



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

## Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

Lei nº 0333, de 14 de setembro de 2022,  
alterada pela Lei nº 0343, de 22 de dezembro  
de 2022

# Seja bem-vindo (a).

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação  
e aproveite a experiência!

# NOVA LEI QUE REGE A OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO (OOAU)

Lei Complementar nº 0333, de 14 de setembro  
de 2022, alterada pela Lei Complementar nº  
0343, de 22 de dezembro de 2022.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO AMBIENTE (SEUMA)

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB)



**OODC**

Outorga Onerosa do Direito de Construir

**OOAU**

Outorga Onerosa de Alteração de Uso

**TDC**

Transferência do Direito de Construir

**OUC**

Operação Urbana Consorciada



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## HISTÓRICO DA OOAU

Estatuto da Cidade  
- Lei Federal nº  
10.257/2001

**2001**

**2009**

Plano Diretor  
Participativo (PDP) do  
Município de Fortaleza  
– Lei Complementar nº  
062/2009

Leis Municipais  
nº 10.335/2015 e  
nº 10.431/2015

**2015**

**2022**

Lei Complementar  
nº 0333/2022 e nº  
0343/2022



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOUA Nº 0333/2022 ALTERADA PELA LEI Nº 0343/2022

O que é ?

Consiste no pagamento da contrapartida financeira pelo beneficiário em favor da possibilidade da flexibilização da adequabilidade e dos parâmetros urbanísticos.

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## UTILIZAÇÃO DA OOUA



**Flexibilização ?**

Art. 2º

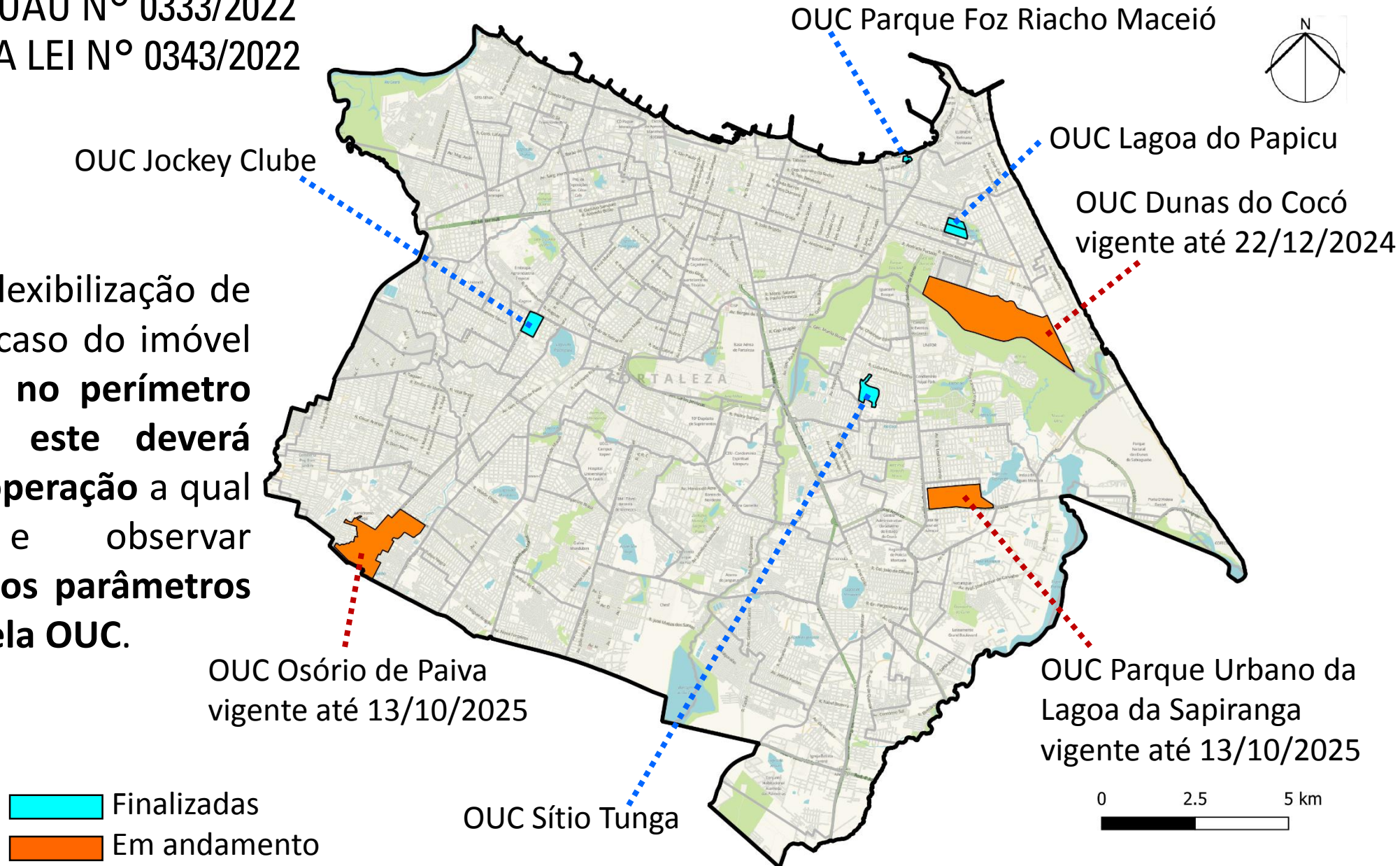
- Adequabilidade da atividade à via e à zona para uma edificação existente;
- Adequabilidade da atividade à via e à zona para uma edificação nova;
- Adequabilidade da atividade em razão da alteração de porte; e
- Parâmetros urbanísticos.

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022

ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 4° - Para flexibilização de parâmetros, no caso do imóvel estar localizado no perímetro de uma OUC, este deverá conveniar-se a operação a qual se insere e observar exclusivamente os parâmetros estabelecidos pela OUC.



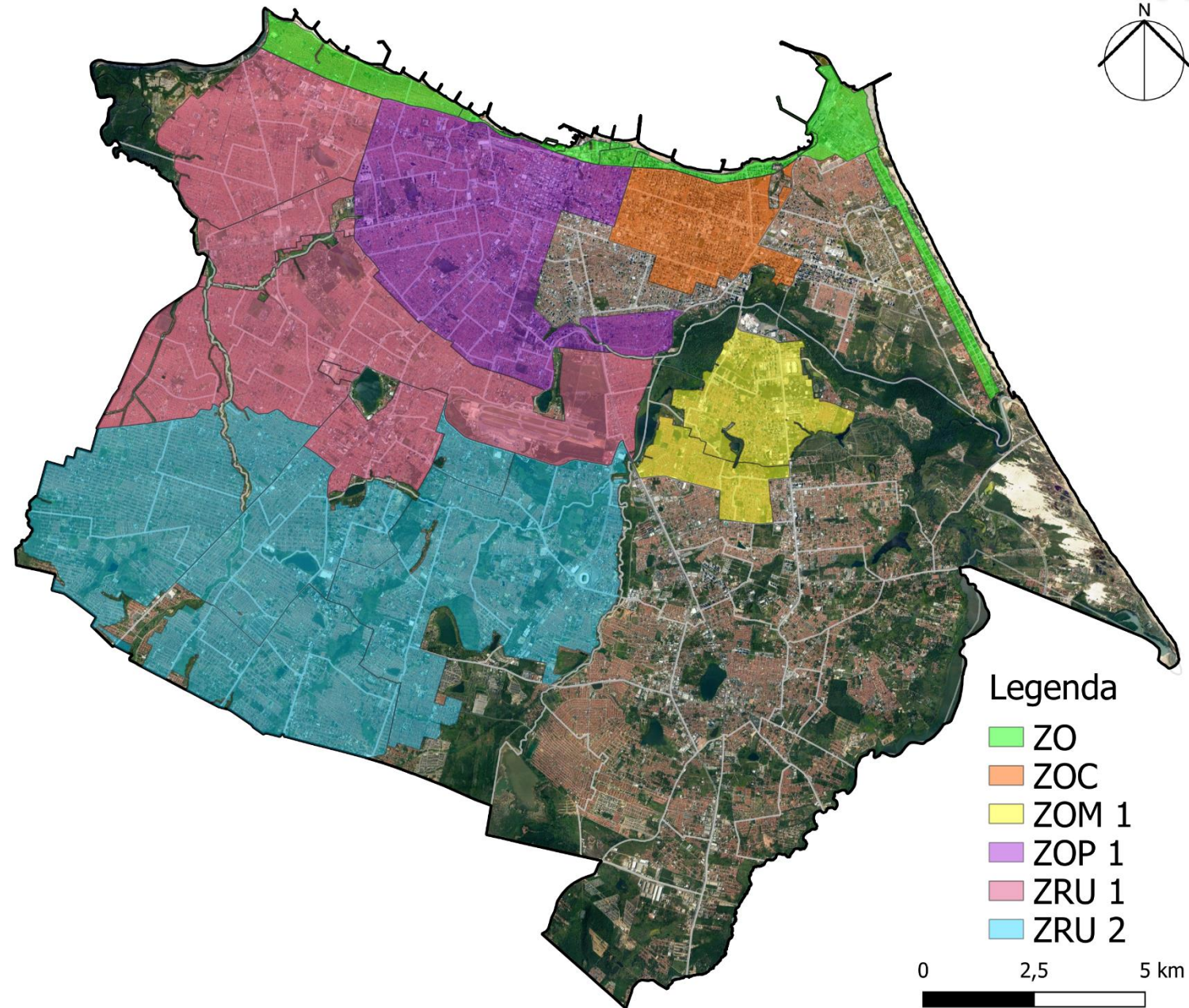
# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022

ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 5° - A OOAU poderá ser aplicada **exclusivamente** na **Macrozona de Ocupação Urbana**, nas zonas em que esse instrumento esteja **expressamente previsto no PDP** do Município de Fortaleza – Lei Complementar n° 062/2009.

- ZO
- ZOC
- ZOP 1
- ZRU 1
- ZRU 2
- ZOM 1





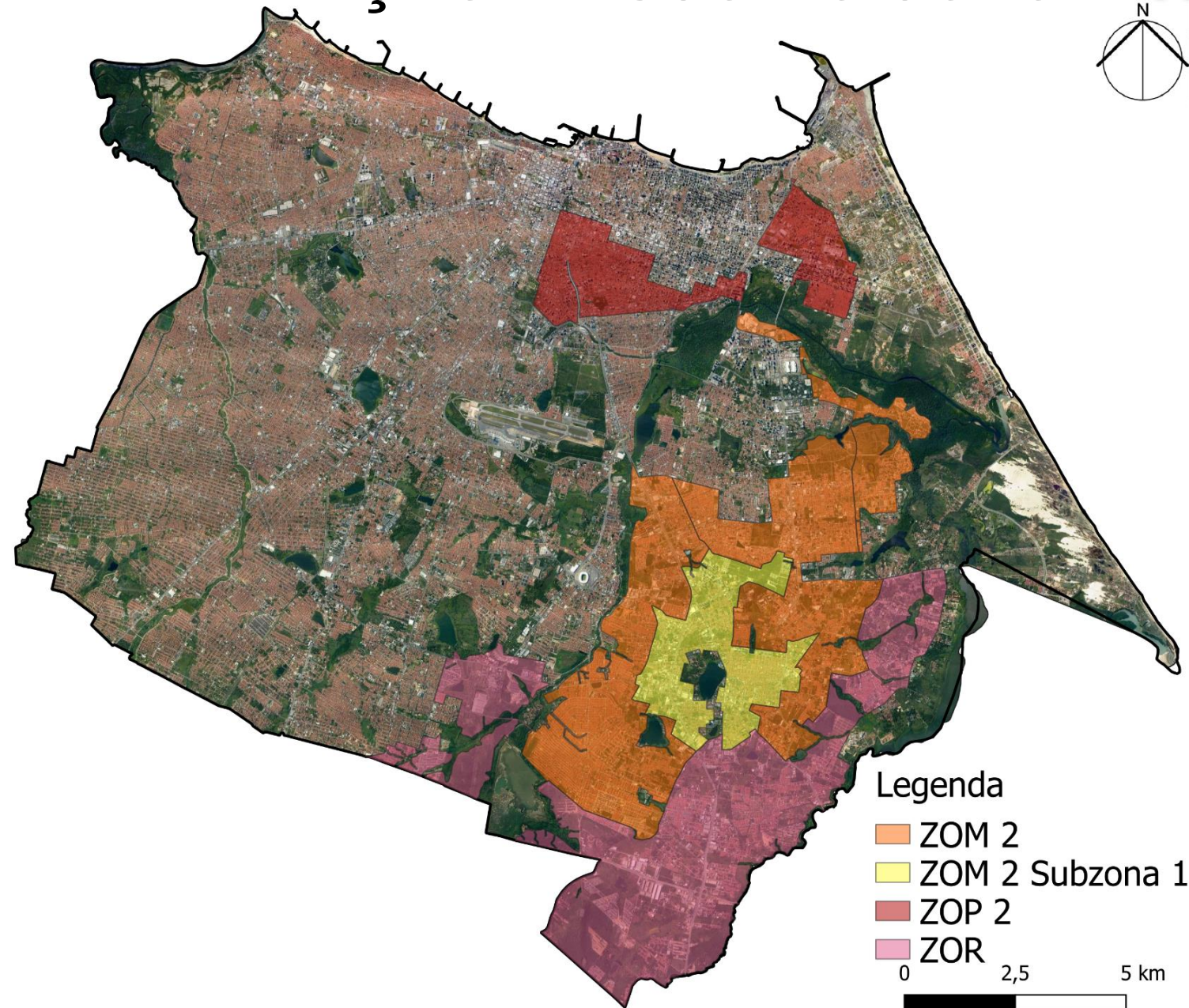
# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022

ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022



As zonas, **ZOP 2**, **ZOM 2** e **ZOR**, da Macrozona de Ocupação Urbana não expressam a OOAU, portanto não é aplicado esse instrumento urbanístico nessas zonas.



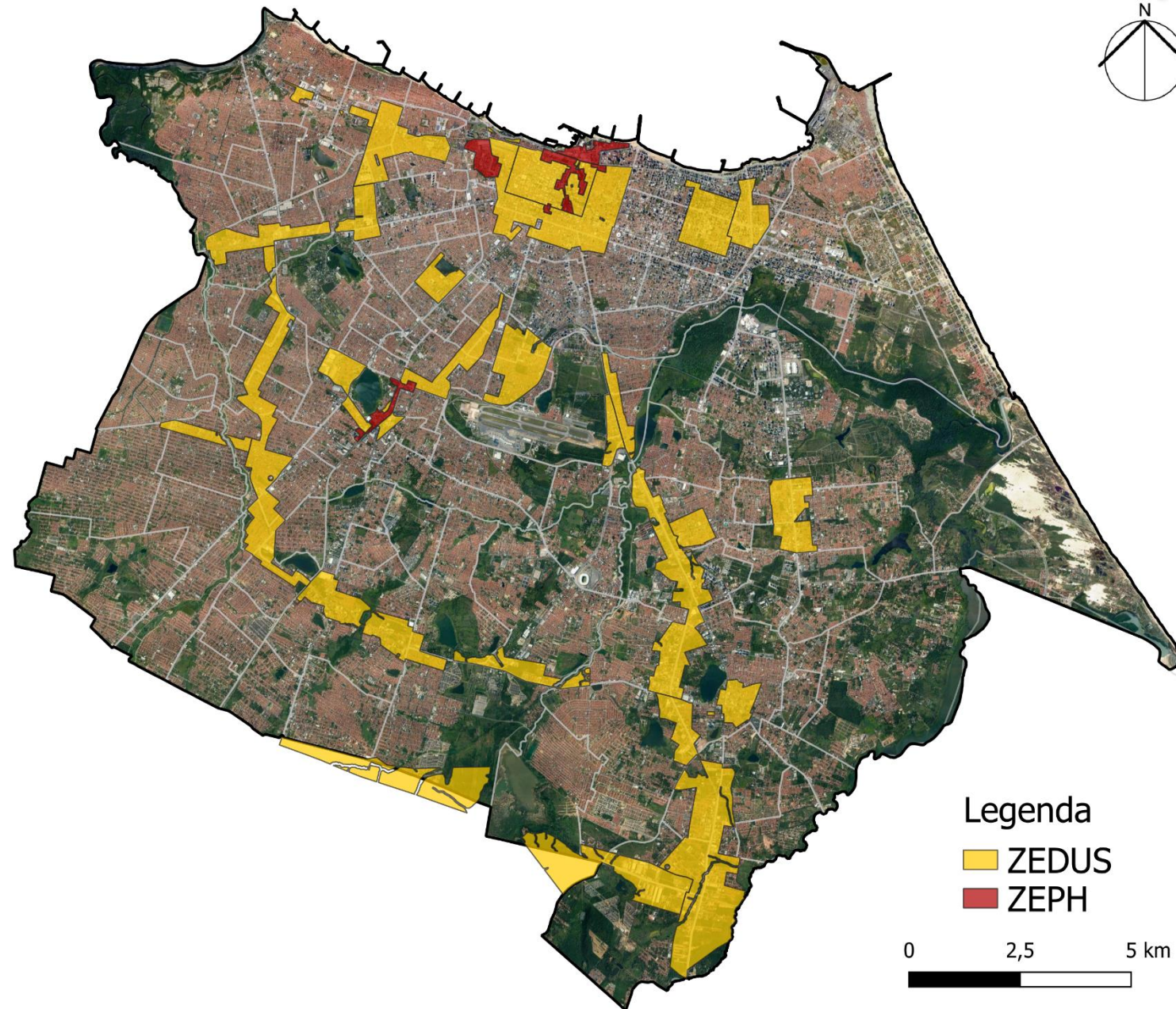
# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022

ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022



Art. 5° - § 1° - A OOAU poderá ser aplicada nas zonas especiais **ZEDUS** e **ZEPH**, quando essas estiverem sobrepostas às zonas que permitam a aplicação desse instrumento.



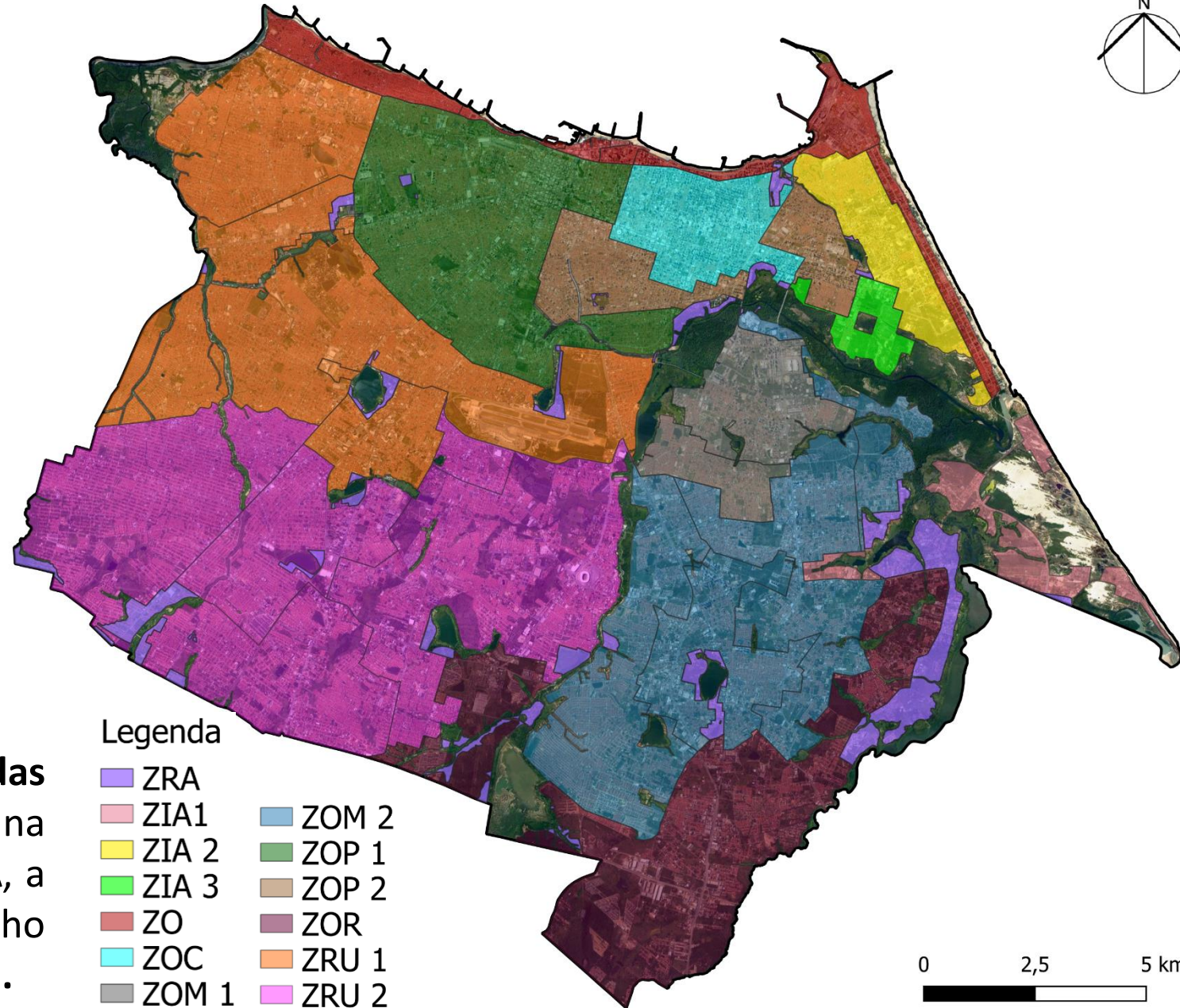
# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022

ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022



Art. 5° - § 2° - Poderá ser admitida a OOAU nos empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, repartições e outros equipamentos públicos para atendimento coletivo, financiados com recursos públicos (...)



Quando localizados em **quaisquer das zonas** da Macrozona de Ocupação Urbana e excepcionalmente em **ZIA** ou em **ZRA**, a **OOAU deverá ser aprovada** pelo Conselho Municipal do Meio Ambiente (**COMAM**).



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 8° A **flexibilização da adequação da atividade em função do zoneamento e da classificação viária.**

- **Mudança ou inclusão** de um tipo de atividade não prevista para **edificação já existente.**

- **Flexibilização da adequação** da atividade na implantação de **novas edificações.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Adequabilidade da atividade à via e à zona

## 1 edificação existente

Art. 9: I - A **edificação** seja composta por uma unidade imobiliária **não passível de incorporações**;

II - **Os parâmetros urbanos de ocupação existente sejam mantidos**;

III - **Seja apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).**

**Não necessita da apresentação de projeto arquitetônico.**  
**Apresentação de matrícula atestando a averbação da edificação existente.**

## 2 edificação nova

Art. 11 - **Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).**

**Apresentação de projeto arquitetônico.**

## 3 em razão da alteração de porte

Art. 11 - **Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## UTILIZAÇÃO DA OOAU



Quem pode  
solicitar?

Todas as atividades da LPUOS, exceto:

Art. 10

Grupo  
Industrial

- **Indústrias Incômodas ao Meio Urbano (II)** da tabela 5.16
- **Indústrias Nocivas ou Perigosas ao Meio Urbano (IN)** da tabela 5.17

Grupo  
Comercial

- **Inflamáveis (INF)** da tabela 5.4



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# LEI PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

LEI N° 236/2017 – ATIVIDADES

## ANEXO 5 – CLASSIFICAÇÃO DAS ATIVIDADES POR GRUPO E SUBGRUPO



Não poderão solicitar a utilização da OOAU.

GRUPO	TABELA	SUBGRUPO	
RESIDENCIAL	5.1	R	RESIDENCIAL
COMERCIAL	5.2	CV	COMÉRCIO VAREJISTA
	5.3	CA	COMÉRCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS
	5.4	INF	INFLAMÁVEIS
	5.5	CSM	COMÉRCIO E SERVIÇOS MÚLTIPLOS
SERVIÇOS	5.6	H	HOSPEDAGEM
	5.7	PS	PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS
	5.8	SAL	SERVIÇOS DE ALIMENTAÇÃO E LAZER
	5.9	SP	SERVIÇOS PESSOAIS
	5.10	SUE	SERVIÇOS DE OFICINA E ESPECIAIS
	5.11	SE	SERVIÇOS DE EDUCAÇÃO
	5.12	SS	SERVIÇOS DE SAÚDE
	5.13	SUP	SERVIÇOS DE UTILIDADE PÚBLICA
	5.14	SB	SERVIÇOS BANCÁRIOS E AFINS
INDUSTRIAL	5.15	IA	INDÚSTRIAS ADEQUADAS AO MEIO URBANO
	5.16	II	INDÚSTRIAS INCÔMODAS AO MEIO URBANO
	5.17	IN	INDÚSTRIAS NOCIVAS OU PERIGOSAS AO MEIO URBANO
INSTITUCIONAL	5.18	EAG	EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADE ADMINISTRATIVA GOVERNAMENTAL
	5.19	EDS	EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADES DE DEFESA E SEGURANÇA
	5.20	ECL	EQUIPAMENTOS PARA CULTURA E LAZER
	5.21	EAR	EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADE RELIGIOSA
	5.22	EAI	EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADES INSALUBRES
	5.23	EVP	EQUIPAMENTOS PARA VENDA DE ARTIGOS DIVERSIFICADOS EM CARATER PERMANENTE
	5.24	EAT	EQUIPAMENTOS PARA ATIVIDADES DE TRANSPORTES
URBO-AGRÁRIO	5.25	EM	EXTRAÇÃO DE MINERAIS
	5.26	AGR	AGROPECUÁRIA
	5.27	EV	EXTRAÇÃO DE VEGETAIS
	5.28	PA	PESCA E AQUICULTURA

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 11 - Flexibilização da adequabilidade da atividade à via

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**;

 Apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).



# LEI PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LEI N° 236/2017 – ADEQUABILIDADE

### ANEXO 8 – NORMAS E ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO / ANEXO 8.1 – ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO

#### TABELA 8.2 – GRUPO COMERCIAL – SUBGRUPO COMÉRCIO VAREJISTA - CV

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

LEGENDA			
PE	Projeto Especial	A	Adequado
PGV	Polo Gerador de Viagens	I	Inadequado
OE	Será Objeto de Estudo		

NORMAS	
2	Ao pavimento térreo é permitido reduzir os recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos), respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos e ao disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro. Neste caso o nível da laje de cobertura não poderá ultrapassar a cota de 5,50m (cinco metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso. Esta Norma não se aplica aos imóveis inseridos nas Zonas de Interesse Ambiental e para Zona de Orla - Trecho VI - Cais do Porto.
3	Aos dois primeiros pavimentos é permitido reduzir os recuos laterais até encostar nos confinantes (vizinhos), respeitados os recuos de frente e fundos, a taxa de ocupação, o índice de aproveitamento, a taxa de permeabilidade da zona e as condições mínimas de ventilação e iluminação dos compartimentos e ao disposto no Art. 1301 da Lei nº 10.406/2002 - Código Civil Brasileiro. Neste caso o nível do teto do 2º (segundo) pavimento não poderá ultrapassar 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso. Esta Norma não se aplica aos imóveis inseridos nas Zonas de Interesse Ambiental e para Zona de Orla - Trecho VI - Cais do Porto.

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

# LEI PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LEI N° 236/2017 – ADEQUABILIDADE

### ANEXO 8 – NORMAS E ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO / ANEXO 8.1 – ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO

#### TABELA 8.3 – GRUPO COMERCIAL – SUBGRUPO COMÉRCIO ATACADISTA E DEPÓSITOS - CA

CLASSE	VIA EXPRESSA					VIA ARTERIAL I				VIA ARTERIAL II				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	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2	USO	RECUOS (m)			NORMAS Anexo 8.2					
		FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD		FT	LT	FD		
1	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	A	10	3	3	4	P	5	3	3	4 / 8	I	-	-	-	8 / 16
2	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV1	A	10	10	10	4 / 7	A	10	10	10	4 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV2	A	10	10	10	4 / 7	A	10	10	10	4 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
PGV3	A	10	10	10	4 / 7	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16

LEGENDA			
PE	Projeto Especial	A	Adequado
PGV	Polo Gerador de Viagens	I	Inadequado
OE	Será Objeto de Estudo	P	Permitido com restrições

NORMAS	
4	Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.
7	Deverá ter projeto especial de segurança de pedestres.
8	As atividades são ADEQUADAS apenas para edificações de até 250,00m <sup>2</sup> de área construída, exceto garagem e depósito.
16	Em relação aos recuos e normas, atender ao disposto no Artigo 65.

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

# LEI PARCELAMENTO, USO E OCUPAÇÃO DO SOLO

## LEI N° 236/2017 – ADEQUABILIDADE

### ANEXO 8 – NORMAS E ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO / ANEXO 8.1 – ADEQUAÇÃO DOS USOS AO SISTEMA VIÁRIO

TABELA 8.15 – GRUPO INDUSTRIAL – SUBGRUPO INDÚSTRIAS ADEQUADAS AO MEIO URBANO - IA

CLASSE	VIA EXPRESSA					VIA ARTERIAL I					VIA ARTERIAL II					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	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			FT	LT	FD			FT	LT	FD			FT	LT	FD	
1	A	7	3	3	4	A	7	3	3	4	A	7	3	3	4	A	7	3	3	4	A	7	3	3	4	A	7	3	3	4
2	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	I	-	-	-	16
3	A	10	5	5	4	A	10	5	5	4	I	-	-	-	16	A	10	5	5	4	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
4	A	10	10	10	4	A	10	10	10	4	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
5	A	10	10	10	4	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16
6PE	A	10	10	10	4	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16	I	-	-	-	16

LEGENDA			
PE	Projeto Especial	A	Adequado
PGV	Polo Gerador de Viagens	I	Inadequado
OE	Será Objeto de Estudo		

NORMAS	
4	Deverá ter área própria para carga e descarga, observando o disposto nos Anexos 8.1 e 8.2.
16	Em relação aos recuos e normas, atender ao disposto no Artigo 65.

III - Podem **localizar-se** em via arterial I, aquelas atividades adequadas à via expressa;

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

## UTILIZAÇÃO DA OOAU



**Parâmetros  
urbanísticos ?**

Art. 12

1. Taxa de permeabilidade
2. Taxa de ocupação do solo
3. Taxa de ocupação do subsolo
4. Índice de aproveitamento
5. Altura da edificação
6. Fração do lote
7. Recuos

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

## Limitações dos parâmetros urbanísticos

Art. 13:

- I – **Taxa de permeabilidade** poderá ser **reduzida** até o **mínimo de 20%**;
- II – **Altura máxima da edificação** não poderá exceder as restrições do COMAER, da **Capitania dos Portos em relação ao Farol do Mucuripe e outras**;
- III – **IA** não poderá ultrapassar o **triplo do índice máximo** estabelecido pelo PDP na Zona em que o imóvel está inserido;
- IV – O **IA** não poderá ser outorgado na **ZRU 1 e na ZRU 2**.
- V – A flexibilização dos recuos deverá observar as dimensões mínimas de:
  - **RF: 5m; RL: 3m e RF: 3m a partir do pavimento térreo.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

## Limitações dos parâmetros urbanísticos

Art. 13:

- § 1º **Não serão computadas para cálculo do valor da contrapartida financeira as atividades dos grupos comerciais e serviços, desde que não excedam 10% da área total computável da edificação de uso residencial.**
- § 2º **Não serão computados, para o cálculo do índice de aproveitamento a ser outorgado, pavimentos de estacionamento ou garagem para uso coletivo em edifícios garagens não passíveis de divisão ou fracionamento, sendo vedado seu acesso à área privativa da edificação, respeitadas as determinações estabelecidas pela Lei Complementar nº 236/2017 - LPUOS e pela Lei Complementar nº 270/2019 - Código da Cidade.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

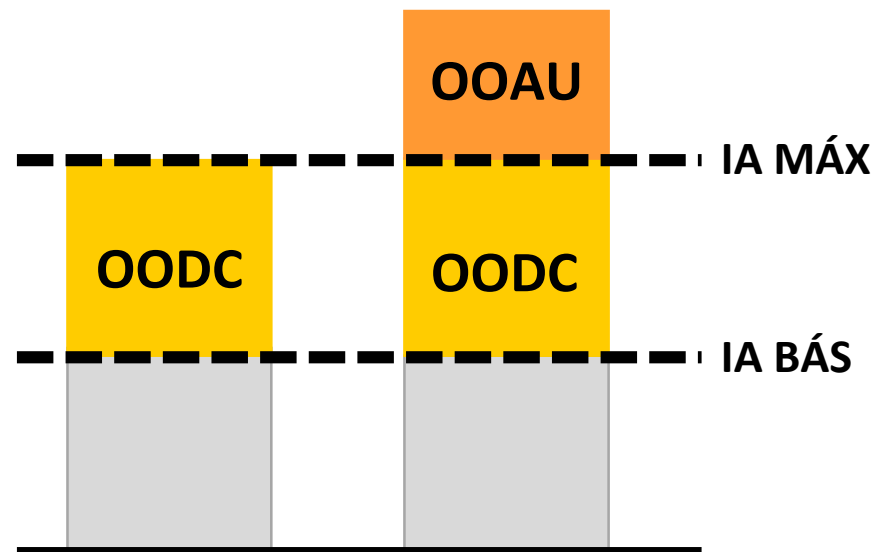
# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 14. Nos processos de OOAU relacionados **apenas** a construção acima do **IA básico até o IA máximo**, o valor será calculado pela **OODC** conforme PDP do Município de Fortaleza.

Parágrafo Único. Em sendo solicitadas **alterações nos demais parâmetros ou acima do IA máximo**, as alterações **serão calculadas** na forma **dessa Lei**.

Cálculo  
do índice ?



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022



Art. 19 – Termo de Compromisso entre o beneficiário da OOAU e a SEUMA no prazo máximo de 60 dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD.

§2° A não celebração do Termo de Compromisso no prazo implicará na caducidade da aprovação da OOAU e rejeição do pedido.



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 20 - O **pagamento da OOAU** será realizado **exclusivamente** em moeda corrente nacional.

Art. 21 - O **pagamento da OOAU** poderá ser realizado **em cota única ou parcelado**.

Parágrafo único. O pagamento em cota única deverá ser **efetuado em até 150** (cento e cinquenta) **dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD**, ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.



Art. 22 - **Exclusivamente sobre o valor da contrapartida financeira da OOAU a ser pago em cota única incidirá desconto de 15%** (quinze por cento) **sobre o valor total da outorga**.

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

\$

isento

Art. 23 – Os empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, bem como repartições e outros equipamentos públicos para atendimento coletivo financiados com recursos públicos.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

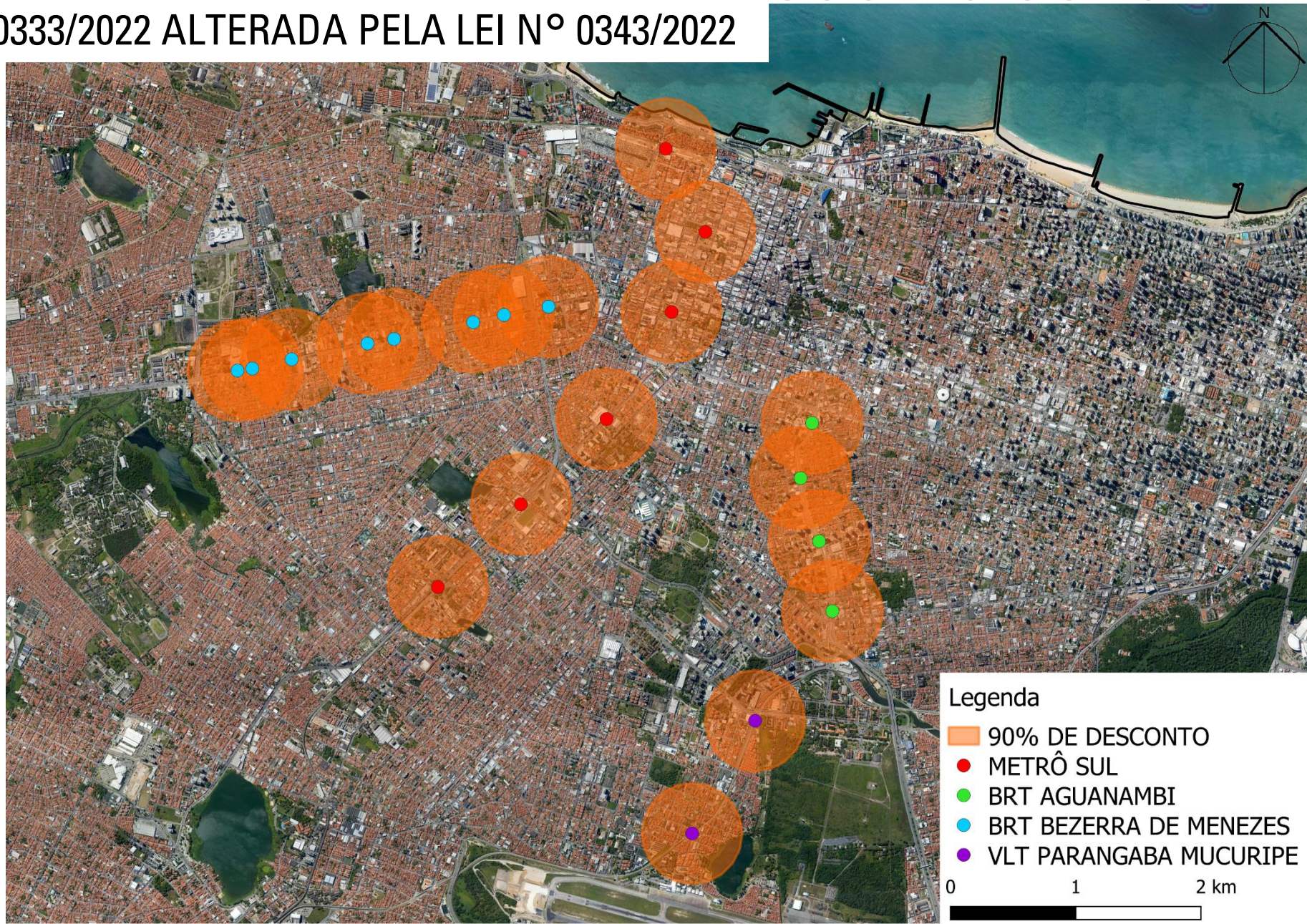
# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 24 – Os empreendimentos localizados nas áreas de influência das estações dos corredores de transportes

90%

sobre o valor do VTV



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

50%

sobre o valor  
da OOAU

Art. 25 – Os empreendimentos **prestadores de serviço turístico de meios de hospedagem** beneficiários de **programas municipais de incentivos** e empreendimentos beneficiários de **programa de habitação de Interesse Social**.

90%

sobre o valor  
do VTV

Art. 26 – Os **empreendimentos** localizados em **ZEPH** que destinarem **50%** da sua **área de construção computável** apenas para **atividades incluídas no Subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer (ECL) da LPUOS**.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Art. 27 **Os recursos arrecadados** com a aplicação da OOAU **serão depositados na conta do FUNDURB** e serão geridos conforme sua regulamentação específica.

Art. 28 **Não haverá devolução de valores pagos** e não utilizados pelo beneficiário da OOAU, **podendo ser utilizados em outra operação**, própria ou de terceiros.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022



Art. 29 – **Fica vedada** em qualquer hipótese a substituição da contrapartida financeira prevista para o pagamento da OOAU pela **dação em pagamento em imóvel ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana em qualquer situação**, inclusive na apreciação dos processo referidos no art. 34 desta Lei Complementar.

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

## Art. 30

O pagamento da OOAU para a flexibilização dos parâmetros urbanísticos poderá ser parcelado em até 18 vezes de igual valor.

§1° Os pagamentos das parcelas deverão ser efetuados a cada 30 dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

§2° A cada 6 meses contados da data do cálculo da outorga, o valor remanescente sofrerá correção de forma acumulada e serão recalculadas conforme o INCC.

§3° Na forma parcelada, o pagamento da 1ª parcela deverá ser efetuado em até 150 dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD ou conselho e comissão competente que venha substituí-la.

§4° O valor mínimo da cada parcela não poderá ser inferior a R\$ 30.000,00.

§5° A expedição do “Habite-se” fica condicionada à plena quitação do valor integral da OOAU.

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

**Art. 31** O pagamento da OOAU para a flexibilização da adequabilidade da atividade poderá parcelar em até 12 vezes de igual valor.

**Art. 31** §1° Parcelas efetuadas a cada 30 dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

**Art. 31** §2° A emissão do Alvará de Funcionamento é condicionante ao pagamento da 1ª parcela.

**Art. 31** §3° A renovação do Alvará de Funcionamento fica condicionada a quitação do valor integral da OOAU.



# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

$$VF = ( \underbrace{VEP \times FTV \times FTZ}_{\text{Total dos parâmetros extrapolados}} ) + \underbrace{[ (AT \times VTV) \times (FTV \times FTZ - 1) ]}_{\text{Apenas para pleito de adequabilidade do uso}}$$

Total dos parâmetros  
extrapolados

Apenas para pleito de  
adequabilidade do uso

Apenas para pleito de adequabilidade do uso

Onde:

**VF** = Valor Final da contrapartida (em R\$);

**VEP** = Valor da Extrapolação de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

**FTV** = Fator de Transposição de Via;

**FTZ** = Fator de Transposição de Zona;

**AT** = Área Total do Terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do imóvel – R\$/m<sup>2</sup>).

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

## ➤ Fator de Transposição de Via (FTV)

$$FTV = \frac{VTV \text{ (Via onde o uso é permitido)}}{VTV \text{ (Via atual)}}$$

Onde:

- FTV = Fator de Transposição de Via;
- VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>);

## ➤ Fator de Transposição de Zona (FTZ)

$$FTZ = \frac{VTV \text{ (Via onde o uso é permitido)}}{VTV \text{ (Via atual)}}$$

Onde:

- FTZ = Fator de Transposição de Zona;
- VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>);

$$VF = (VEP \times FTV \times FTZ) + [ (AT \times VTV) \times (FTV \times FTZ - 1) ]$$

Apenas para pleito de adequabilidade do uso



$$VF = [ (AT \times VTV) \times (FTV \times FTZ - 1) ]$$

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

Para cálculo do valor do Fator de Transposição de Via (FTV)

ZRU 1

VTV (via permitida) = R\$ 572,65 m<sup>2</sup>

VTV (via atual) = R\$ 548,61 m<sup>2</sup>

$$\text{FTV} = \frac{\text{VTV (via onde o uso é permitido)}}{\text{VTV (via atual)}} \rightarrow \text{FTV} = \frac{572,65}{548,61} \rightarrow \text{FTV} = 1,04$$

Considerando que será outorgado apenas adequabilidade do uso à via

$$\text{VF} = ( \text{VEP} \times \text{FTV} \times \text{FTZ} ) + [ ( \text{AT} \times \text{VTV}_{\text{via atual}} ) \times ( \text{FTV} \times \text{FTZ} - 1 ) ]$$

VEP = 0 (Não há extrapolações de parâmetros urbanísticos)

FTZ = 1 (Não há transposição de zona). Atividade está adequada ao zoneamento.

AT = R\$ 688,00 m<sup>2</sup>

$$\text{VF} = ( 0 \times 1,04 \times 1 ) + [ ( 688,00 \times 548,61 ) \times ( 1,04 \times 1 - 1 ) ]$$

**VF = R\$ 15.097,75**

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

VALOR DA EXTRAPOLAÇÃO DE PARÂMETROS URBANÍSTICOS (em R\$)

$$\text{VEP} = \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 7)} + 0,25 \times (\sum V_{n(1 \text{ a } 7)} - \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 7)})$$

Maior valor de parâmetro extrapolado

25% dos parâmetros extrapolados

(R\$): Índice de Aproveitamento  $V1 = [ (IAPROJ - IAMAX) / IAMAX ] \times VTV \times AT$

(R\$): Taxa de Permeabilidade  $V2 = [ (1-TPPROJ) / (1-TP) -1 ] \times M \times AT \times VTV$

(R\$): Taxa de Ocupação do Solo  $V3 = [ (TOPROJ) / (TO) -1 ] \times AT \times VTV$

(R\$): Taxa de Ocupação do Subsolo  $V4 = [ (TOSPROJ) / (TOS) -1 ] \times AT \times VTV$

(R\$): Recuos  $V5 = ACOM \times VTV$

(R\$): Altura máxima da edificação  $V6 = ((ACOMP \text{ EXCED}) / IAB) \times VTV$  **ou**  
 $= ((0,25 \times ACOMP \text{ EXCED}) / IAB) \times VTV$

(R\$): Fração do Lote  $V7 = 0,75 \times [(NuPRET - Nu) / Nu] \times AT \times VTV$

$V_n$  (1 a 7)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022 ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022

## EXEMPLO DO CÁLCULO DA OOAU

$$VEP = \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 7)} + 0,25 \times (\sum V_{n(1 \text{ a } 7)} - \text{MAIOR } V_{n(1 \text{ a } 7)})$$

$V_{n(1 \text{ a } 7)}$

**V1:** Índice de Aproveitamento = R\$ 750.000,00

**V5:** Recuos = R\$ 356.000,00

**V6:** Altura Máxima da Edificação = 980.000,00 (**MAIOR**)

$$VEP = V6 + 0,25 \times [(V1 + V5 + V6) - V6]$$

$$VEP = 980.000,00 + 0,25 \times [(750.000,00 + 356.000,00 + 980.000,00) - 980.000,00]$$

$$VEP = \text{R\$ } 1.256.500,00$$



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

NOVA LEI DA OOAU N° 0333/2022

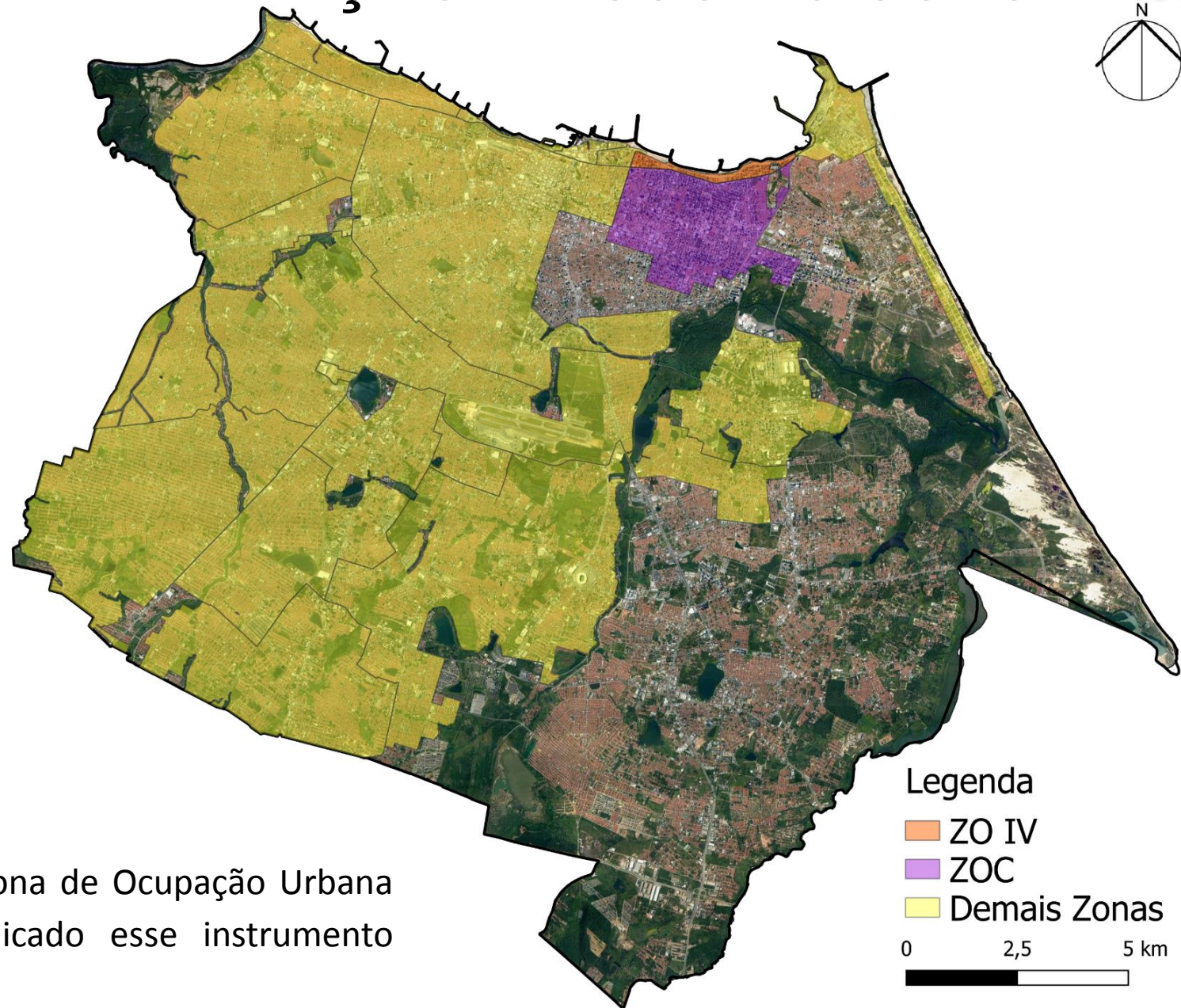
ALTERADA PELA LEI N° 0343/2022



**Redução Valor do  
Terreno Virtual (VTV)**

ZONA	REDUÇÃO VTV A PARTIR DE 2024
ZO IV	30%
ZOC	30%
ZOP 1, ZRU 1 e 2, ZOM 1 e demais ZO	50%

OBS: As zonas, ZOP 2, ZOM 2 e ZOR, da Macrozona de Ocupação Urbana não expressam a OOAU, portanto não é aplicado esse instrumento urbanístico nessas zonas.



Legenda

ZO IV

ZOC

Demais Zonas

0 2,5 5 km



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**Obrigada!**

**Coordenadoria**

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio  
Ambiente de Fortaleza