

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

RELATÓRIO Nº 21/2024

PROCESSO Nº S2024069986 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P107770/2024 – SPU

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

REQUERENTE: **ISAMARA DE SOUZA BRAGA**

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para flexibilização da adequabilidade da atividade casas de festas e eventos, CNAE 823000201, em um imóvel existente localizado na Rua Martins de Lima, nº 741, bairro Parque Presidente Vargas, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 907,50m² e está localizado no quadrilátero formado pelas vias: Rua Martins de Lima, ao norte; Travessa Antônio Chacon, ao leste; Rua Alto Alegre 2, ao sul; e Travessa Agostinho Bezerra (Parque Presidente Vargas), ao oeste; como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

A flexibilização de adequabilidade 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 DA EDIFICAÇÃO EXISTENTE

No projeto arquitetônico, enviado em anexo, consta a edificação existente com varanda em “L”, garagem, sala de estar, 2 quartos, 2 banheiros e cozinha. Na área externa, constam 2 lavabos e 1 depósito. A área construída total é de 208,09m² e a área externa designada para eventos com capacidade máxima de 908 pessoas, é de 699,41m². Esse imóvel existente está implantado em um terreno com área total de 907,50m². O acesso a esse lugar é pela Rua Martins de Lima com 1 portão para pedestres e 2 portões para veículos, de abrir e de correr.

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 02 de janeiro de 2024, 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 imóvel existente está inserido em Zona de Recuperação Urbanística 2 (ZRU 2), analisa-se o artigo 98 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 zona a qual o imóvel está inserido, ZRU 2, caracteriza-se pela insuficiência ou precariedade da infraestrutura e dos serviços urbanos, principalmente de saneamento ambiental, carência de equipamentos e espaços públicos e incidência de núcleos habitacionais de interesse social precários, destinando-se à requalificação urbanística e ambiental e à adequação das condições de habitabilidade, acessibilidade e mobilidade.

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 ZRU 2.

Quanto à flexibilização da adequação da atividade para edificações existentes, considera-se o disposto no artigo 9º da Lei Complementar nº 0333/2022, reproduz-se:

Art. 9º - Para a flexibilização da adequação da atividade para edificação já existente, é necessário que:

- I - A edificação seja composta por uma única unidade imobiliária não passível de incorporação;
- II - Os parâmetros urbanos de ocupação já existentes sejam obrigatoriamente mantidos;
- III - Seja apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da mudança da atividade e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO E ADEQUABILIDADE

Como o imóvel existente está inserido em ZRU 2, a adequabilidade da atividade se dará em função da classificação viária segundo inciso II do artigo 64 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017 e em conformidade com o anexo 8 dessa lei. A Rua Martins de Lima está classificada como via local.

Conforme Consulta Prévia de Adequabilidade Locacional – Alvará de Funcionamento nº FOR2023483316, as atividades a serem exercidas nesse local estão apresentadas no quadro 1, sendo a atividade principal Bar e drinks, com CNAE 561120501, código 55.21.22 e classe 1, pertencente ao grupo serviços e subgrupo Serviços de Alimentação e Lazer (SAL) de acordo com a LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Quadro 1 – Atividades exercidas pela empresa conforme consulta nº FOR2023483316.

CNAE	LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017						
	Tabela	Atividade	Código	Classe	Grupo	Subgrupo	Adequabilidade à via
561120501	5.8	Bar e drinks	55.21.22	1	Serviços	SAL	Adequada
472370001	5.2	Comércio varejista de bebidas	52.24.81	1	Comercial	CV	Adequada
561120101	5.8	Serviço de alimentação e lazer (restaurante, pizzaria, churrascaria etc.)	55.21.21	1	Serviços	SAL	Adequada
561120301	5.8	Lanchonete	55.22.01	1	Serviços	SAL	Adequada
823000101	5.7	Promoção e/ou produção de espetáculos artísticos e culturais - Escritório.	92.31.23	1	Serviços	PS	Adequada
823000201	5.8	Boate / danceteria	92.39.84	3	Serviços	SAL	Inadequada

Legenda: Serviço de alimentação e lazer (SAL), Comércio varejista (CV) e Prestação de serviços (PS).

Fonte: Consulta nº FOR2023483316.

Verifica-se no quadro 1, que apenas a atividade Boate/danceteria, com código 92.39.84 e classe 3, do grupo serviços e do subgrupo SAL, está inadequada à via local. Assim sendo, considera-se o artigo 11 da Lei Complementar nº 0333/2022, transcreve-se:

Art. 11 - Para a flexibilização da adequação da atividade, a transposição do uso ao sistema viário será admitida desde que acatada a classificação funcional da via imediatamente superior, nos seguintes termos:

I - podem localizar-se em via local e arterial II aquelas atividades adequadas à via coletora;

II - podem localizar-se em via coletora aquelas atividades adequadas à via arterial I;

III - podem localizar-se em via arterial I aquelas atividades adequadas à via expressa;

Parágrafo Único. Nas hipóteses deste artigo, é necessária a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da flexibilização e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

Dessa forma, analisa-se a tabela 8.8 do anexo 8 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017, que trata da adequação das atividades do grupo serviços e do subgrupo SAL ao sistema viário, por classe, como está apresentada parcialmente na figura 3.

Figura 3 – Adequação da atividade com classe 3 do subgrupo SAL e do grupo serviços ao sistema viário.

CLASSE	VIA COLETORA					VIA COMERCIAL					VIA LOCAL				
	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD	
1	A	7	3	3	2	A	5	3	3	3	A	5	3	3	2
2	A	7	3	3	2/4	A	5	3	3	3/4	A	5	3	3	2/4
3	A	10	5	5	4	A	7	3	3	3/4	I	-	-	-	16
4	A	10	5	5	4	A	7	3	3	3/4	I	-	-	-	16
PGV1	I	-	-	-	16	A	10	5	5	3/4/5/7	I	-	-	-	16
PGV2	I	-	-	-	16	A	10	10	10	3/4/5/7	I	-	-	-	16
PGV3	I	-	-	-	16	A	10	10	10	3/4/5/7	I	-	-	-	16

Legenda: **A** – Adequado; **I** – Inadequado; **P** – Permitido com restrição

Fonte: Tabela 8.8 da LPUOS – Lei Complementar nº 236/2017.

Constata-se na figura 3, que se o imóvel estivesse localizado em uma via coletora, a atividade com classe 3 estaria adequada. **Em razão disso, o requerente pode requerer a OOAU para flexibilizar a adequabilidade dessa atividade à via local.**

2.3 CONTRAPARTIDA

O valor da OOAU referente a flexibilização da adequação da atividade à via é de R\$ 15.792,41 (quinze mil, setecentos e noventa e dois reais e quarenta 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.

2.4 ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA

A Célula de Normatização (CENOR), pertencente a Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) da SEUMA, é responsável pela análise do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) de modo a

atender ao disposto no artigo 159 do Código da Cidade – Lei Complementar nº 0270, de 02 de agosto de 2019, reproduz-se:

Art. 159. O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e o Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) deverão ser aprovados pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU), podendo a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) solicitar complementação, alteração ou modificação dessas medidas mitigadoras, visando eliminar ou minimizar impactos negativos a serem gerados pelo empreendimento/atividade.

Como o CMDU ainda não se encontra regulamentado, considera-se o artigo 321 da PDP do Município de Fortaleza – Lei Complementar nº 062/2009, transcreve-se:

Art. 321 - A análise e a aprovação dos projetos especiais ficam submetidas à Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), enquanto não for regulamentado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

A CENOR manifestou que a requerente atendeu integralmente todos os tópicos previstos no Termo de Referência Simplificado do EIV e elaborou o Relatório nº 03/2024 para apreciação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto à análise desse documento, impactos previstos com a flexibilização da atividade e as medidas mitigadoras adotadas.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao processo nº S2024069986 para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto à flexibilização da adequação da atividade ao sistema viário e quanto ao EIV.

Fortaleza, 10 de dezembro de 2024.

REQUERENTE: ISAMARA DE SOUZA BRAGA
 Rua Martins de Lima, nº741, Bairro Parque Presidente Vargas
VALOR DA OUTORGA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº06/2024

Analista da SEUMA:	ÁVILA MARIA DE ALMEIDA	
Data do Parecer:	18/08/2023	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	22/08/2023	
Terreno Original:	907,50	m ²
Terreno Líquido:	907,50	m ²
Área Construída:	208,09	m ²
AC Computável:	208,09	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	0%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	50%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	50,00%

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m ²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 207,02
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 241,83
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 207,02
FTV	1,1681
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

ZONA	ZRU 2
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M ² TERRENO IPTU	R\$ 45,65
VALOR/M ² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 207,02
VALOR/M ² TERRENO VIRTUAL	R\$ 103,51
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	1,50	1,50	0,2293			-		R\$ -
(V2) TP	30,00%		30,00%			-	R\$ 103,51	R\$ -
(V3) TO	60,00%		60,00%			-	R\$ 103,51	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%		0,00%			-	R\$ 103,51	R\$ -
(V5) Recuos				-		-	R\$ 103,51	R\$ -
(V6) h max		48,00	5,00			-	R\$ 103,51	R\$ -
(V7) Nº unid						-	R\$ 103,51	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 103,51	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ -

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\$ 187.871,38
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 93.935,69
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ -
FTV	1,1681
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ 15.792,41
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 15.792,41
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 15.792,41

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

Fortaleza, 16 de Abril 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 R7BXKUF6

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 3232972 e código R7BXKUF6

ASSINADO POR:

Assinado por: FERNANDO DIOGO DE OLIVEIRA GADELHA:86356003391 em 17/04/2024 Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA:82951969368 em 17/04/2024

Assinado por: PAULA ROCHA LIMA PINHEIRO:62836480378 em 17/04/2024