

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

RELATÓRIO Nº 13/2024

PROCESSO Nº S2023051443 APENSO AO PROCESSO Nº P243070/2024- SPU

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

REQUERENTE: **SPE COCÓ 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S/A**

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 destinado ao uso residencial multifamiliar, localizado na Rua Vicente Linhares, lote 02, condomínio 2, s/n, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará.

O terreno do empreendimento possui área total de 3.209,14m² e está inserido no quadrilátero formado pelas vias: Rua Engenheiro Samir Hiluy, ao norte; Rua Vereador Paulo Mamede, ao leste; Rua Vicente Linhares, ao sul; e Rua Dr. Batista Oliveira, 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 1 torre residencial com 39 pavimentos, dos quais são 2 subsolos, 1 pavimento térreo, 1 pilotis, 1 pavimento de lazer, 33 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

O pavimento-tipo apresenta 3 apartamentos por andar, sendo 2 apartamentos tipo A e 1 apartamento tipo B. A tipologia habitacional “A” apresenta 3 variações, de modo que totalizam-se: 50 unidades tipo A1, com área privativa de 168,89m²; 8 apartamentos tipo A2, com área privativa de 175,21m²; 8 unidades tipo A3, com área privativa de 159,31m²; e 33 apartamentos tipo B, com área privativa de 169,86m². Desse modo, o empreendimento oferta 99 apartamentos e área total construída de 28.174,68m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: SPE Cocó Empreendimentos Imobiliários.

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 24 de fevereiro 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, zoneamento, esgotamento sanitário e não rebaixamento do lençol freático, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS 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.

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 é de 14.999,63m².

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 298 vagas distribuídas em 2 subsolos e no térreo. Dessas vagas, 6 são destinadas às pessoas com deficiências (PCD) e estão localizadas no subsolo 02 e no térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900547/2020-11, de 27 de fevereiro de 2021, referente a altitude de topo de edificação por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e à 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.

No entanto, a autorização do COMAER atualizada será apresentada no processo de Alvará de Construção conforme estabelecido no Termo de Compromisso nº 61/2024 celebrado em 05 de julho de 2024. Ressalta-se que a emissão do Alvará de Construção está condicionada a apresentação desse documento atualizado.

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.

A via confinante ao terreno do empreendimento é Rua Vicente Linhares. Segundo o artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essa rua é classificada como via paisagística, havendo previsão de alargamento com caixa proposta de 14,00m, sem incidência no imóvel. Dessa forma, a atividade do empreendimento está adequada à via paisagística.

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 – 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	4,67	Ultrapassa 2,17 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30%	30,00% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60%	66,29%	Ultrapassa 6,29% da TO do solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60%	72,60%	Ultrapassa 12,60% da TO do subsolo máxima
Altura da Edificação		72,00m	115,66m	Ultrapassa 43,66m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	99	Adequado
Nº de Vagas		1 un. por apto	298	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos solo	Frente (Sul)	13,56m	33,93m	Área total de terreno virtual para esses recuos é 367,81m ²
	Lateral (Leste)	11,56m	7,43m	
	Lateral (Oeste)	11,56m	6,92m	
	Fundos (Norte)	11,56m	16,41m	
Recuos subsolo	Frente (Sul)	5,00m	10,83m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

* Taxa de permeabilidade direta 20,12% e indireta 9,88%, totalizando 30,00%.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa maneira, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 4.390.240,76 (quatro milhões, trezentos e noventa mil, duzentos e quarenta reais e setenta e seis 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 S2023051443 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, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo.

Fortaleza, 25 de outubro de 2024.

REQUERENTE: SPE COCÓ 02 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS S/A
 Rua Vicente Linhares, nºS/n - LOTE 02, Bairro Cocó
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº19/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	14/06/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	18/06/2024	
Terreno Original:	3.209,14	m ²
Terreno Líquido:	3.209,14	m ²
Área Construída:	28.174,68	m ²
AC Computável:	14.999,63	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\$ 1.835,25
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.835,25
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.835,25
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 187,52
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.835,25
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 1.192,91
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	4,6740			2.790,71		R\$ 3.329.075,23
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 1.192,91	R\$ -
(V3) TO	60,00%		66,29%			336,42	R\$ 1.192,91	R\$ 401.325,40
(V4) TO(ss)	60,00%		72,60%			673,92	R\$ 1.192,91	R\$ 803.926,88
(V5) Recuos				367,81		367,81	R\$ 1.192,91	R\$ 438.765,15
(V6) h max		72,00	115,66			2.180,08	R\$ 1.192,91	R\$ 2.600.644,68
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.192,91	R\$ -
(V8) Nº vagas			298,00	Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.192,91	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 4.390.240,76

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\$ 5.889.574,19
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 3.828.223,22
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 4.390.240,76
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 4.390.240,76
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 4.390.240,76

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

Fortaleza, 18 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>

Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número CXDYECE011. Para conferir o original, acesse o site <https://assinaja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3424362 e código CXDYECE011.



Fortaleza
PREFEITURA



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

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3424362 e código CXDYEECE

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 18/06/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 18/06/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 18/06/2024