



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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

RELATÓRIO Nº 12/2023

PROCESSO Nº S2023053716 – SEUMA apenso ao processo nº P224211/2023 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: COLISEO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÃO SPE LTDA

#### 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 General Caiado de Castro, s/n, bairro Engenheiro Luciano Cavalcante, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 3.439,22m<sup>2</sup>, entretanto, há previsão de alargamento com incidência da área de 97,76m<sup>2</sup> sobre esse imóvel e, portanto, a área total remanescente é 3.341,26m<sup>2</sup>. O imóvel está localizado no quadrilátero formado pela Travessa Salvador Mendonça ao norte, Rua General Caiado de Castro ao leste, Rua Evaristo de Castro ao sul e Rua Salvador Mendonça 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 2 torres com 17 pavimentos, dos quais possui 1 pavimento térreo/estacionamento, 1 pavimento de estacionamento, 1 pavimento pilotis e 14 pavimentos tipo. A torre A é composta por 6 apartamentos por andar, dos quais 2 unidades com área privativa de 71,38m<sup>2</sup>, 2 possui área privativa de 57,06m<sup>2</sup> e 2 tem área privativa de 57,78m<sup>2</sup>. Assim sendo, essa torre contempla 84 apartamentos.

A torre B é composta por 4 apartamentos por andar, sendo 2 unidades com área privativa de 71,38m<sup>2</sup> e 2 tem área privativa de 60,08m<sup>2</sup>. Dessa forma, essa torre oferece 56 apartamentos. O empreendimento possui um total de 140 apartamentos, propondo uma área construída total de 16.494,41m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do 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) 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.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Dessa forma, para utilização da OOA, o projeto arquitetônico deve estar adequado ao disposto no artigo 5º das referidas leis, que dispõem sobre esse instrumento:

Art. 5º - A OOA 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 Ocupação Moderada 1 (ZOM 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. O empreendimento possui área de construção computável de 7.901,60m<sup>2</sup>.

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga para cada 1 unidade, portanto, não é necessário a apresentação Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto possui um total de 196 vagas, distribuídas nos pavimentos térreo e 1º pavimento.

### 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 adequabilidade da atividade em pleito se dará em função da classificação viária. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada a via coletora e as vias locais.

As vias confinantes ao referido terreno são Rua Salvador Mendonça, Travessa Salvador Mendonça e Rua General Caiado de Castro. De acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Salvador Mendonça e a Travessa Salvador Mendonça são classificadas como vias locais. A dimensão mínima das calçadas para essas vias locais de “Seção Reduzida” é 2,00 metros para cada lado.

A Rua General Caiado de Castro está classificada como via Coletora, com previsão de alargamento incidindo sobre o imóvel e, portanto, deve obedecer ao disposto no artigo 85 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A dimensão mínima do passeio é de 2,50 metros segundo o anexo 3.2 dessa lei.

O requerente apresentou a autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900920/2021-15, de 20 de janeiro 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



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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 ZOM 1	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,10	2,36	Ultrapassa 0,36 do IA básico, pela OODC
	Básico	2,00		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)	≥ 40,00%	40,00% *	Adequado	
Taxa de Ocupação (TO) do Solo	≤ 50,00%	63,76%	Ultrapassa 13,76% da TO máxima	
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	≤ 50,00%	N/A	Adequado	
Altura da Edificação	72,00m	53,29m	Adequado	
Fração do Lote	74 UH (fração 45)	140 **	Adequado	
Nº Vagas	01 un. por apto	196	Adequado	
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo Torre A	Frente (Norte)	8,50m	19,87m	Adequado
	Frente (Oeste)	8,50m	39,62m	Adequado
	Frente (Leste)	8,50m	7,54m	Área total necessária para esses recuos é 34,99m <sup>2</sup>
	Lateral (Sul)	6,50m	6,40m	
Recuos Solo Torre B	Frente (Norte)	8,50m	8,00m	Área total necessária é 19,50m <sup>2</sup>
	Frente (Leste)	8,50m	47,93m	Adequado
	Frente (Oeste)	8,50m	19,55m	Adequado
	Lateral (Sul)	6,50m	7,54m	Adequado
* Taxa de permeabilidade direta 30,92% e indireta 9,08%, totalizando 40,00%.				
** Apresentou Declaração de Viabilidade Técnica de Esgoto nº 437/2023 emitida pela Companhia de Água e Esgoto do Ceará (CAGECE) em 29/06/2023, com validade em 29/06/2024.				

Dessa forma, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e recuos solo. O valor da OOAU é de R\$ 302.744,31 (trezentos e dois mil setecentos e quarenta e quatro reais e trinta e um 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 S2023053716 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e recuos solo.

Fortaleza, 19 de julho de 2023.



**Fortaleza**  
PREFEITURA  
Infraestrutura

**REQUERENTE: COLISEO CONSTRUÇÕES E INCORPORAÇÕES SPE LTDA**  
Rua General Caiado de Castro, s/nº, Bairro Engenheiro Luciano Cavalcante  
**VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº29/2023**

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	19/06/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	23/06/2023	
Terreno Original:	3.439,22	m²
Terreno Líquido:	3.341,26	m²
Área Construída:	16.494,41	m²
AC Computável:	7.901,60	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²	
VIA/ZONA ATUAL	R\$	546,78
VIA USO PRETENDIDO	R\$	546,78
ZONA USO PRETENDIDO	R\$	546,78
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	2,00	2,50	2,3649			609,54		R\$ 88.491,49
(V2) TP	40,00%		40,00%			-	R\$ 300,73	R\$ -
(V3) TO	50,00%		63,76%			919,51	R\$ 300,73	R\$ 276.524,75
(V4) TO(ss)	50,00%		0,00%			-	R\$ 300,73	R\$ -
(V5) Recuos				54,49		54,49	R\$ 300,73	R\$ 16.386,72
(V6) h max		72,00	53,29			-	R\$ 300,73	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 300,73	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 300,73	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 302.744,31</b>

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	<b>0% SOBRE A OOA</b>
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	0%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	45%
<b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>	<b>55,00%</b>

ZONA	ZOM 1
VIA	COLETORA
FRACÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 193,57
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 546,78
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 300,73
FATOR DE PLANEJAMENTO	0,7500

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 1.826.934,14
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 1.004.813,78
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 302.744,31
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 302.744,31
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 302.744,31</b>

Fortaleza, 06 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	