

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

RELATÓRIO Nº 11/2024

PROCESSO Nº S2023068867 – SEUMA apenso ao processo nº P190579/2024 – SPU

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

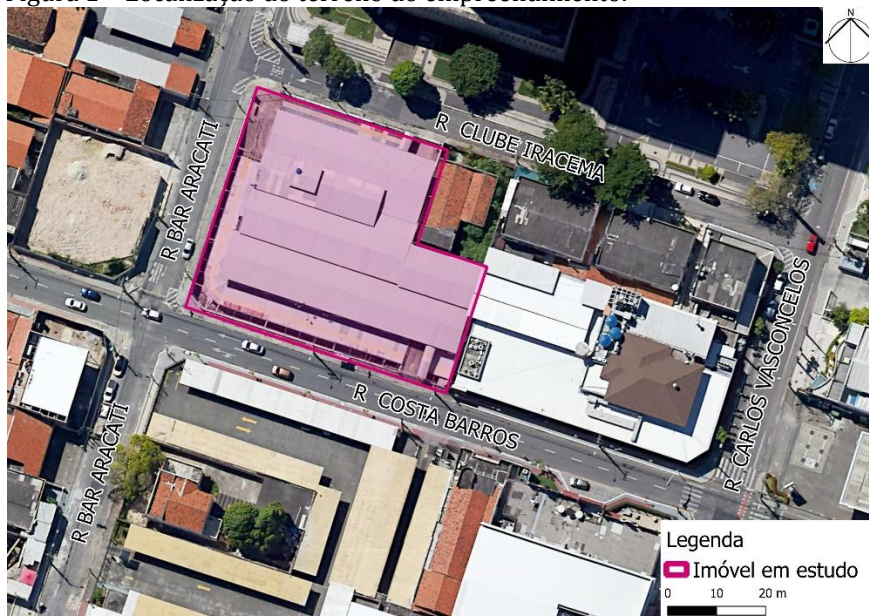
REQUERENTE: **JS 139 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA**

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 Barão de Aracati, nº 1045, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.332,00m² e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Clube Iracema, ao norte; Rua Carlos Vasconcelos, ao leste; Rua Costa Barros, ao sul; e Rua Barão de Aracati, 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 33 pavimentos, dos quais são 2 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 1 pavimento/garagem, 1 pavimento pilotis, 27 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop. No pavimento pilotis está proposto a área de lazer.

O empreendimento apresenta 5 variações de pavimentos-tipo, compostos por 6 apartamentos por andar, sendo 2 unidades tipo A, denominadas coluna 1 e 2, com área privativa de 40,29m²; 2 unidades tipo B, denominadas coluna 3 e 4, com área privativa de 56,21m², e 2 unidades tipo C, denominadas coluna 5 e 6, com área privativa de 78,72m². O empreendimento possui um total de 162 apartamentos, com área construída total de 18.264,25m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 - Imagem do Empreendimento.



Fonte: JS 139 Empreendimento.

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 01 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 Consolidada (ZOC), analisa-se o artigo 90 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 predominância de ocupação consolidada servida de infraestrutura urbana. Devido ao porte da edificação e zona, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS Construção.

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 ZOC.

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 8.048,70m².

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 224 vagas, distribuídas nos 2 subsolos, 1 térreo e 1 pavimento/garagem. Dessas vagas, 5 são destinadas a pessoas com deficiências (PCD) localizadas no pavimento térreo.

O requerente apresentou a autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900299/2024-32, de 10 de julho 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 ZOC.

As vias confinantes ao referido terreno são Rua Clube Iracema, Rua Costa Barros e Rua Barão de Aracati. Conforme o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Costa Barros é classificada como via arterial II, definida como caixa atual, e não há previsão de ampliação. A dimensão mínima da calçada para essa via é 2,50m conforme estabelecido no Parecer Normativo nº 41.

Segundo o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Clube Iracema e a Rua Barão de Aracati são classificadas como vias locais, e deve obedecer a dimensão mínima da calçada de 2,00m para vias locais de “seção reduzida”. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada à via arterial II e 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 ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	3,45	Ultrapassa 0,95 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	58,93%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	59,90%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	92,85m	Ultrapassa 20,85m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	162	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	224	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Sul)	5,00m 11,75m	19,76m	Adequado
	Frente (Norte)	5,00m 11,75m	11,07m	Área total de terreno virtual = 337,92m ²
	Frente (Oeste)	5,00m 11,75m	5,00m	
	Lateral (Leste)	3,00m 9,75m	8,50m 23,78m 22,95m	
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,20m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m	5,51m	Adequado
	Frente (Oeste)	5,00m	5,75m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	1,46m 5,56m 0,00m	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 24,91% e indireta 5,09%, totalizando 30,00%.

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\$ 2.239.417,43 (dois milhões, duzentos e trinta e nove mil, quatrocentos e dezessete reais e quarenta e três 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.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2023068867 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: JS 139 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
 Rua Barão de Aracati, nº1045, Bairro Aldeota
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº18/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	10/05/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	13/06/2024	
Terreno Original:	2.332,00	m ²
Terreno Líquido:	2.332,00	m ²
Área Construída:	18.264,25	m ²
AC Computável:	8.048,70	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	35%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	65,00%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 3.000,00
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.000,00
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.000,00
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	ARTERIAL II
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 871,08
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 3.000,00
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 1.950,00
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	2,50	2,50	3,4514			887,48		R\$ 1.730.586,00
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 1.950,00	R\$ -
(V3) TO	60,00%		58,93%			-	R\$ 1.950,00	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		59,90%			-	R\$ 1.950,00	R\$ -
(V5) Recuos				337,92		337,92	R\$ 1.950,00	R\$ 658.944,00
(V6) h max		72,00	92,85			705,84	R\$ 1.950,00	R\$ 1.376.381,72
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.950,00	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.950,00	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 2.239.417,43

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\$ 6.996.000,00
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.547.400,00
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.239.417,43
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 2.239.417,43
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 2.239.417,43

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

Fortaleza, 17 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 EVSOIZK4

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepeg.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3419258 e código EVSOIZK4

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 17/06/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 17/06/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 17/06/2024