



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

RELATÓRIO Nº 06/2022

PROCESSO Nº S2022034970 – SEUMA apenso P230716/2022 – SPU

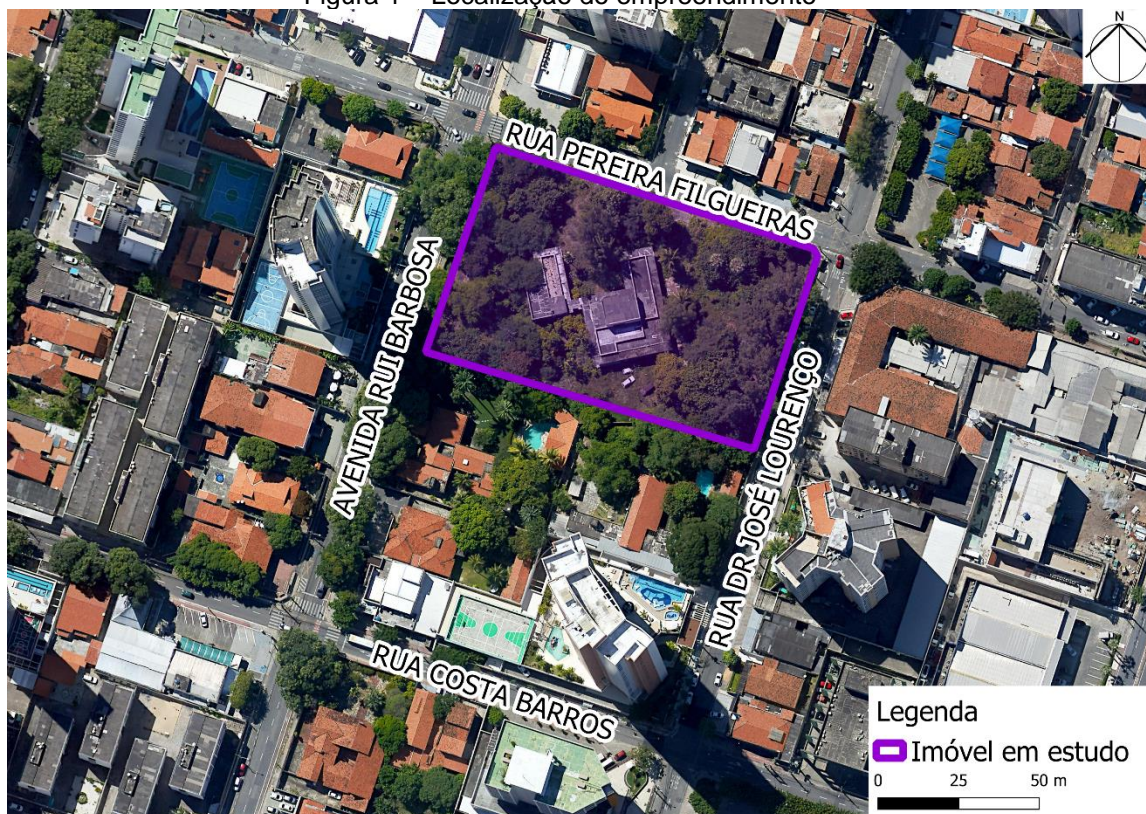
ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

REQUERENTE: MD CE RUI BARBOSA CONSTRUÇÕES LTDA

### 1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) em um empreendimento residencial, conjunto habitacional (Grupo de prédios de apartamentos), situado à Rua Pereira Filgueiras, 1776, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento está localizado em um quadrilátero formado pela Rua Pereira Filgueiras ao norte, Rua Dr. José Lourenço ao leste, Rua Costa Barros ao sul e Avenida Rui Barbosa ao oeste, como mostra a figura 1.

Figura 1 – Localização do empreendimento



Fonte: Aerofoto 2016 editada



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

A flexibilização de parâmetros urbanísticos através da utilização do instrumento de OOAU, em conformidade com o que dispõem a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) - Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; o Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 e alterações; e as Leis da OOAU (Leis nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015/2015).

### 2. ANÁLISE

O projeto arquitetônico propõe 02 torres residenciais com 35 pavimentos tipo, totalizando 140 apartamentos, sendo a Torre 01 com 70 unidades do tipo A com área total de 163,93m<sup>2</sup>, e a Torre 02 com 70 apartamentos do tipo B com área total de 203,75m<sup>2</sup>. As torres ainda contemplam dois subsolos, um pavimento térreo, um sobressolo, um pavimento de lazer, com área construída total de 42.456,22m<sup>2</sup> conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

#### 2.1 OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Para utilização da OOAU, o empreendimento em estudo está adequado ao disposto nos artigos 2º e 3º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 que dispõe sobre esse instrumento:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso do solo, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 160 e 161 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o art. 164 da LUOS;
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art. 197 do Plano Diretor Participativo (PDP)

§ 6º - Para fins de aplicação desta lei, no que concerne ao mencionado na alínea "c" deste artigo, passam a ser consideradas também empreendimento gerador de impacto as edificações de uso residencial com área de construção computável igual ou superior a 10.000m<sup>2</sup> (dez mil metros quadrados), conforme disposto no art. 197, inciso II, da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009.

Art. 3º - Deverá ser aplicada a Outorga Onerosa de Alteração de Uso em toda aprovação dos empreendimentos previstos no art. 2º desta Lei que se utilizar das alterações das normas de uso e ocupação do solo em vigor.

Ademais, em consonância com o que estabelece o artigo 5 da referida lei, segue a análise dos seguintes aspectos do projeto que visa utilizar o instrumento de OOAU:

I — capacidade de infraestrutura instalada, em especial das 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.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

II — capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados: A região contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços de saúde, lazer, esporte, segurança, entre outros.

III — previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os gastos necessários aos reforços nos equipamentos públicos e comunitários: 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.

IV — compatibilidade do aumento do potencial construtivo com a política de uso e ocupação do solo: O terreno do empreendimento em questão está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC). Conforme PDP - Lei Complementar nº 062/2009, a ZOC é caracterizada pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção do processo de ocupação intensiva do solo.

### 2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com o anexo 5, tabela 5.1 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, a atividade desse empreendimento está enquadrada como conjunto habitacional (grupo de prédios de apartamentos), código 00.00.06, classe 5 com porte de até 300 unidades habitacionais. O empreendimento proposto possui área de construção computável de 22.526,00 m<sup>2</sup> e de acordo com o artigo 2º da Lei nº 10.335/2015 alterada pela Lei nº 10.431/2015 pode pleitear a OOAU.

### 2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

Conforme o inciso II do artigo 64 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017, a atividade em pleito se dará em função do sistema viário. As vias confinantes ao terreno do empreendimento em estudo são: Avenida Rui Barbosa, Rua Pereira Filgueiras e Rua Dr. José Lourenço. A Avenida Rui Barbosa é classificada como via Arterial II e não há previsão de alargamento devendo atender ao Parecer nº 41/2019 que estabelece a calçada mínima de 2,50m. A Rua Pereira Filgueiras e a Rua Dr. José Lourenço são classificadas como vias Locais conforme disposto no parágrafo 2º do artigo 233 da LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 devendo adotar a calçada mínima de 2,00m para Via Local de "Seção Reduzida" conforme estipulado em anexo 3.2 da LPUOS.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900108/2022-71 de 24 de maio de 2022 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.

Em relação ao número de vagas e acessos, por se tratar de edificação destinada ao uso residencial, não será necessária apresentação de Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST)





# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC).

### 2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

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.

| PARAMETROS URBANÍSTICOS  |                               |               |          |                                      |
|--|-------------------------------|---------------|----------|--------------------------------------|
| LPUOS - Lei Complementar nº 236/2017 e PDP - Lei Complementar nº 62/2009 |                               |               |          |                                      |
| Área do terreno – 5.415,00m <sup>2</sup>                                 |                               |               |          |                                      |
| Área construída – 42.256,22m <sup>2</sup>                                |                               |               |          |                                      |
| Área construída computável – 22.526,00m <sup>2</sup>                     |                               |               |          |                                      |
| QUANTO AOS INDICADORES URBANOS   |                               |               |          |                                      |
| PARÂMETROS   |                               | ZONA:         | PROPOSTO | OUTORGANDO                           |
|  |                               | ZOC           |          |                                      |
| Índice de Aproveitamento   | Mínimo                        | 0,20          | 4,16     | 1,66 que ultrapassa o IA máximo      |
|  | Básico                        | 2,50          |          |                                      |
|  | Máximo                        | 2,50          |          |                                      |
| Taxa de Permeabilidade   |                               | ≥ 30%         | 30,94%   | Adequado                             |
| Taxa de Ocupação Solo  |                               | ≤ 60%         | 59,99%   | Adequado                             |
| Taxa de Ocupação do Subsolo  |                               | ≤ 60%         | 57,87    | Adequado                             |
| Altura da Edificação   |                               | 72,00m        | 118,58m  | 46,58 que ultrapassa a altura máxima |
| Fração do Lote nº de unidades permitidas                                 |                               | Não se aplica | 140      | Adequado                             |
| Nº vagas   |                               | 01/UN.        | 500      | Adequado                             |
| QUANTO AOS RECUOS  |                               |               |          |                                      |
| PARÂMETROS   |                               | PERMITIDO     | PROPOSTO | OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )         |
| Recuos Solo(Torre)   | Frente (Norte) -Torre 01 e 02 | 13,50         | 26,35    | Adequado                             |
|  | Frente (Leste)- Torre 01 e 02 | 13,50         | 48,13    | Adequado                             |
|  | Frente (Oeste)- Torre 01      | 13,50         | 16,27    | Adequado                             |
|  | Lateral(Oeste)-Torre 02       | 11,50         | 20,52    | Adequado                             |
|  | Fundos(Sul)-Torre 01 e 02     | 11,50         | 13,37    | Adequado                             |
| Recuos Pav. Garagem (Térreo)   | Frente (Norte)                | 5,00          | 5,33     | Adequado                             |
|  | Frente (Leste)                | 5,00          | 5,58     | Adequado                             |
|  | Frente (Oeste)                | 5,00          | 9,41     | Adequado                             |
|  | Lateral(Sul)                  | 3,00          | 3,04     | Adequado                             |
| Recuos Pav. Sobresolo  | Frente (Norte)                | 5,00          | 5,24     | Adequado                             |
|  | Frente (Leste)                | 5,00          | 5,58     | Adequado                             |
|  | Frente (Oeste)                | 5,00          | 9,15     | Adequado                             |
|  | Lateral(Sul)                  | 3,00          | 3,03     | Adequado                             |



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

|  |                |      |       |          |
|--|----------------|------|-------|----------|
| Recuos Pav.<br>Sobressolo<br>(inferior e superior) | Frente (Norte) | 5,00 | 5,04  | Adequado |
|  | Frente (Leste) | 5,00 | 5,29  | Adequado |
|  | Frente (Oeste) | 5,00 | 17,52 | Adequado |
|  | Lateral(Sul)   | 0,00 | 0,00  | Adequado |

Diante do exposto, os parâmetros urbanísticos a outorgar são: altura da edificação e índice de aproveitamento. O valor da OOAU para flexibilização desses parâmetros é de R\$ 8.787.085,77 (oito milhões, setecentos e oitenta e sete mil, oitenta e cinco reais e setenta e sete centavos) calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo. No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponibilizado 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).

### 2.5 IMAGEM DO EMPREENDIMENTO

A figura 2 apresenta a perspectiva do empreendimento fornecida pelo requerente.



Figura 2 – Perspectiva do Empreendimento.

### 3 CONCLUSÃO

O presente relatório referente ao processo nº S2022034970 é submetido à análise dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) para deliberação quanto ao pleito para flexibilização dos parâmetros urbanísticos: altura da edificação e índice de aproveitamento.

Fortaleza, 20 de julho de 2022.

5



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Infraestrutura

**REQUERENTE: MD CE RUI BARBOSA CONSTRUÇÕES LTDA**

Rua Pereira Filgueiras, nº 1776, Bairro Aldeota

**VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº19/2022**

|                                  |                        |                |
|----------------------------------|------------------------|----------------|
| Analista da SEUMA:               | ÁVILA MARIA DE ALMEIDA |                |
| Data do Parecer:                 | 06/07/2022             |                |
| Data de chegada à COGEPRO/SEINF: | 11/07/2022             |                |
| Terreno Original:                | 5.415,00               | m <sup>2</sup> |
| Terreno Líquido:                 | 5.415,00               | m <sup>2</sup> |
| Área Construída:                 | 42.456,22              | m <sup>2</sup> |
| AC Computável:                   | 22.526,00              | m <sup>2</sup> |

|                            |            |
|----------------------------|------------|
| Drenagem de Águas Pluviais | 15%        |
| Esgotamento Sanitário      | 10%        |
| Abastecimento de água      | 5%         |
| Pavimentação               | 5%         |
| Ocupação Irregular         | 5%         |
| <b>% TERRENO VIRTUAL</b>   | <b>60%</b> |

| MODIFICAÇÕES DE USO | VALORES/m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------|
| VIA/ZONA ATUAL      | R\$ 3.210,95           |
| VIA USO PRETENDIDO  | R\$ 3.210,95           |
| ZONA USO PRETENDIDO | R\$ 3.210,95           |
| FTV                 | 1,0000                 |
| FTZ                 | 1,0000                 |
| FTI                 | 1,0000                 |

| ZONA                                      | ZOC          |
|---|--------------|
| VIA                                       | LOCAL        |
| <b>FRAÇÃO</b>                             |              |
| VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO IPTU         | R\$ 1.481,37 |
| VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO MERCADO (VM) | R\$ 3.210,95 |
| VALOR/M <sup>2</sup> TERRENO VIRTUAL      | R\$ 1.926,57 |
| FATOR DE PLANEJAMENTO                     | 1,0000       |

| PDDU  |        |      | PROJETO | RECUOS         |            | Base VALOR DE MERCADO |                          | VALOR DA OUTORGA        |
|---|--------|------|---------|----------------|------------|-----------------------|--------------------------|-------------------------|
| Parâmetros  | BAS    | MAX  | PRET    | TÉRREO         | PAVIMENTOS | A COM                 | VM2(R\$/m <sup>2</sup> ) | R\$                     |
| (V1) IA   | 2,50   | 2,50 | 4,1600  |                |            | 3.595,56              |                          | R\$ 6.927.098,03        |
| (V2) TP   | 30,00% |      | 30,94%  |                |            | -                     | R\$ 1.926,57             | R\$ -                   |
| (V3) TO   | 60,00% |      | 59,99%  |                |            | -                     | R\$ 1.926,57             | R\$ -                   |
| (V4) TO(ss)   | 60,00% |      | 57,87%  |                |            | -                     | R\$ 1.926,57             | R\$ -                   |
| (V5) Recuos   |        |      |         |                |            | -                     | R\$ 1.926,57             | R\$ -                   |
| (V6) h max  | 72,00  |      | 118,58  |                |            | 3.662,11              | R\$ 1.926,57             | R\$ 7.055.311,26        |
| (V7) Nº unid  | -      |      | -       |                |            | -                     | R\$ 1.926,57             | R\$ -                   |
| (V8) Nº vagas   | 1,00   |      | 500,00  | Nº PAV GARAGEM | 1          | -                     | R\$ 1.926,57             | R\$ -                   |
| <b>Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]</b> |        |      |         |                |            |                       |                          | <b>R\$ 8.787.085,77</b> |

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

| CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO |                         |
|-----------------------------------|-------------------------|
| Valor do Terreno (VM)             | R\$ 17.387.294,25       |
| Valor do Terreno (VTV)            | R\$ 10.432.376,55       |
| Valor da Outorga (1+2+3)          | R\$ 8.787.085,77        |
| FTV                               | 1,0000                  |
| FTZ                               | 1,0000                  |
| Valor de Transposição do Terreno  | R\$ -                   |
| Valor de Transposição da Outorga  | R\$ -                   |
| <b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>     | <b>R\$ 8.787.085,77</b> |

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

Fortaleza, 13 de julho de 2022.

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

|  |  |
|--|--|
| Fernando Diogo de Oliveira Gadelha - Tec. Edificações<br>CFT-BR 86356003391  |  |
| Ivan Rui de Arruda Frota - Engenheiro Civil<br>CREA 2.717-D/CE   |  |
| Diego de Souza Silva - Engenheiro Civil<br>CREA 324.187-D/CE   |  |
| Visto:<br>Paula Rocha Lima Pinheiro - Engenheira Civil<br>RNP - 060545911-8<br>Coordenadora de Gerenc. de Programas e Projetos |  |