



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

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

RELATÓRIO Nº 13/2023

PROCESSO Nº S2021029301 – SEUMA apenso ao processo nº P320837/2022 – SPU

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

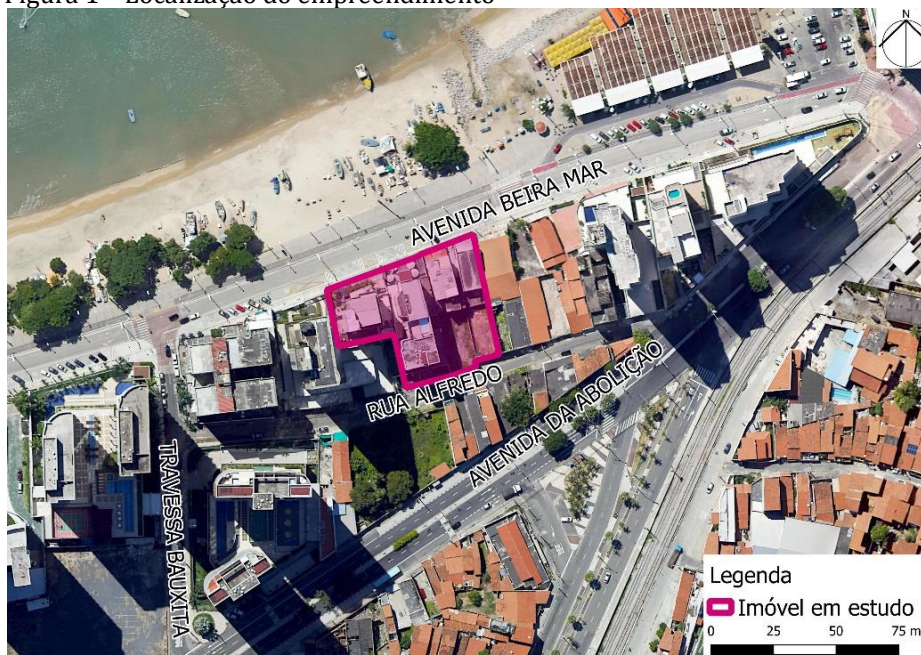
REQUERENTE: **SÃO FRANCISCO 01 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da solicitação de utilização do Laudo de Avaliação nº 297/2020 emitido no dia 25 de novembro de 2020 pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) para pagamento parcial da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) aplicada em um empreendimento residencial multifamiliar, prédio de apartamentos, situado à Avenida Beira Mar, nº 4550, bairro Mucuripe, Fortaleza, Ceará.

O terreno do empreendimento possui área total de 2.698,93m², e está localizado no quadrilátero formado pela Avenida Beira Mar ao norte, Avenida da Abolição ao leste, Rua Alfredo ao sul e Travessa Bauxita ao oeste, conforme a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2021 editada



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

2. ANÁLISE

Como o processo em epígrafe foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) antes do dia 31 de dezembro de 2022, a análise desse processo seguiu as diretrizes da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015.

O pleito quanto à flexibilização dos parâmetros urbanísticos, índice de aproveitamento, altura da edificação e recuos solo, foi calculado pela SEINF no valor de R\$ 24.241.872,48 (vinte e quatro milhões duzentos e quarenta e um mil oitocentos e setenta e dois reais e quarenta e oito centavos).

A aplicação do instrumento de OOAU foi aprovado na 145ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) realizada em 26 de outubro de 2022, conforme ata disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente através do link https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/infocidade/cppd/ATA_145_REUNIAO_CPPD.pdf.

Em razão dos agravos de parâmetros urbanísticos, altura da edificação, recuos solo e recuos subsolo, aprovados na 145ª Reunião da CPPD, o processo em epígrafe foi submetido novamente a essa comissão, na 151ª Reunião ocorrida no dia 26 de abril de 2023, conforme ata https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/infocidade/cppd/ATA_151_REUNIAO_CPPD.pdf.

Com o agravo dos parâmetros mencionados, o novo valor da OOAU é R\$ 24.360.047,39 (vinte e quatro milhões trezentos e sessenta mil quarenta e sete reais e trinta e nove centavos) calculado pela SEINF.

3. PLEITO

A requerente solicita a utilização do Laudo de Avaliação nº 297/2020 no valor de R\$ 22.357.253,80 para pagamento parcial da OOAU no valor de R\$ 24.360.047,39 conforme acordo judicial formalizado entre a Construtora Barros Lima LTDA e o Município de Fortaleza, homologado nos autos do processo nº 0122127-31.2019.8.06.0001.

A Procuradoria Geral do Município (PGM) se manifestou acerca dessa solicitação através do Parecer nº 06/2023 – PROURMA/PGM, transcreve-se:

(...) pela possibilidade jurídica de utilização do crédito de R\$ 22.357.253,80 constituído em favor da empresa Construtora Barros Lima LTDA, através do acordo judicial celebrado no processo 0122127-31.2019.8.06.0001, como parte do pagamento da OOAU requerida pela interessada São Francisco 01 Empreendimentos Imobiliários LTDA, observada a formalidade legal da exigência de procuração pública.

O terreno objeto da matrícula nº 20.885 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 3ª zona da Comarca de Fortaleza foi avaliado no Laudo de Avaliação nº 297/2020 no valor de R\$ 22.357.253,80 (vinte e dois milhões trezentos e cinquenta e sete mil duzentos e cinquenta e três reais e oitenta centavos).



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

4. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório é submetido a análise e deliberação dos conselheiros da CPPD quanto a utilização do crédito do Laudo Técnico nº 297/2020 do terreno objeto de matrícula nº 20.885 do CRI da 3ª Zona, de propriedade da Construtora Barros Lima LTDA, para pagamento parcial do valor da OOAU do processo nº S2021029301.

Fortaleza, 19 de julho de 2023.