

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

RELATÓRIO Nº 19/2024

PROCESSO Nº S2023069692 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P271910/2024 – SPU

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

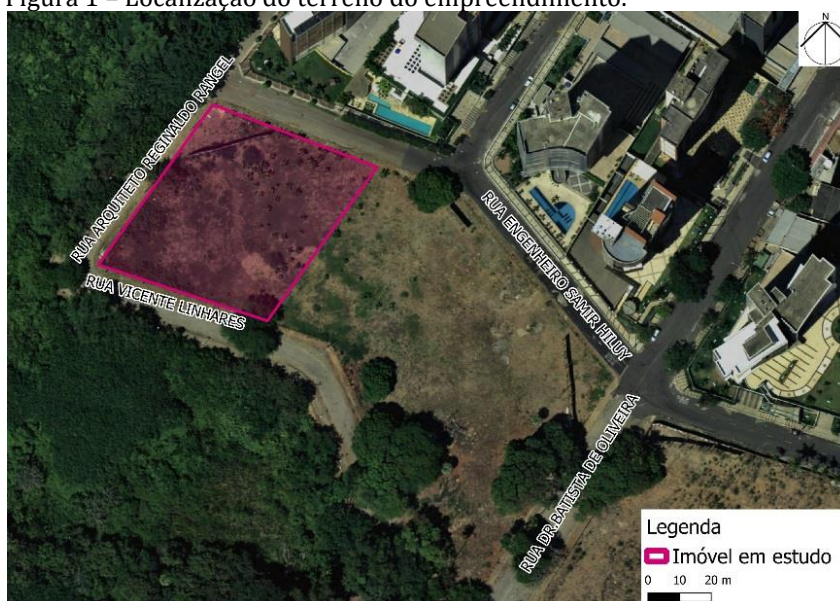
REQUERENTE: **EN1 EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA**

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 Engenheiro Samir Hiluy, Quadra 11 (condomínio 3), s/n, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará.

O terreno do empreendimento possui área total de 3.233,32m² e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Engenheiro Samir Hiluy, ao norte; Rua Doutor Batista de Oliveira, ao leste; Rua Vicente Linhares, ao sul; e Rua Arquiteto Reginaldo Rangel, ao oeste, como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2016 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 40 pavimentos, dos quais são 2 subsolos, 1 térreo (pilotis garagem), 2 pavimentos de lazer, 34 pavimentos tipo e 1 pavimento cobertura.

O empreendimento apresenta duas tipologias habitacionais, que são: tipo A com área computável de 195,85m² e tipo B com área computável de 195,43m². O pavimento tipo apresenta 4 variações na varanda, com área de sacada de 35,55m² nas unidades tipo A e área de sacada de 35,97m² nas unidades tipo B. Dessa forma, em ambas as tipologias, a área construída privativa é de 231,40m².

Nos pavimentos tipo, estão dispostos 2 apartamentos por andar, sendo 1 do tipo A e 1 do tipo B. Portanto, o empreendimento oferece o total de 68 unidades habitacionais, sendo 34 do tipo A e 34 do tipo B. A área construída total do edifício é de 23.610,71m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 - Imagem do Empreendimento.



Fonte: EN1 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 19 de dezembro de 2023, 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), 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 sem necessidade de rebaixamento do lençol freático, com supressão de 09 (nove) árvores, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Simplificado – LAS Construção Civil e o Estudo Ambiental Simplificado (EAS) com indicação dos impactos ambientais e medidas mitigadoras quando na etapa de licenciamento ambiental.

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 proposta é de 13.303,52m².

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 o total de 173 vagas para veículos, das quais 3 vagas são destinadas a Pessoas Com Deficiências (PCD), sendo 1 vaga em cada subsolo e 1 no pilotis.

O requerente apresentou a autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER) nº 86909, protocolo nº 67614.900551/2024-11, de 04 de outubro 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 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 Engenheiro Samir Hiluy, Rua Arquiteto Reginaldo Rangel e Rua Vicente Linhares. De acordo com o artigo 233 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, a Rua Engenheiro Samir Hiluy classificada com via local devendo atender a dimensão mínima da calçada de 2,50m segundo o anexo 32 dessa lei.

A Rua Arquiteto Reginaldo Rangel e a Rua Vicente Linhares, são classificadas como vias paisagísticas, com dimensão de 14,00m e devem atender a dimensão mínima do passeio de 2,50m, em razão ao padrão semelhante a via local de seção normal, conforme anexo 3.2 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017. Portanto, a atividade do empreendimento, residência multifamiliar (prédio de apartamentos) está adequada à via paisagística e à via local, segundo a tabela 8.1 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	4,11	Ultrapassa 1,61 do IA básico/máximo
	Básico	2,50		
	Máximo	2,50		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	32,56%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	52,21%	Adequado
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	55,64%	Adequado
Altura da Edificação		72,00m	109,44m	Ultrapassa 37,44m da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	68	Adequado
Nº vagas		1 un. por apto	173 *	Adequado
PARÂMETRO		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	5,00 13,50m	12,21m	Área necessária de terreno virtual = 154,06m ²
	Frente (Norte)	5,00 13,50m	11,55m	
	Frente (Sul)	5,00 13,50m	28,68m	Adequado
	Lateral (Leste)	3,00 11,50m	24,17m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	5,00m	Adequado
	Frente (Norte)	5,00m	5,65m	Adequado
	Frente (Sul)	5,00m	7,70m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado

* 173 vagas para veículos, das quais 03 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 recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 3.334.649,68 (três milhões, trezentos e trinta e quatro mil, seiscentos e quarenta e nove reais e sessenta e oito 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 S2023069692 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: EN 1 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
 Rua Engenheiro Samir Hiluy, s/nº, COND 03, Bairro Cocó
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº28/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	04/07/2024	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	26/08/2024	
Terreno Original:	3.233,32	m ²
Terreno Líquido:	3.233,32	m ²
Área Construída:	23.610,71	m ²
AC Computável:	13.303,52	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\$ 1.976,10
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.976,10
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.976,10
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\$ 1.976,10
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 1.284,47
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	4,1145			2.088,09		R\$ 2.682.075,95
(V2) TP	30,00%		32,56%			-	R\$ 1.284,47	R\$ -
(V3) TO	60,00%		52,21%			-	R\$ 1.284,47	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		55,64%			-	R\$ 1.284,47	R\$ -
(V5) Recuos				154,06		154,06	R\$ 1.284,47	R\$ 197.884,68
(V6) h max		72,00	109,44			1.878,14	R\$ 1.284,47	R\$ 2.412.410,23
(V7) Nº unid						-	R\$ 1.284,47	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 1.284,47	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 3.334.649,68

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\$ 6.389.363,65
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 4.153.086,37
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 3.334.649,68
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 3.334.649,68
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 3.334.649,68

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

Fortaleza, 28 de Agosto 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>



Fortaleza
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número JQDBF5NK

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3644172 e código JQDBF5NK

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA em 29/08/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 29/08/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO em 29/08/2024