

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

RELATÓRIO Nº 17/2024

PROCESSO Nº S2023069752 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P435809/2024 – SPU

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

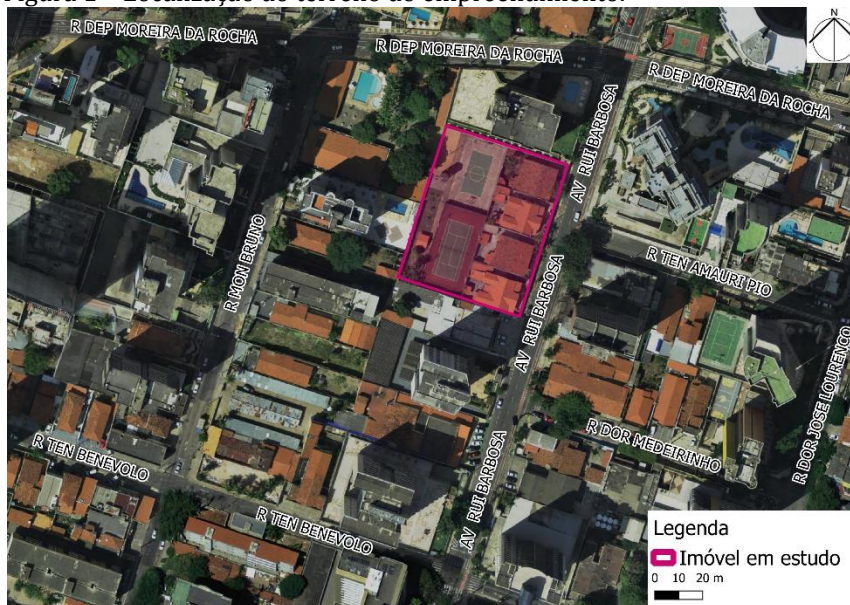
REQUERENTE: **MARQUISE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**

**1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento destinado ao uso residencial multifamiliar localizado na Avenida Rui Barbosa, nº 476, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 3.546,11m<sup>2</sup> e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Deputado Moreira da Rocha, ao norte; Avenida Rui Barbosa, ao leste; Rua Tenente Benévolo, ao sul; e Rua Monsenhor Bruno, 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 46 pavimentos, dos quais são 1 subsolo, 1 térreo, 2 pavimentos sobressolos, 1 pavimento lazer e 41 pavimentos tipo.

Nos pavimentos tipo de 1º a 39º, estão dispostos 2 apartamentos por andar, sendo 1 do tipo A com área computável de 158,02m<sup>2</sup> e 1 do tipo B com área computável de 192,00m<sup>2</sup>. Nos 40º e 41º pavimentos tipo, têm-se dispostos 2 apartamentos duplex por andar, sendo 1 do tipo C com área computável de 264,51m<sup>2</sup> e 1 do tipo D com área computável de 334,45m<sup>2</sup>.

Dessa forma, o empreendimento oferece o total de 80 unidades habitacionais, sendo 39 do tipo A, 39 do tipo B, 1 do tipo C e 1 do tipo D. A área construída total do edifício é de 14.325,23m<sup>2</sup>. A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Marquise 26 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 20 de dezembro 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 construção, zona, esgotamento sanitário e não rebaixamento do lençol freático, indicar-se-á a Licença Ambiental Simplificada 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.

## 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 14.325,23m<sup>2</sup>.

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a referida tabela 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 291 vagas de veículos, das quais 6 são destinadas à Pessoas com Deficiência (PCD) e estão localizadas no térreo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900222/2024-62, de 10 de maio de 2024, 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 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.

A via confinante ao referido terreno é Avenida Rui Barbosa. Conforme o artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, essa via está classificada como Via Arterial II, definida como caixa atual, sem previsão de alargamento. Dessa forma, a atividade do empreendimento residência multifamiliar (prédio de apartamentos) está adequada à via arterial II.

### 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	4,04	Ultrapassa 1,54 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,01% *	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	54,97%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	56,17%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	141,26m	Ultrapassa 69,26m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	80	Adequado
Nº Vagas		1 un. por apto	291 **	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
Recuos Solo	Frente (Leste)	5,00m   15,35m	25,29m	Adequado
	Lateral (Sul)	3,00m   13,35m	11,16m	Área necessária de terreno virtual é 151,73m <sup>2</sup> .
	Lateral (Norte)	3,00m   13,35m	43,36m	Adequado
	Fundos (Oeste)	3,00m   13,35m	13,45m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Leste)	5,00m	11,08m	Adequado
	Lateral (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado

\* Taxa de permeabilidade direta é 28,09 e indireta é 1,92%, totalizando 30,01%.

\*\* 291 vagas de veículos, das quais 6 são destinadas à PCD.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuo solo.** O valor da OOAU é de R\$ 7.646.421,91 (sete milhões seiscentos e quarenta e seis mil quatrocentos e vinte e um reais e noventa 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).

### **3. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

O presente relatório se refere ao processo nº S2023069752 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização do parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuo solo.

Fortaleza, 22 de novembro de 2024.



**REQUERENTE: MARQUISE 26 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**  
 Avenida Rui Barbosa, nº476, Bairro Meireles  
**VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº39-R1/2024**

<b>Analista da SEUMA:</b>	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
<b>Data do Parecer:</b>	29/10/2024	
<b>Data de chegada à COGEPRO/SEINF:</b>	30/10/2024	
<b>Terreno Original:</b>	3.546,11	m <sup>2</sup>
<b>Terreno Líquido:</b>	3.546,11	m <sup>2</sup>
<b>Área Construída:</b>	27.234,90	m <sup>2</sup>
<b>AC Computável:</b>	14.325,23	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\$ 3.642,08
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 3.642,08
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 3.642,08
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZOC
VIA	ARTERIAL II
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU	R\$ 1.877,53
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 3.642,08
VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL	R\$ 2.549,46
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	4,0397			2.183,98		R\$ 5.567.966,01
(V2) TP	30,00%		30,01%			-	R\$ 2.549,46	R\$ -
(V3) TO	60,00%		54,97%			-	R\$ 2.549,46	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		56,17%			-	R\$ 2.549,46	R\$ -
(V5) Recuos				151,73		151,73	R\$ 2.549,46	R\$ 386.828,96
(V6) h max		72,00	141,26			2.415,31	R\$ 2.549,46	R\$ 6.157.723,16
(V7) Nº unid						-	R\$ 2.549,46	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 2.549,46	R\$ -
<b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b>								<b>R\$ 7.646.421,91</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\$ 12.915.216,31</b>
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 9.040.651,42
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 7.646.421,91
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\$ 7.646.421,91</b>
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	<b>R\$ 7.646.421,91</b>

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

Fortaleza, 22 de Novembro 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 MEQBMWYN

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3893001 e código MEQBMWYN

**ASSINADO POR:**

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA em 22/11/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 22/11/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO em 22/11/2024