

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

RELATÓRIO Nº 12/2024

PROCESSO Nº S2024077951 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P285123/2024– SPU

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

REQUERENTE: **COLMEIA VIGESIMA QUARTA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS 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 empreendimento residencial multifamiliar, unidades compactas, localizado na Rua José Vilar, nº 301, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 635,25m² e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Silva Jatahy, ao norte; Rua Nunes Valente, ao leste; Rua Deputado Moreira da Rocha, ao sul; e Rua José Vilar, ao oeste; como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

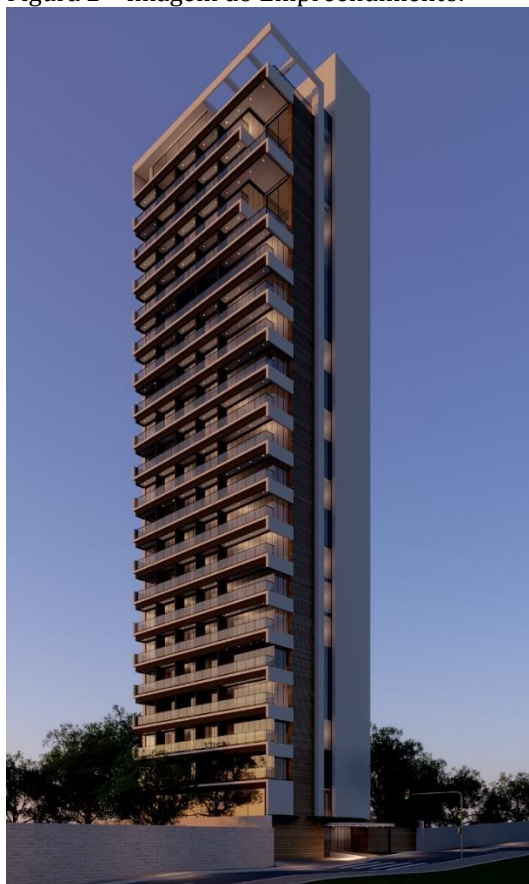
A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOAU, em conformidade com o disposto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; no Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza – Lei 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 22 pavimentos, dos quais são 1 pavimento subsolo, 1 pavimento térreo, 1 pavimento destinados ao lazer e serviços, 18 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

Nos pavimentos tipo, têm-se dispostos 9 apartamentos por andar, sendo 8 unidades tipo A com área computável de 17,67m² e 1 apartamento do tipo B com área computável de 36,05m², totalizando 144 unidades do tipo A e 18 do tipo B. O empreendimento possui um total de 162 unidades habitacionais, propondo uma área construída total de 6.325,58m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Colmeia Vigésima Quarta 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 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.

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 construção, zoneamento, esgotamento sanitário e não rebaixamento do lençol freático, indicar-se-á a Isenção do Licenciamento Ambiental para Construção Civil.

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 e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como residência multifamiliar (unidades compactas), código 00.00.10, 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 3.193,38m².

Ainda conforme a referida tabela, o número mínimo de vagas de estacionamento de veículos é de 1 vaga por 6 apartamentos, portanto, não é necessário a apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST). O projeto oferece um total de 27 vagas, sendo 1 é destinada a pessoas com deficiência (PCD), localizada no pavimento térreo.

A Assessoria Jurídica (ASJUR) firmou o Termo de Compromisso nº 69/2024 no dia 24 de julho de 2024 com a empresa Colmeia Vigésima Quarta Empreendimentos Imobiliários SPE LTDA, inscrita no CNPJ nº 39.342.591/0001-10, para apresentação do documento de autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), referente à altitude de topo de edificação, no processo de Alvará de Construção. Portanto, a emissão do Alvará de Construção está condicionada a apresentação da autorização do COMAER.

2.3. ZONEAMENTO, SISTEMA VIÁRIO E ADEQUABILIDADE

De acordo com o inciso I do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 6 desta lei, a adequabilidade da atividade se dará em função do zoneamento, em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS Aldeota. Dessa forma, analisando a tabela 6.12 do anexo 6 da referida lei, a atividade do empreendimento está adequada a essa zona.

A via confinante ao referido terreno é a Rua José Vilar. Conforme o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essa via é classificada como via local devendo respeitar a calçada mínima de 2,00m para vias locais de “seção reduzida”, conforme estabelecido no anexo 3.2 da referida lei.

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	5,03	Ultrapassa 1,50 do IA básico até o IA máximo e ultrapassa 1,03 do IA máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,00 %	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	45,09%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	72,64%	Ultrapassa 12,64% da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	68,77m	Adequado
Fração do Lote		Não se aplica	162	Adequado
Nº Vagas		6 un. por apto	27	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00m 9,28m	6,04m	Área total de terreno virtual para esses recuos é 419,59m ²
	Lateral (Norte)	3,00m 7,28m	3,32m	
	Lateral (Sul)	3,00m 7,28m	4,06m	
	Fundos (Leste)	3,00m 7,28m	3,01m	
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Leste)	0,00m	3,00m	Adequado

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 1.485.696,99 (um milhão, quatrocentos e oitenta e cinco mil, seiscentos e noventa e seis reais e noventa 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.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2024077951 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização do parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, e recuos do solo.

Fortaleza, 25 de outubro de 2024.

REQUERENTE: COLMEIA 24ª EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA
 Rua José Vilar, nº301, Bairro Aldeota
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº23/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	12/07/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	16/07/2024	
Terreno Original:	635,25	m²
Terreno Líquido:	635,25	m²
Área Construída:	6.325,58	m²
AC Computável:	3.193,38	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 3.845,12
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.845,12
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.845,12
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	2,50	4,00	5,0270			642,10		R\$ 1.065.137,11
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 2.691,58	R\$ -
(V3) TO	60,00%		45,09%			-	R\$ 2.691,58	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		72,64%			133,83	R\$ 2.691,58	R\$ 360.203,92
(V5) Recuos				419,59		419,59	R\$ 2.691,58	R\$ 1.129.361,73
(V6) h max		95,00	68,77			-	R\$ 2.691,58	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.691,58	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.691,58	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 1.485.696,99

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	0% SOBRE A OOAU
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	30%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	70,00%

ZONA	ZOC / ZEDUS
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 1.642,80
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 3.845,12
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.691,58
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 2.442.612,48
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 1.709.828,74
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 1.485.696,99
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOAU	R\$ 1.485.696,99
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 1.485.696,99

Fortaleza, 23 de Julho de 2024.

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

Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações CFT-BR 86356003391	*assinado digitalmente*
Diego de Souza Silva - Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	*assinado digitalmente*
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	*assinado digitalmente*



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número QOOWHVYS

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3538375 e código QOOWHVYS

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 24/07/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 24/07/2024

Assinado por: NAJELA MARIA RABELO BESSA:38189160397 em 24/07/2024