



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

A.O.P PARA OUTORGA ONEROSA

REQUERENTE: NORPAR - NORDESTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A

REQUERENTE: DIAGONAL EMPREENDIMENTOS E ENGENHARIA LTDA

REQUERENTE: GIOVANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO



O que é?

Viabilizada pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001.

- É regulamentada pelas Leis Municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015.

Proporciona a dinamização urbana e socioeconômica, a partir da flexibilização de parâmetros urbanísticos, mediante pagamento de contrapartida;



Flexibilização

Adequação de atividade, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação do solo e subsolo, gabarito, fração do lote e recuos;



Quem pode?

Projetos especiais e edificações de uso residencial (com área de construção computável igual ou superior a 10.000 m²), aprovados pela Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD.

ASPECTOS PARA A ANÁLISE

- 1 **Capacidade de infraestrutura instalada:** os projetos inserem-se em áreas dotadas de infraestrutura urbana adequada
- 2 **Gabarito:** os projetos são submetidos à autorização do Comando da Aeronáutica - COMAR
- 3 **Equipamentos comunitários:** regiões dotadas de equipamentos destinados aos serviços públicos de lazer, esporte, segurança, saúde, entre outros.
- 4 **Previsão de receita:** os recursos auferidos com as outorgas onerosas serão investidos em melhorias sociais e urbanas, como a implantação de equipamentos urbanos e comunitários e a criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes.



CONTRAPARTIDA FINANCEIRA

As contrapartidas financeiras das Outorgas Onerosas de Alteração de Uso são depositadas no

Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano - FUNDURB

Regulamentado pelo Decreto nº 13.824/2016, para dar suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos do Plano Diretor Participativo, - Lei Complementar nº 062/2009.

Os recursos do FUNDURB podem ser aplicados para a execução de:



- Implantação de políticas públicas urbanísticas;
- Programas de manutenção e conservação urbanística;
- Projetos decorrentes do Plano Diretor Participativo;
- Urbanização, obras e infraestrutura nas zonas com carência de serviços;
- Programas de cunho social para as regiões mais carentes do município.


APLICAÇÃO DAS CONTRAPARTIDAS FINANCEIRAS

Canal

Urbanismo e Meio Ambiente *Infocidade* → *Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)*

x
Canal Urbanismo e Meio Ambiente

↻
🌐 urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundo-municipal-de-desenvolvimento-urbano-fundurb


Prefeitura de Fortaleza


Acesso à Informação
Transparência
Serviços
Legislação

Canal

Urbanismo e Meio Ambiente

Home
Serviços
Programas
Infocidade
Fortaleza Online
Código da Cidade
Acessibilidade: 🗿 A A A+

🔍



Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (Fundurb)

Arrecadação e Despesa:

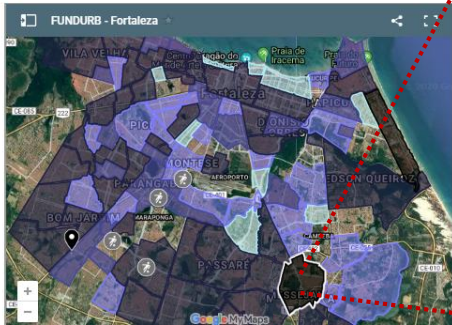
[Arrecadação e Despesa 2016](#)

[Arrecadação e Despesa 2017](#)

[Arrecadação e Despesa 2018](#)

[Arrecadação e Despesa 2019](#)

Mapa:



Valor investido : R\$124,36 - R\$10.000,00	
Valor investido : R\$10.000,00 - R\$50.000,00	
Valor investido : R\$50.000,00 - R\$100.000,00	
Valor investido : R\$100.000,00 - R\$1.000.000,00	
Valor investido : R\$1.000.000,00 - R\$1.933.302,49	

←
MESSEJANA

nome

MESSEJANA

descrição

SERVIÇOS / ORÇAMENTO

ASFALTO R\$ 71.033,54

CALÇAMENTO R\$ 792.236,50

DRENAGEM R\$ 164.808,72

PASSEIOS R\$ 66.683,70

SERVIÇOS DIVERSOS - (ESCAVAÇÕES, DEMOLIÇÕES, CARGA E TRANSPORTE DE MATERIAIS E TERRAPLENAGEM) R\$ 838.540,03

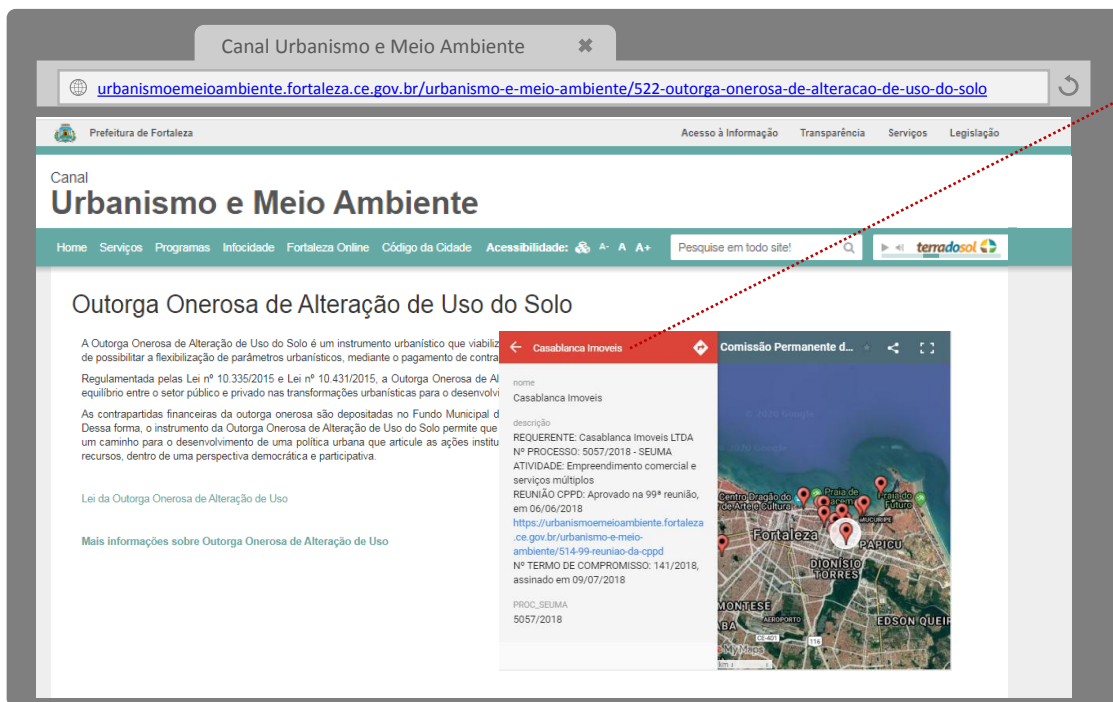
TOTAL R\$ 1.933.302,49

MAPEAMENTO DAS OUTORGAS APROVADAS EM CPPD

Canal

Urbanismo e Meio Ambiente

Infocidade → Negócios Urbanos → Outorga Onerosa de Alteração de Uso





Canal Urbanismo e Meio Ambiente

urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/522-outorga-onerosa-de-alteracao-de-uso-do-solo

Prefeitura de Fortaleza

Acesso à Informação | Transparência | Serviços | Legislação

Canal
Urbanismo e Meio Ambiente

Home | Serviços | Programas | Infocidade | Fortaleza Online | Código da Cidade | Acessibilidade:  Pesquise em todo site! 

Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo é um instrumento urbanístico que viabiliza de possibilitar a flexibilização de parâmetros urbanísticos, mediante o pagamento de contrapartidas financeiras da outorga onerosa são depositadas no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano. Dessa forma, o instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo permite que o desenvolvimento de uma política urbana que articule as ações institucionais, dentro de uma perspectiva democrática e participativa.

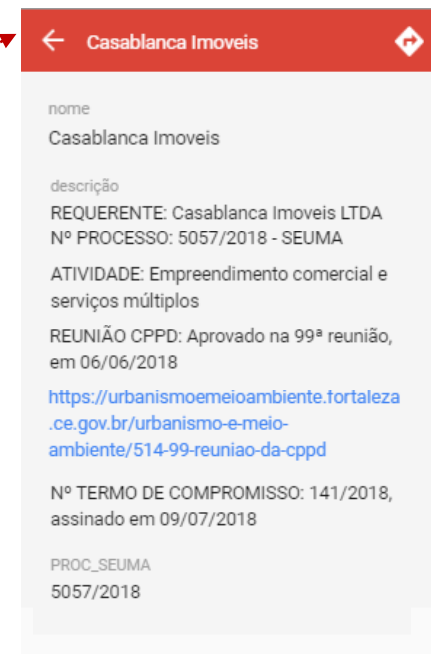
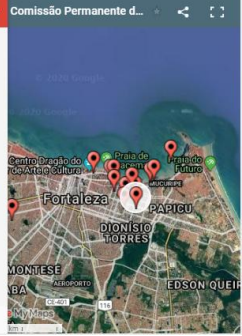
Lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

Mais informações sobre Outorga Onerosa de Alteração de Uso

nome
Casablanca Imoveis

descrição
REQUERENTE: Casablanca Imoveis LTDA
Nº PROCESSO: 5057/2018 - SEUMA
ATIVIDADE: Empreendimento comercial e serviços múltiplos
REUNIÃO CPPD: Aprovado na 99ª reunião, em 06/06/2018
<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/514-99-reuniao-da-cppd>
Nº TERMO DE COMPROMISSO: 141/2018, assinado em 09/07/2018

PROC_SEUMA
5057/2018



← Casablanca Imoveis

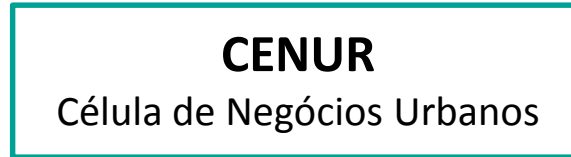
nome
Casablanca Imoveis

descrição
REQUERENTE: Casablanca Imoveis LTDA
Nº PROCESSO: 5057/2018 - SEUMA
ATIVIDADE: Empreendimento comercial e serviços múltiplos
REUNIÃO CPPD: Aprovado na 99ª reunião, em 06/06/2018
<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/514-99-reuniao-da-cppd>
Nº TERMO DE COMPROMISSO: 141/2018, assinado em 09/07/2018

PROC_SEUMA
5057/2018

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS

COURB
Coordenadoria de
Desenvolvimento Urbano



OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
OUTORGAS ONEROSAS
TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Localização



NORPAR
NORDESTE EMPREENDIMENTOS
E PARTICIPAÇÕES S/A

Rua Senador Machado, Terreno B
Bairro Mucuripe

LEGENDA

■■■■ IMÓVEL EM ESTUDO

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Em conformidade com as Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009):

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo e Subgrupo: Residencial (R), código 00.00.04

Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos) com área de construção computável acima de 10.000,00m²

Classe: 2

ÁREA DO TERRENO

2.643,30m²

ÁREA CONSTRUÍDA

35.168,96m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL

17.367,76m²

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Orla – Trecho IV **ADEQUADA**

Pleito: outorgar índice de aproveitamento, altura da edificação e recuo de frente (norte)

*Os projetos poderão sofrer alteração após aprovação do conselho, desde que não exceda os parâmetros outorgados.

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO (LPUOS Nº 236/2017 e PDP Nº 62/2009)

PARÂMETROS		ZONA: ZO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,25	4,813	Outorgando 0,813
	BÁSICO	4,0		
	MÁXIMO	4,0		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 20%	25,38%	-
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	59,98%	
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	57,25%	
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00m	162,42m	Outorgando 90,42m
Nº DE VAGAS		92	368	-
RECUOS SOLO	FRENTE (N)	17,17m	8,91m	Outorgando 600,07 m ²
	FRENTE (L)	17,17m	28,42m	
	LATERAL (S)	17,17m	17,17m	
	LATERAL (O)	15,17m	17,49m	

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Localização



DIAGONAL EMPREENDIMENTOS
E ENGENHARIA LTDA

Rua Antonele Bezerra
Bairro Meireles

LEGENDA

■■■■ IMÓVEL EM ESTUDO

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Em conformidade com as Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009):

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo e Subgrupo: Residencial (R), código 00.00.04

Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos) com área de construção computável acima de 10.000,00m²

Classe: 2

ÁREA DO TERRENO
3.539,23m²

ÁREA CONSTRUÍDA
29.416,08m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL
14.436,07m²

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Ocupação Consolidada – ZOC **ADEQUADA**

Pleito: outorgar índice de aproveitamento e altura da edificação

*Os projetos poderão sofrer alteração após aprovação do conselho, desde que não exceda os parâmetros outorgados.

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO (LPUOS Nº 236/2017 e PDP Nº 62/2009)

PARÂMETROS		ZONA: ZOC	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	4,08	Outorgando 1,58
	BÁSICO	2,5		
	MÁXIMO	2,5		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	30,23%	-
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	58,40%	
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	59,95%	
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00m	161,95m	Outorgando 89,57m
Nº DE VAGAS		45	270	-
RECUOS SOLO	FRENTE (N)	16,50m	16,55m	-
	FRENTE (S)	16,50m	16,50m	
	LATERAL (L)	16,50m	16,53m	
	LATERAL (O)	14,50m	25,48m	

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

Localização



GIOVANA EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA

Rua Bento Albuquerque esquina
com a Rua José Borba
Vasconcelos, bairro Cocó

LEGENDA

■■■■ IMÓVEL EM ESTUDO

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

ANÁLISE DA LEGISLAÇÃO

Em conformidade com as Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009):

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo e Subgrupo: Residencial (R), código 00.00.04

Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos) com área de construção computável acima de 10.000,00m²

Classe: 2

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Ocupação Preferencial 2 – ZOP 2 **ADEQUADA**

ÁREA DO TERRENO
2.017,90m²

ÁREA CONSTRUÍDA
21.132,89m²

ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL
10.401,00m²

Pleito: outorgar índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo e altura da edificação

*Os projetos poderão sofrer alteração após aprovação do conselho, desde que não exceda os parâmetros outorgados.

ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO (LPUOS Nº 236/2017 e PDP Nº 62/2009)

PARÂMETROS		ZONA: ZOP 2	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	5,15	Outorgando 2,15
	BÁSICO	2,0		
	MÁXIMO	3,0		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	30,00%	-
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	67%	Outorgando 7%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	69%	Outorgando 9%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		72,00m	142,56m	Outorgando 70,56m
Nº DE VAGAS		76	231	-
RECUOS SOLO	FRENTE (S)	15,00m	15,00m	-
	FRENTE (L)	15,00m	15,00m	
	LATERAL	13,00m	13,00m	
	FUNDO	13,00m	13,00m	



Prefeitura de Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente