

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

RELATÓRIO Nº 16/2024

PROCESSO Nº S2023061510 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P417625/2024 – SPU

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

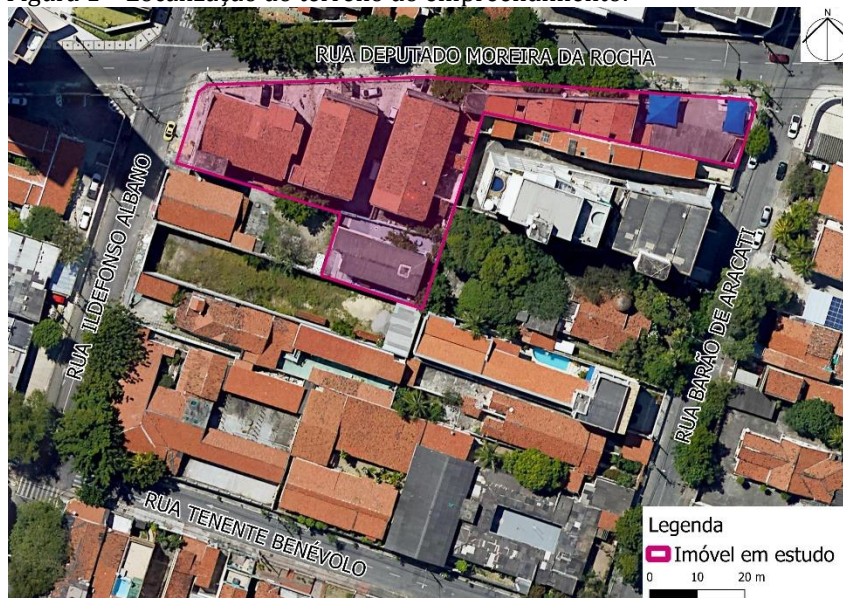
REQUERENTE: **NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS S.S.**

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento destinado ao uso residencial multifamiliar localizado na Rua Deputado Moreira da Rocha, nº 290, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.322,75m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Deputado Moreira da Rocha, ao norte; Rua Barão de Aracati, ao leste; Rua Tenente Benévolo, ao sul; e Rua Ildefonso Albano, 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 45 pavimentos, dos quais são 3 subsolos, 1 térreo, 1 pavimento lazer e 36 pavimentos tipo.

O empreendimento apresenta três tipologias habitacionais, que são: tipo A com área computável de 83,16m<sup>2</sup>; 1 apartamento do tipo B com área computável de 86,85m<sup>2</sup> e 1 unidade do tipo C com área computável de 86,00m<sup>2</sup>.

Nos pavimentos tipo, estão dispostos 3 apartamentos por andar, sendo 1 do tipo A, 1 do tipo B e 1 do tipo C. Dessa forma, o empreendimento oferece o total de 108 unidades habitacionais, sendo 38 do tipo A, 38 do tipo B e 38 do tipo C. A área construída total do edifício é de 19.314,56m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Nasser Hissa Arquitetos Associados S.S.

A Assessoria Jurídica (ASJUR) firmou Termo de Compromisso nº 64/2024, no dia 12 de agosto de 2024, com a requerente empresa KIC – Fortaleza 7 SPE Construções e Incorporações LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 46.154.310/0001-61, para concessão de prazo para apresentação das matrículas nº 101.521 e nº 96.239, ambas do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, devidamente retificadas e atualizadas, até a expedição do Habite-se para o empreendimento vinculado a este processo administrativo.

## **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 09 de agosto 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 médio porte da construção, sem necessidade de supressão vegetal, com rebaixamento temporário do lençol freático para construção de 3 subsolos com profundidade de 9,04m, indicar-se-á o licenciamento regular (Licença Prévia, e posteriormente, Licença de Instalação).**

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, do grupo e do subgrupo Residencial (R), segundo a tabela 5.1 do anexo 5 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. A área de construção computável proposta é de

9.216,36m<sup>2</sup>.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a tabela 5.1 estabelece para a atividade residência multifamiliar (prédio de apartamentos) 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 220 vagas de veículos, das quais 4 são destinadas a Pessoas com Necessidades Especiais (PNE), sendo 2 vagas localizadas no subsolo 2 e 2 localizadas no térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER) nº 70644, protocolo nº 67614.900554/2023-66, de 19 de setembro de 2023, 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.

### **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.

O referido terreno confina com três vias, que são: Rua Ildefonso Albano, Rua Deputado Moreira da Rocha e Rua Barão de Aracati. Conforme artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Ildefonso Albano, nesse trecho, está classificada como via coletora e deve atender à dimensão mínima de calçada 2,50m, como estabelecido no Parecer Normativo nº 41, para as vias com caixa viária atual.

A Rua Deputado Moreira da Rocha e a Rua Barão de Aracati são classificadas como vias locais de acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, e deve atender à dimensão mínima de calçada 2,00m para vias locais de “seção reduzida”, como estabelecido no anexo 3.2 dessa lei. Dessa forma, a atividade do empreendimento, residência multifamiliar (prédio de apartamentos) está adequada à via coletora e à via local, segundo a tabela 8.1 dessa mesma 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     | 3,97     | Ultrapassa 1,47 do IA básico/máximo |
|                               | Básico | 2,50     |          |                                     |
|                               | Máximo | 2,50     |          |                                     |



| Taxa de Permeabilidade (TP)                                                        | $\geq 30,00\%$  | 30,00% *       | Adequado                              |                                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Taxa de Ocupação (TO) do Solo                                                      | $\leq 60,00\%$  | 41,90%         | Adequado                              |                                                           |
| Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo                                                   | $\leq 60,00\%$  | 68,81%         | Ultrapassa 8,81% da TO subsolo máxima |                                                           |
| Altura da Edificação                                                               | 72,00m          | 124,20m        | Ultrapassa 52,20m da altura máxima    |                                                           |
| Fração do Lote                                                                     | Não se aplica   | 108            | Adequado                              |                                                           |
| Nº Vagas                                                                           | 1 un. por apto  | 220 **         | Adequado                              |                                                           |
| PARÂMETROS                                                                         |                 | PERMITIDO      | PROPOSTO                              | OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )                              |
| Recuos Solo                                                                        | Frente (Norte)  | 5,00m   14,78m | 12,08m                                | Área necessária de terreno virtual é 609,90m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | Lateral (Leste) | 3,00m   12,78m | 8,85m                                 |                                                           |
|                                                                                    | Lateral (Oeste) | 3,00m   12,78m | 4,85m                                 |                                                           |
|                                                                                    | Fundos (Sul)    | 3,00m   12,78m | 5,11m   11,81m                        |                                                           |
| Recuos Subsolo                                                                     | Frente (Norte)  | 5,00m          | 0,00m                                 | Área necessária de terreno virtual é 453,54m <sup>2</sup> |
|                                                                                    | Lateral (Leste) | 5,00m          | 0,00m                                 |                                                           |
|                                                                                    | Lateral (Oeste) | 0,00m          | 0,00m                                 | Adequado                                                  |
|                                                                                    | Fundos (Sul)    | 0,00m          | 0,00m                                 | Adequado                                                  |
| * Taxa de permeabilidade direta de 22,50% e indireta de 7,50%, totalizando 30,00%. |                 |                |                                       |                                                           |
| ** 220 vagas para veículos, das quais 04 são destinadas à PNE.                     |                 |                |                                       |                                                           |

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos solo e recuos subsolo.** O valor da OOAU é de R\$4.484.355,62 (quatro milhões, quatrocentos e oitenta e quatro mil, trezentos e cinquenta e cinco reais e sessenta e dois 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).

### 3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2023061510 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, altura da edificação, recuos solo e recuos subsolo.

Fortaleza, 22 de novembro de 2024.

**REQUERENTE: NASSER HISSA ARQUITETOS ASSOCIADOS SS**  
 Rua Deputado Moreira da Rocha, nº290, Bairro Meireles  
**VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº40/2024**

|                                         |                        |                |
|-----------------------------------------|------------------------|----------------|
| <b>Analista da SEUMA:</b>               | ÁVILA MARIA DE ALMEIDA |                |
| <b>Data do Parecer:</b>                 | 06/11/2024             |                |
| <b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b> | 08/11/2024             |                |
| <b>Terreno Original:</b>                | 2.322,75               | m <sup>2</sup> |
| <b>Terreno Líquido:</b>                 | 2.322,75               | m <sup>2</sup> |
| <b>Área Construída:</b>                 | 19.314,56              | m <sup>2</sup> |
| <b>AC Computável:</b>                   | 9.216,36               | m <sup>2</sup> |

| 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                                           | 30%                   |
| Anexo I : DEMAIS ZONAS                                        | 0%                    |
| <b>% VALOR DO TERRENO VIRTUAL</b>                             | <b>70,00%</b>         |

| MODIFICAÇÕES DE USO | VALORES/m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|
| VIA/ZONA ATUAL      | R\$ 3.030,39           |
| VIA USO PRETENDIDO  | R\$ 3.030,39           |
| ZONA USO PRETENDIDO | R\$ 3.030,39           |
| FTV                 | 1,0000                 |
| FTZ                 | 1,0000                 |
| FTI                 | 1,0000                 |

| ZONA                                      | ZOC              |
|-------------------------------------------|------------------|
| VIA                                       | COLETORA / LOCAL |
| FRAÇÃO                                    | N/A              |
| VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU         | R\$ 697,83       |
| VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM) | R\$ 3.030,39     |
| VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL      | R\$ 2.121,27     |
| 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 <sup>2</sup> ) | R\$                     |
| (V1) IA                                                         | 2,50   | 2,50  | 3,9679  |                |      | 1.363,79              |                          | R\$ 2.892.979,39        |
| (V2) TP                                                         | 30,00% |       | 30,00%  |                |      | -                     | R\$ 2.121,27             | R\$ -                   |
| (V3) TO                                                         | 60,00% |       | 41,90%  |                |      | -                     | R\$ 2.121,27             | R\$ -                   |
| (V4) TO(ss)                                                     | 60,00% |       | 68,81%  |                |      | 341,06                | R\$ 2.121,27             | R\$ 723.475,27          |
| (V5) Recuos                                                     |        |       |         | 1.063,44       |      | 1.063,44              | R\$ 2.121,27             | R\$ 2.255.846,56        |
| (V6) h max                                                      |        | 72,00 | 124,20  |                |      | 1.421,92              | R\$ 2.121,27             | R\$ 3.016.280,32        |
| (V7) Nº unid                                                    |        |       |         |                |      | -                     | R\$ 2.121,27             | R\$ -                   |
| (V8) Nº vagas                                                   |        |       |         | Nº PAV GARAGEM | 1    | -                     | R\$ 2.121,27             | R\$ -                   |
| <b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b> |        |       |         |                |      |                       |                          | <b>R\$ 4.484.355,62</b> |

| PARCELAMENTO DO SOLO (A.I. E S.V.) |       |
|------------------------------------|-------|
| % DE DOAÇÃO MÍNIMO                 | 25%   |
| % EFETIVAMENTE DOADO               | 25%   |
| <b>(V9) Outorga Onerosa 2</b>      | R\$ - |

| CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| <b>Valor do Terreno (VM)</b>      | <b>R\$ 7.038.838,37</b> |
| Valor do Terreno (VTV)            | R\$ 4.927.186,86        |
| Valor da Outorga (1+2+3)          | R\$ 4.484.355,62        |
| FTV                               | 1,0000                  |
| FTZ                               | 1,0000                  |
| Valor de Transposição do Terreno  | R\$ -                   |
| Valor de Transposição da Outorga  | R\$ -                   |
| <b>VALOR TOTAL DA OOA</b>         | <b>R\$ 4.484.355,62</b> |
| <b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>     | <b>R\$ 4.484.355,62</b> |

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

Fortaleza, 11 de Novembro de 2024

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

|                                                                                                                                |                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações<br>CFT-BR 86356003391                                                    | <i>*assinado digitalmente*</i> |
| Diego de Souza Silva - Engenheiro Civil<br>CREA 324.187-D/CE                                                                   | <i>*assinado digitalmente*</i> |
| Visto:<br>Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil<br>RNP – 060545911-8<br>Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos | <i>*assinado digitalmente*</i> |



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 8HJ8EBEG

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3863365 e código 8HJ8EBEG

**ASSINADO POR:**

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA em 11/11/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 11/11/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO em 11/11/2024