



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

RELATÓRIO Nº 12/2022

PROCESSO Nº S2022033205 - SEUMA apenso P247009/2022– SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: EN1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) em um empreendimento destinado ao uso residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, situado à Rua Alexandre Furtado, s/n, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento está localizado no quadrilátero formado pela Rua Engenheiro Samir Hiluy ao norte, Rua Alexandre Furtado ao leste, Rua Vicente Linhares ao sul e Rua Arquiteto Reginaldo Rangel ao oeste conforme a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2016 editada



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização do instrumento de OOAU, em conformidade com o que dispõem a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; o Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 e alterações; e as Leis da OOAU (Leis nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015/2015).

2. ANÁLISE

O projeto arquitetônico propõe uma torre residencial com 34 pavimentos tipo com 02 apartamentos por andar, totalizando 68 apartamentos, sendo 49 do tipo A com área parcial de 218,60m² e 19 apartamentos do tipo B com área parcial de 204,52m². A torre ainda contempla três subsolos e dois pavimentos de lazer, possuindo uma área construída total de 26.384,87m² conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Para utilização da OOAU, o empreendimento em estudo está adequado ao disposto nos artigos 2º e 3º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 que dispõe sobre esse instrumento:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso do solo, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 160 e 161 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o art. 164 da LUOS;
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP)

§ 6º - Para fins de aplicação desta lei, no que concerne ao mencionado na alínea "c" deste artigo, passam a ser consideradas também empreendimento gerador de impacto as edificações de uso residencial com área de construção computável igual ou superior a 10.000m² (dez mil metros quadrados), conforme disposto no art. 197, inciso II, da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009.

Art. 3º - Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso em toda aprovação dos empreendimentos previstos no art. 2º desta Lei que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor.

Ademais, em consonância com o que estabelece o artigo 5 da referida lei, segue a análise dos seguintes aspectos do projeto que visa utilizar o instrumento de OOAU:

I — capacidade de infraestrutura instalada, em especial das 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.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

II — capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados: A região contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços de saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

III — previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários: 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.

IV — compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo: O terreno do empreendimento em questão está inserido na Zona de Ocupação Consolidada (ZOC). Conforme PDP - Lei Complementar nº 062/2009, a ZOC é caracterizada pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção de ocupação intensiva do solo.

2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com o anexo 5, tabela 5.1 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, a atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, classe 2. A edificação proposta possui área de construção computável de 14.597,28m² e de acordo com o artigo 2º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 pode pleitear a OOAU.

2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

De acordo com o inciso II do artigo 64 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o Anexo 8 da referida lei, a atividade em pleito se dará em função da classificação viária. As vias confinantes ao terreno do empreendimento em estudo são: Rua Engenheiro Hiluy, Rua Vicente Linhares e Rua Doutor Batista de Oliveira denominada como Rua Alexandre Furtado. De acordo com o artigo 233 da LPUOS-Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Vicente Linhares é classificada como Via Paisagística e não há incidência do Sistema Viário Básico-SVB sobre a área do imóvel. A Rua Doutor Batista de Oliveira e a Rua Engenheiro Samir Hiluy são classificadas como vias locais atendendo ao parágrafo 2º desse artigo da referida Lei e devem respeitar os passeios mínimos de 2,50m para cada lado da via conforme o anexo 3.2 da LC nº 236/2017-LPUOS.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900413/2022-62 de 13 de agosto 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.

Em relação ao número de vagas e acessos, por se tratar de edificação destinada ao uso



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

residencial, não será necessária apresentação de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

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 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.

PARAMETROS URBANÍSTICOS (LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 e PDP - Lei Complementar nº 62/2009)				
Área do terreno – 3.900,10m ²				
Área construída – 26.384,87m ²				
Área construída computável – 14.597,28m ²				
QUANTO AOS INDICADORES URBANOS				
PARÂMETROS		ZONA: ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	3,74	1,24 que ultrapassa o IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade	≥ 30%	30%	Adequado	
Taxa de Ocupação do Solo	≤ 60%	51,19%	Adequado	
Taxa de Ocupação do Sobresolo	≤ 60%	≤ 60%	Adequado	
Taxa de Ocupação do Subsolo	≤ 60%	59,98%	Adequado	
Altura da Edificação	72,00m	113,52m	41,52m que ultrapassa a altura máxima	
Fração do Lote	Não se aplica	Não se aplica	Adequado	
Nº Vagas	1/UN.	277	Adequado	
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Norte)	5,00/13,38	10,01/17,78	Adequado
	Frente (Sul)	5,00/13,38	5,00/45,68	Adequado
	Frente (Leste)	5,00/13,38	5,00/16,55	Adequado
	Lateral (Oeste)	3/0011,38	3,86/10,18	Área necessária terreno virtual 62,78m ²

Diante do exposto, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: altura da edificação, recuos e índice de aproveitamento. O valor da OOAU é de R\$ 2.995.672,27 (dois milhões, novecentos e noventa e cinco mil, seiscentos e setenta e dois reais e vinte e sete centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo. No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponibilizado uma apresentação com demonstrativo de cálculo através do link



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/apresentacoes-oficias/workshop_instrumentos.pdf .

2.5 IMAGEM DO EMPREENDIMENTO

A figura 2 apresenta a perspectiva do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento.



3 CONCLUSÃO

O presente relatório referente ao processo nº S2022033205 é submetido à análise dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para deliberação quanto ao pleito para flexibilização dos parâmetros urbanísticos: altura da edificação, recuos e índice de aproveitamento.

Fortaleza, 19 de outubro de 2022.



Fortaleza
PREFEITURA

Infraestrutura

REQUERENTE: EN1 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIO LTDA
Rua Alexandre Furtado, S/N, Quadra 11, Bairro Cocó
VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº24/2022

Analista da SEUMA:	MARÍLIA MONTEIRO NOLETO	
Data do Parecer:	19/07/2022	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	25/07/2022	
Terreno Original:	3.900,10	m ²
Terreno Líquido:	3.900,10	m ²
Área Construída:	26.384,87	m ²
AC Computável:	14.597,28	m ²

Drenagem de Águas Pluviais	15%
Esgotamento Sanitário	10%
Abastecimento de água	5%
Pavimentação	5%
Ocupação Irregular	0%
% TERRENO VIRTUAL	60%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.752,55
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.752,55
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.752,55
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 169,10
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.752,55
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 1.051,53
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAVIMENTOS	A COM	VM2(R\$/m ²)	R\$
(V1) IA	2,50	2,50	3,7400			1.934,45		R\$ 2.034.131,79
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 1.051,53	R\$ -
(V3) TO	60,00%		51,19%			-	R\$ 1.051,53	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		60,00%			-	R\$ 1.051,53	R\$ -
(V5) Recuos				62,78		62,78	R\$ 1.051,53	R\$ 66.015,05
(V6) h max	72,00		113,52			2.349,56	R\$ 1.051,53	R\$ 2.470.635,56
(V7) Nº unid	-		-			-	R\$ 1.051,53	R\$ -
(V8) Nº vagas	1,00		277,00	Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.051,53	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 2.995.672,27

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\$ 6.835.120,26
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.101.072,15
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 2.995.672,27
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 2.995.672,27

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

Fortaleza, 03 de agosto de 2022.

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

Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações CFT-BR 86356003391	
Ivan Rui de Arruda Frota - Engenheiro Civil CREA 2.717-D/CE	
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 P/ Najela Maria Rabelo - Engenheira Civil CREA- 10.608-D/CE Assessora Técnica	