Nº 10/2023

PROCESSO Nº S2023050541 – SEUMA apenso ao processo nº P227660/2023 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: IDIBRA PARTICIPAÇÕES 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 um empreendimento residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, situado à Rua Antônio Augusto, nº 235, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 5.368,00m² e está localizado no quadrilátero formado pela Avenida Historiador Raimundo Girão ao norte, Rua Idelfonso Albano ao leste, Rua Doutor Atualpa Barbosa Lima ao sul e Rua Antônio Augusto a 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 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 enviado em anexo, propõe 1 torre com 45 pavimentos, dos quais são 3 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 40 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

Os pavimentos tipo são compostos por 7 apartamentos por andar, sendo que esses pavimentos possuem variações nas suas unidades em razão de oferecer 2 ou 3 apartamentos duplex.

A edificação oferece 60 apartamentos do tipo A1 com área privativa de $76,75\text{m}^2$, 60 unidades do tipo A2 com área privativa de $73,95\text{m}^2$, 28 apartamentos do tipo B com área privativa de $60,75\text{m}^2$, 40 unidades do tipo C1 com área privativa de $38,43\text{m}^2$, 40 apartamentos do tipo C2 com área privativa de $41,15\text{m}^2$, 05 unidades do tipo D (duplex) com área privativa de $117,67\text{m}^2$, 05 apartamentos do tipo E (duplex) com área privativa de $115,07\text{m}^2$, 05 unidades do tipo F (duplex) com área privativa de $87,03\text{m}^2$, 05 apartamentos do tipo G (duplex) com área privativa de $87,03\text{m}^2$, 03 unidades do tipo H (duplex) com área privativa de $115,86\text{m}^2$, 03 apartamentos do tipo I (duplex) com área privativa de $110,26\text{m}^2$

O empreendimento possui um total de 254 apartamentos, propondo uma área construída total de $33.544,82\text{m}^2$. 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) após o dia 31 de dezembro de 2022, a análise desse processo seguirá as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022.

Dessa forma, o projeto arquitetônico está adequado ao disposto no artigo 5º das referidas leis, que dispõem sobre esse instrumento:

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.

Além disso, de acordo com o artigo 6º dessas leis, o projeto contempla 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 predominância de ocupação consolidada servida de infraestrutura urbana.

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

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2, segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A área de construção computável proposta é de 14.439,39m².

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga por apartamento, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 409 vagas, distribuídas em três pavimentos subsolo.

2.3. ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

De acordo com o inciso I do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 6 da referida lei, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função do zoneamento. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada a ZO IV.

As vias confinantes ao referido terreno são Rua Antônio Augusto e Rua Dr. Atualpa Barbosa Lima. De acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essas vias são classificadas como vias Locais, devendo respeitar uma calçada mínima de 2,00 metros para uma Via Local de “Seção Reduzida”, conforme estabelecido no anexo 3.2 da referida lei.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

O requerente apresentou a autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900137/2023-13, de 09 de março de 2023, 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.

2.4. 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 – Lei Complementar nº 062/2009 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	2,69	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 20,00%	21,47%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	14,52%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	59,75%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	133,74	Ultrapassa 61,74m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	254	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	409	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Sul)	15,06m	23,84m	Adequado
	Frente (Oeste)	15,06m	27,28m	Adequado
	Lateral (Leste)	13,06m	18,58m	Adequado
	Fundos (Norte)	13,06m	36,63m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	19,95m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

Dessa forma, o parâmetro urbanístico a outorgar é altura da edificação. O valor da OOAU é de R\$ 915.753,79 (novecentos e quinze mil setecentos e cinquenta e três reais e setenta e nove centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) 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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2023050541 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização do parâmetro urbanístico, altura da edificação.

Fortaleza, 17 de julho de 2023.



Fortaleza
PREFEITURA
Infraestrutura

REQUERENTE: IDIBRA PARTICIPAÇÕES S.A.
Rua Antônio Augusto, nº235, Bairro Meireles
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº30/2023

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	20/06/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	22/06/2023	
Terreno Original:	5.368,00	m ²
Terreno Líquido:	5.368,00	m ²
Área Construída:	33.544,82	m ²
AC Computável:	14.439,39	m ²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²	
VIA/ZONA ATUAL	R\$	2.662,54
VIA USO PRETENDIDO	R\$	2.662,54
ZONA USO PRETENDIDO	R\$	2.662,54
FTV		1,0000
FTZ		1,0000
FTI		1,0000

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 OOAU
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	35%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	65,00%

ZONA	ZO-IV / ZEPO	
VIA	LOCAL	
FRAÇÃO	N/A	
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$	427,32
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$	2.662,54
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$	1.730,65
FATOR DE PLANEJAMENTO		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	3,00	2,6899			-		R\$ -
(V2) TP	20,00%		21,47%			-	R\$ 1.730,65	R\$ -
(V3) TO	60,00%		14,52%			-	R\$ 1.730,65	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		59,75%			-	R\$ 1.730,65	R\$ -
(V5) Recuos						-	R\$ 1.730,65	R\$ -
(V6) h max	72,00		133,74			529,14	R\$ 1.730,65	R\$ 915.753,79
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.730,65	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.730,65	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 915.753,79

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\$ 14.292.514,72
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 9.290.134,57
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 915.753,79
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$ 915.753,79
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 915.753,79

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

Fortaleza, 05 de Julho de 2023.

COORDENADORIA DE GERENCIAMENTO DE PROGRAMAS E PROJETOS
Perícias, Avaliações e Desapropriações

Rodrigo Guedes Ferreira – Tec. Edificações CFT-BR 03820287329	
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	