

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

RELATÓRIO Nº 10/2024

PROCESSO Nº S2023069140 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P243098/2024 – SPU

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

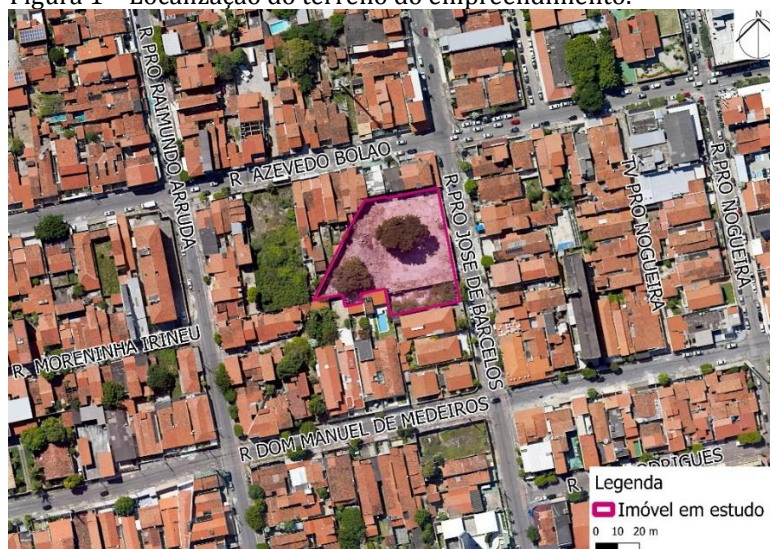
REQUERENTE: **HARMONY EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA**

**1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, localizado na Rua José de Barcelos, nº 400, bairro Parque Araxá, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.480,50m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Azevedo Bolão, ao norte; Rua José de Barcelos, ao leste; Rua Dom Manuel de Medeiros, ao sul; e Rua Raimundo Arruda, 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, enviado em anexo, propõe uma torre com 19 pavimentos, dos quais são 1 subsolo, 1 pavimento térreo, 1 pavimento garagem, 1 pavimento lazer e 15 pavimentos tipo.

Estão dispostos 6 apartamentos por andar, com 3 tipologias habitacionais, sendo 2 unidades do tipo A com área privativa de 96,65m<sup>2</sup>; 2 unidades do tipo B1 com área privativa de 76,04m<sup>2</sup>, e 2 unidades do tipo B2 com área privativa de 76,94m<sup>2</sup>. Dessa maneira, o empreendimento apresenta um total de 90 unidades habitacionais, sendo elas 30 apartamentos de cada tipologia e propõe uma área construída total de 14.999,73m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Harmony Empreendimentos.

### 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 07 de dezembro de 2023, 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), analisa-se o artigo 82 do PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, 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 urbana e pela presença de imóveis não utilizados e subutilizados.

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.

## **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 6.740,70m<sup>2</sup>.

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 181 vagas, distribuídas em 1 subsolo, 1 térreo e 1 pavimento garagem. Dessas vagas, 3 são destinadas a pessoas com deficiências (PCD) e estão localizadas 2 no pavimento subsolo e 1 no pavimento garagem.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.901072/2023-23, de 12 de janeiro de 2024, 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 II do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 8 desta lei, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função da classificação viária, em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZOP 1.

A via confinante ao referido terreno é a Rua José de Barcelos. Conforme o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, está classificada como via local, devendo respeitar a

dimensão mínima da calçada de 2,00m para vias locais de “seção reduzida” conforme estabelecido no anexo 3.2 dessa lei. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada à via local.

#### 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		ZONA ZOP 1	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	2,72	Adequado
	Básico	3,00		
	Máximo	3,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	62,35%	Ultrapassa 2,35% da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	62,31%	Ultrapassa 2,31% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	54,90m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	90	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	181	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Leste)	5,00m   8,50m	26,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	3,00m   6,50m	7,37m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m   6,50m	23,89m	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m   6,50m	4,74m	Área total de terreno virtual é de 88,33m <sup>2</sup>
Recuos Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	3,52m   2,26m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	3,52m   2,26m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	3,00m	Adequado

\* Taxa de permeabilidade direta 26,68% e indireta 3,32%, totalizando 30,00%.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 123.274,44 (cento e vinte e três mil, duzentos e setenta e quatro reais e quarenta e quatro 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](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 S2023069140 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto à flexibilização dos parâmetros urbanísticos: taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo e recuos do solo.

Fortaleza, 25 de outubro de 2024.



**REQUERENTE: HARMONY EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
 Rua José de Barcelos, nº400, Bairro Parque Araxá  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº20/2024**

<b>Analista da SEUMA:</b>	ÁVILA ALMEIDA	
<b>Data do Parecer:</b>	11/06/2024	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	18/06/2024	
<b>Terreno Original:</b>	2.480,50	m <sup>2</sup>
<b>Terreno Líquido:</b>	2.480,50	m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	14.999,73	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	6.740,70	m <sup>2</sup>

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	<b>0% SOBRE A OOA</b>
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	0%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	50%
<b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>	<b>50,00%</b>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.722,79
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.722,79
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.722,79
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOP 1
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$ 152,05
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.722,79
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$ 861,40
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 <sup>2</sup> )	R\$
(V1) IA	3,00	3,00	2,7175			-		R\$ -
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 861,40	R\$ -
(V3) TO	60,00%		62,35%			97,15	R\$ 861,40	R\$ 83.687,04
(V4) TO(ss)	60,00%		62,31%			95,50	R\$ 861,40	R\$ 82.262,58
(V5) Recuos				88,33		88,33	R\$ 861,40	R\$ 76.087,02
(V6) h max		72,00	54,90			-	R\$ 861,40	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 861,40	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 861,40	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 123.274,44</b>

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

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
<b>Valor do Terreno (VM)</b>	<b>R\$ 4.273.380,60</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 2.136.690,30
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 123.274,44
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
<b>VALOR TOTAL DA OOA</b>	<b>R\$ 123.274,44</b>
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 123.274,44</b>

QUADRA MÁXIMA	
DIMENSÃO ACIMA DE 250m	250,00
PROFUNDIDADE MÉDIA	100,00
<b>(V10) Outorga Onerosa 3</b>	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 GXL5Y9HF

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3424664 e código GXL5Y9HF

**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