

## **CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR**

RELATÓRIO Nº 04/2020

PROCESSO Nº 15805/2019 – SEUMA

ASSUNTO: A.O.P. PARA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

INTERESSADO: GIOVANA EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA

### **1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

O processo trata da Análise de Orientação Prévia para aplicação do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso em empreendimento destinado ao uso Residencial Multifamiliar, situado à rua Bento Albuquerque esquina com a rua José Borba Vasconcelos, bairro Cocó, Fortaleza, Ceará. O terreno do empreendimento localiza-se próximo à Praça Engenheiro Pedro Felipe Borges, no quadrilátero formado pela a rua Dr. Gilberto Studart ao norte, a rua José Borba Vasconcelos ao leste, a rua Bento Albuquerque ao sul e a rua Cesar Fonseca ao oeste como está demonstrado na figura 1.

A edificação proposta possui área construída total de 21.132,89 m<sup>2</sup> e pleiteia a flexibilização de parâmetros urbanísticos como índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo e altura da edificação determinados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009), por meio do pagamento da outorga onerosa da alteração de uso, objeto das Leis nº 10.335/2015 e 10.431/2015.



Figura 1 – Localização do empreendimento/Fonte: Aerofoto 2020 editada



## COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

O projeto possui 76 apartamentos sendo 2 unidades por andar, juntamente com 2 pavimentos subsolos, 1 pavimento térreo, 1 pavimento sobressolo, 2 pavimentos de lazer, 38 pavimentos tipo conforme projeto arquitetônico enviado em anexo.

## 2. ANÁLISE

### 2.1 LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO

Em conformidade com as Leis que dispõem sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Lei nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015:

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, 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.

De acordo com o Art. 3º da Lei nº 10.335/2015, “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”.

Na presente análise de orientação prévia se contempla os seguintes aspectos do projeto, em consonância com o Art. 5º da Lei nº 10.335/2015:

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

## COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO – COURB/SEUMA

ocupação consolidada servida de boa infraestrutura urbana. O projeto do empreendimento possui todas as condições de viabilidade urbanística.

II — capacidade dos equipamentos comunitários existentes e projetados; A região já contempla equipamentos comunitários, destinados aos serviços públicos de lazer, esporte, segurança, entre outros. Ademais, visto que são apenas 76 novos apartamentos que não agravam potencialmente a densidade populacional, não há acréscimo na demanda para novos equipamentos comunitários.

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 a outorga onerosa serão investidos em melhorias sociais e urbanas, no ordenamento urbano, na 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 projeto propõe aumento de potencial construtivo, contudo, conforme esclarecido no item II, não haverá agravamento potencial da densidade populacional, estando de acordo com a política de uso e ocupação definidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017).

### 2.2 ATIVIDADE

Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 236/2017, o empreendimento enquadra-se como Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos), código 00.00.04, Classe 2. Por se tratar de uma edificação residencial multifamiliar com área de construção computável de 10.401,00 m<sup>2</sup>, o imóvel, de acordo com o artigo 2 da Lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Lei nº10.335/2015 alterada pela Lei nº10.431/2015), é enquadrado como polo gerador de impacto, podendo assim pleitear a outorga.

### 2.3 ZONEAMENTO E SISTEMA VIÁRIO

A atividade em pleito está inserida, e adequada, conforme Plano Diretor Participativo – Lei nº 62/2009 e Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – Lei nº 236/2017, na Zona de Ocupação Preferencial 2 – ZOP 2. No que concerne ao Sistema Viário, o empreendimento está adequado, frente leste com a rua José Borba Vasconcelos – Via local e frente sul com a rua Bento Albuquerque – Via local.

A altura da edificação fica condicionada a apresentação da aprovação do Comando da Aeronáutica - COMAR, 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 atendimento ao disposto no capítulo VII da Portaria nº 957/GC3, de julho de 2015.

## 2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS

Com base na análise do projeto arquitetônico do empreendimento, tem-se a seguinte tabela com informações comparativas dos parâmetros urbanísticos propostos no projeto e a legislação supracitada.

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e PDP, Lei nº 62/2009)				
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> ) – 2.017,90m <sup>2</sup>				
ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> ) – 21.132,89m <sup>2</sup>				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> ) – 10.401,00m <sup>2</sup>				
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZOP 2		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,2	5,15	OUTORGANDO 2,15
	BÁSICO	2,0		
	MÁXIMO	3,0		
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 30%	30,00%	Não se aplica.
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 60%	67,00%	OUTORGANDO 7%
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 60%	69,00%	OUTORGANDO 9%
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		≤ 72,00 m	142,56 m	OUTORGANDO 70,56 m
Nº DE VAGAS		1 vaga/un	231	Não se aplica.
QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m <sup>2</sup> )
RECUOS SUBSOLO	FRENTE (S)	5,00 m	5,00 m	Não se aplica.
	FRENTE (L)	5,00 m	5,08 m	
	LATERAL	0,00 m	0,00 m	
	FUNDO	0,00 m	0,00 m	
RECUOS SOBRESSOLO	FRENTE (S)	5,00 m	5,00 m	Não se aplica.
	FRENTE (L)	5,00 m	5,08 m	
	LATERAL	3,00 m	3,00 m	
	FUNDO	3,00 m	3,00 m	
RECUOS SOLO	FRENTE (N)	15,00 m	15,00 m	Não se aplica.
	FRENTE (L)	15,00 m	15,00 m	
	LATERAL	13,00 m	13,00 m	
	FUNDO	13,00 m	13,00 m	

Conforme exposto na tabela acima, será objeto de contrapartida, através do instrumento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso, os parâmetros urbanísticos: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo e altura da edificação.

### 3. IMAGEM DO EMPREENDIMENTO



Figura 2 – Imagem 3D do empreendimento

### 4. CONCLUSÃO

Diante do exposto, encaminhamos o projeto do empreendimento em epígrafe para que seja submetido à Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD para análise e deliberação quanto à aplicação do instrumento de Outorga Onerosa para os parâmetros extrapolados que são índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo e do subsolo e altura da edificação.