

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

RELATÓRIO Nº 18/2024

PROCESSO Nº S2024084635 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P466295/2024 – SPU

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

REQUERENTE: **DOUGLAS CDT CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO UPSCALE 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 destinado ao uso residencial multifamiliar localizado na Rua Juazeiro do Norte, nº 200, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.232,00m² e está localizado no quadrilátero formado pela Rua Juazeiro do Norte ao norte, Rua José Napoleão ao leste, Rua Barbalha (D19) ao sul e Rua Julio Ibiapina 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 35 pavimentos, dos quais são 2 subsolos, 1 térreo/garagem, 3 pavimentos sobressolos, 1 pavimento lazer, 1 pavimento mezanino, 26 pavimentos tipo e 1 pavimento rooftop.

Nos pavimentos tipo, estão dispostos 4 apartamentos por andar, com área computável de 51,94m². Dessa forma, o empreendimento oferece o total de 104 unidades habitacionais. A área construída total do edifício é de 13.521,86m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: Douglas CDT Construção e Incorporação Upscale.

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 17 de setembro de 2024, 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) e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS Varjota), 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 pequeno porte da construção, sem necessidade de supressão vegetal, com dois pavimentos subsolos, sem necessidade de rebaixamento temporário do lençol freático, indica-se o licenciamento através da Licença Ambiental Simplificada (LAS).**

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 ZEDUS Varjota.**

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 5.401,76m².**

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a referida 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 106 vagas de veículos, das quais 2 são destinadas a Pessoas com deficiência (PCD), e estão localizadas no pavimento térreo.

O requerente apresentou a declaração de inexigibilidade do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo de pré-análise nº 59F72D7393, de 06 de novembro de 2024, 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 nos incisos I e II do 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 I do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo desta lei, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função do zoneamento, em razão do terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS Varjota.

O referido terreno confina com Rua Juazeiro do Norte, a qual está classificada como via local, de acordo com o parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, e deve respeitar a dimensão mínima de 13,00m definida na planta do Loteamento “Trecho Lidiópolis”, e a calçada de 2,00m para uma via local de “seção reduzida”, segundo o anexo 32 dessa lei. Dessa forma, a atividade do empreendimento, residência multifamiliar (prédio de apartamentos) está adequada à via local, segundo a tabela 8.1 do anexo 8 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 ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,38	Ultrapassa 1,88, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 0,38 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	31,78%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	58,83%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	59,99%	Adequado
Altura da Edificação		95,00m	105,77m	Ultrapassa 10,77m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	104	Adequado
Nº vagas		1 un. por apto	106 *	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo **	Frente (Norte) Torre Lazer	5,00 12,58m	15,31% 14,93%	Adequado
	Lateral (Leste) Torre Lazer	3,00 10,58m	22,16% 19,97%	Área necessária de terreno virtual é 50,38m ²
	Lateral (Oeste) Torre Lazer	3,00 10,58m	17,52% 14,13%	Adequado
	Fundo (Sul) Torre Lazer	3,00 10,58m	7,24% 14,71%	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Norte)	5,00m	5,75m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	2,97m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	3,04m	Adequado

	Fundo (Sul)	0,00m	0,00m	Adequado
* 106 vagas para veículos, das quais 02 são destinadas à PCD. ** Recuos solo foram calculados em conformidade com o inciso I do artigo 92 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.				

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, altura da edificação e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$1.837.006,72 (um milhão, oitocentos e trinta e sete mil, seis reais e setenta 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.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2024084635 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 recuos do solo.

Fortaleza, 22 de novembro de 2024.

REQUERENTE: DOUGLAS CDT CONSTRUÇÃO E INCORPORAÇÃO UPSCALE SPE LTDA
 Rua Juazeiro do Norte, nº200, Bairro Meireles
VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº43/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	19/11/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	22/11/2024	
Terreno Original:	1.232,00	m ²
Terreno Líquido:	1.232,00	m ²
Área Construída:	13.521,86	m ²
AC Computável:	5.401,76	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	30%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	70,00%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 4.993,50
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 4.993,50
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 4.993,50
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	LOCAL
VIA	ZOC / ZEDUS
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 1.685,07
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 4.993,50
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 3.495,45
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	4,00	4,3845			928,70		R\$ 1.659.604,84
(V2) TP	30,00%		31,78%			-	R\$ 3.495,45	R\$ -
(V3) TO	60,00%		58,83%			-	R\$ 3.495,45	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		59,99%			-	R\$ 3.495,45	R\$ -
(V5) Recuos				50,38		50,38	R\$ 3.495,45	R\$ 176.100,77
(V6) h max		95,00	105,77			152,63	R\$ 3.495,45	R\$ 533.506,74
(V7) Nº unid						-	R\$ 3.495,45	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 3.495,45	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 1.837.006,72

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\$ 6.151.992,00
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.306.394,40
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 1.837.006,72
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 1.837.006,72
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 1.837.006,72

QUADRA MÁXIMA	
DIMENSÃO ACIMA DE 250m	250,00
PROFUNDIDADE MÉDIA	100,00
(V10) Outorga Onerosa 3	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 PRXHPUQC
Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3892835 e código PRXHPUQC

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