



RELATÓRIO DE APRESENTAÇÃO DA PAUTA
CÉLULA DE DIRETRIZES URBANAS (CEDUR/COURB)
CÉLULA DE NORMATIZAÇÃO (CENOR/COURB)

RELATÓRIO Nº: 01/2025 – CEDUR/CENOR

PROCESSOS Nº: S2025092781 e S2025104839 – SEUMA

ASSUNTO: ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PARCELAMENTO - AOP 1ª FASE
E ANÁLISE DE ORIENTAÇÃO PRÉVIA PARA PROJETO ESPECIAL - AOP-PE

REQUERENTE: IMOBILIÁRIA ARY LTDA

1. DAS CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Os processos originados nas solicitações nº S2025092781 (Análise de Orientação Prévia para Parcelamento - AOP 1ª Fase) e nº S2025104839 (Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial - AOP-PE) visam a urbanização e implantação de um equipamento do tipo *mall* em imóvel localizado na Avenida Gurgel Amaral, nº 1625, bairro Coaçu, inserido de acordo com o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza - PDP, Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, em Zona de Ocupação Moderada 2 - ZOM 2.

Conforme Matrícula nº 92.074 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza-CE, o imóvel possui área total de **34.498,77 m²**. Nos termos do Anexo 3.1 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, tal dimensão impõe a obrigatoriedade de doação de **Área Verde, Área Institucional, Fundo de Terras**, além das áreas necessárias para complementação do **Sistema Viário Básico**.

Adicionalmente, ressalta-se que a atividade do empreendimento proposto, em conformidade com a LPUOS, se enquadra no Grupo Comercial, Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos - CSM, classificada como **Shopping Center / Centro de Compras**, código 70.40.81, Classe **PGV3-EIV**, conforme Anexo 5, Tabela 5.5 da referida legislação. Ainda segundo a referida legislação, considerando que o empreendimento se enquadra como Polo Gerador de Viagens (PGV), este é classificado como Projeto Especial (PE), conforme dispõe o §1º do artigo 170 da LPUOS.

Art. 170. *São considerados Projetos Especiais (PE), para os efeitos desta Lei, os empreendimentos, públicos ou privados,*



que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município.

§1º São considerados também como Projetos Especiais (PE) os Polos Geradores de Viagens (PGV). (Grifo nosso).

Diante disso, o requerente solicita **flexibilização das condicionantes de parcelamento do solo**, com fundamento no Art. 181 da LPUOS, para que as áreas públicas obrigatórias (Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras) sejam **doadas fora da gleba em análise.**

Art. 181. *A Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), na análise do Projeto Especial (PE), apreciará a alteração dos parâmetros urbanos de ocupação, das condicionantes para o parcelamento do solo e da adequação das atividades definidos nesta Lei, considerando as seguintes circunstâncias:*

I - *estar o imóvel localizado em corredores de tráfego, onde fique demonstrada a interferência com o fluxo determinante da função da via;*

II - *estar o imóvel localizado em Zonas onde a atividade possa descaracterizá-las ou trazer danos ao meio ambiente;*

III - *estar o imóvel localizado nas proximidades de cruzamentos de importância viária, ou em pontos onde a atividade possa dificultar funções urbanas existentes ou previstas para o local;*

IV - *quando do acréscimo em edificações existentes, cujas atividades possam vir comprometer a ocupação circunvizinha ou ocasionar um fluxo de veículos incompatível com a capacidade viária da Zona onde a edificação esteja inserida;*

V - *estar o imóvel localizado nas áreas de influência de monumentos, edificações, sítios ou parques tombados pelo patrimônio federal, estadual ou municipal.*



§ 1º Nas situações listadas no caput deste artigo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) poderá indeferir a solicitação.

§ 2º A manifestação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), seja pela alteração referida no caput, seja no caso de indeferimento da solicitação, será submetida à avaliação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD).

Desta forma, esta SEUMA submete os seguintes pontos de pauta:

- I. Possibilidade de aplicação do Art. 181 da LPUOS para doação da Área Verde fora da gleba original.**
- II. Possibilidade de aplicação do Art. 181 da LPUOS para doação da Área Institucional fora da gleba original.**
- III. Avaliação dos critérios para aceitação das compensações referentes às Área Verde e Institucional.**

2. DO PROJETO ESPECIAL E SEUS ASPECTOS ESPECÍFICOS

2.1. Caracterização do Empreendimento

De acordo com o Memorial Descritivo apresentado no âmbito do Processo nº S2025104839 – SEUMA, referente à Análise de Orientação Prévia para Projeto Especial (AOP–PE), o empreendimento proposto para o imóvel em análise consiste em um shopping center do tipo *mall*, composto por aproximadamente 50 (cinquenta) lojas, incluindo clínica veterinária, petshop, banco/instituição financeira, supermercado, farmácia, dentre outros estabelecimentos comerciais.

Conforme a Planta de Implantação anexada aos autos do referido processo, o empreendimento possuirá área construída total estimada em 12.740,00 m² (doze mil, setecentos e quarenta metros quadrados), implantado em terreno com área de 34.498,77 m² (trinta e quatro mil, quatrocentos e noventa e oito metros quadrados e setenta e sete decímetros quadrados).



CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO	
Área do Terreno	34.498,77 m ²
Área Construída (aproximadamente)	12.740,00 m ²

2.2. Atividade Shopping Center / Centro de Compras

Conforme descrição apresentada em Memorial Descritivo, bem como a área construída informada, em conformidade com a LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), o empreendimento em análise se enquadra no Grupo Comercial, Subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos - CSM, classificada como **Shopping Center / Centro de Compras**, código 70.40.81, Classe **PGV3-EIV** (acima de 10.000 m² de área construída, excluída a área destinada a estacionamento, conforme Anexo 5, Tabela 5.5.

ANEXO 5				
TABELA 5.5 – Grupo: Comercial Subgrupo: Comércio e Serviços Múltiplos – CSM				
Código	Atividade	Classe CSM	Porte (obs. 1)	Nº Mínimo de Vagas para Estacionamento
70.40.81	Shopping Center / Centro de Compras	PGV3-EIV	Acima de 10.000	Será definido pelo RIST.

Obs. 1 – Refere-se a área construída, excluída a área destinada a estacionamento.

Conforme Artigo 64 da LPUOS, a adequação das atividades a serem exercidas no Município, quando estas forem em função da classificação viária, deverá ser colocado em observância ao Anexo 8 da referida Lei.

Art. 64. A adequabilidade das atividades em todo o Município de Fortaleza se dará em função do zoneamento e da classificação viária, observando-se:

I - Nas Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Zona da Orla (ZO) - Trechos I,



II, III, IV, VI e VII, Zona de Recuperação Ambiental (ZRA) e Zona de Interesse Ambiental (ZIA), a adequabilidade das atividades se dará em função do zoneamento, em conformidade com o que estabelece o Anexo 6 desta Lei;

II - A adequabilidade das atividades em Zonas não citadas no inciso anterior, se dará em função da classificação viária, em conformidade com o que estabelece o Anexo 8 desta Lei.

De acordo com o Anexo 8, Tabela 8.5 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017, a atividade do equipamento proposto é classificada como **Adequada em Via Arterial I**.

2.3. Do Projeto Especial - Aspectos Específicos do Empreendimento

Conforme dispõe o artigo 170 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), são considerados Projetos Especiais (PE) os empreendimentos, públicos ou privados, que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município. Adicionalmente, conforme define o §1º do referido artigo, são considerados também como projeto especial os Polos Geradores de Viagens (PGV).

Art. 170. São considerados Projetos Especiais (PE), para os efeitos desta Lei, os empreendimentos, públicos ou privados, que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município.

§1º São considerados também como Projetos Especiais (PE) os Polos Geradores de Viagens (PGV). (Grifo nosso).

Entende-se que, para viabilidade de uma atividade de grande porte, como *mall*, é necessária a disponibilidade de uma quadra com dimensões ampliadas, capazes de comportar tanto a operação do empreendimento quanto a área de estacionamento exigida para seu adequado funcionamento. Considerando-se que o terreno possui 34.498,77 m² seu status como área não parcelada implica na obrigatoriedade de doação de 25% da área para fins públicos, o que tornaria inviável o desenvolvimento do empreendimento proposto no âmbito do Projeto Especial.



O cerne da atividade “Projeto Especial” consiste justamente na análise diferenciada de atividades que demandam condições específicas para sua implantação e operação, seja em razão do porte, seja da natureza da atividade. Neste sentido, a flexibilização prevista em lei busca compatibilizar as exigências urbanísticas com as particularidades de empreendimentos que, pelas suas características, não se enquadram adequadamente nas regras gerais de parcelamento.

2.4. Dos Parâmetros Urbanos (Recuos e Vagas) e Estudos Específicos

2.4.1. Dos Recuos

Os recuos são definidos conforme disposto nas Tabelas do Anexo 8 da LPUOS, Lei Complementar nº 236/2017. Ao se analisar o Anexo 8, Tabela 8.5 da referida Lei, o empreendimento em questão deverá respeitar os seguintes recuos: **10 metros para frente, 10 metros para as laterais e 10 metros para os fundos.**

Adicionalmente, deverá ser observada a aplicação das **Normas 4, 5, 6 e 7** referentes às condicionantes específicas para empreendimentos situados em **Via Arterial I**, conforme estabelece o **Anexo 8.2 da LPUOS**, que trata das disposições complementares para implantação de atividades em função da classificação viária.

2.4.2. Das Vagas

O número mínimo de vagas de estacionamento está definido no Anexo 5 da LPUOS, em função da classe e do porte das atividades desenvolvidas no empreendimento. Ao se analisar o Anexo 5, Tabela 5.5 da referida Lei, **o número mínimo de vagas de estacionamento deverá ser estabelecido no Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST)**, devidamente aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania - AMC.

2.4.3. Do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)

Em análise as informações referentes à atividade do empreendimento em questão, conforme disposto no Anexo 5, Tabela 5.5, da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), observa-se que a atividade se classifica Polo Gerador de Viagem – Estudo de Impacto de Vizinhança (PGV-EIV).

Em atenção a atividade ser classificada como PGV3-EIV, destaca-se que esta exige a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), conforme estabelece o



caput do Art. 185 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo – LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017):

Art. 185. Quando as atividades relacionadas no Anexo 5 forem classificadas como PE-EIV ou PGV-EIV, além dos aspectos relacionados nesta Seção, deverá ser apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), por ocasião da Consulta Prévia de Projeto Arquitetônico, quando couber, ou na solicitação do alvará de construção.

Todavia, consoante o §1º do Art. 154 da Lei Complementar nº 270/2019 (Código da Cidade), ficam isentos da obrigatoriedade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) os empreendimentos classificados como Polo Gerador de Viagens com exigência de EIV (PGV-EIV), desde que possuam Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST) aprovado.

Art. 154. Ficam sujeitos à realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV), conforme as disposições deste Código e da legislação municipal:

I – os empreendimentos classificados pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo como Projeto Especial – Estudo de Impacto de Vizinhança (PE-EIV) ou Polo Gerador de Viagem – Estudo de Impacto de Vizinhança (PGV-EIV);

II – as obras e empreendimentos da Construção Civil de excepcional porte e considerados de alto potencial poluidor degradador pela legislação específica.

§1º As atividades ou empreendimentos enquadrados como Polo Gerador de Viagem – Estudo de Impacto de Vizinhança (PGV-EIV) ficarão isentos de apresentar o EIV/RIV, desde que aprovado o Relatório de Impacto Sobre o Trânsito (RIST), requerido nos termos da legislação específica.

(...)



§3º Ficam excluídos da obrigatoriedade da realização do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e do Relatório de Impacto de Vizinhança (RIV) os Equipamentos de Atividades Religiosas não enquadrados como Projeto Especial.

Diante do exposto, considerando que, conforme a Tabela 5.5 do Anexo 5 da LPUOS, o número mínimo de vagas de estacionamento será definido pelo RIST, **entende-se pela isenção da apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV)**, nos termos do §1º do artigo 154 do Código da Cidade (Lei Complementar nº 270/2019).

3. SITUAÇÃO DO IMÓVEL

3.1. Situação Fundiária

Em consulta ao banco de dados desta Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB), constata-se que o imóvel está situado em área não parcelada, inexistindo diretrizes oriundas de planta de loteamento regularmente aprovada.

3.2. Zoneamento

De acordo com a Lei Complementar nº 062/2009 que Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR) e alterações, o imóvel encontra-se inserido na **Zona De Ocupação Moderada 2 (ZOM 2)**.

Segundo a LPUOS, os parâmetros urbanísticos para a ZOM 2 são:

ANEXO 4 - PARÂMETROS URBANOS DA OCUPAÇÃO		
TABELA 4.2 – MACROZONA DE OCUPAÇÃO URBANA		
ZONA DE OCUPAÇÃO		ZOM 2
Taxa de Permeabilidade (%)		40%
Taxa de Ocupação (%)	Solo	50%
	Subsolo	50%
Índice de Aproveitamento	Básico	1,00
	Mínimo	0,10



	Máximo	1,50
Altura Máxima da Edificação (m)		48,00m
Dimensões Mínimas do Lote (m)	Testada (m)	6,00m
	Profundidade (m)	25,00m
	Área (m²)	150,00m²

Quanto à aplicação do parâmetro *Fração do Lote*, ressalta-se o que dita os parágrafos 3º, 4º e 5º do art. 313 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, alterado pela Lei Complementar nº 243/2017.

4. DOAÇÃO DAS ÁREAS PÚBLICAS

4.1. Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras

Por via de regra, terrenos com área superior à 10.000,00 m² (dez mil metros quadrados), quando do parcelamento do solo, são obrigados a doar áreas públicas ao município, nos percentuais exigidos para a forma de parcelamento a que estiver sujeito.

Para o caso em análise, por se tratar de um parcelamento enquadrado na modalidade de Loteamento Residencial em um terreno com área superior a 10.000,00 m², é exigido as doações referentes a Área Verde, Área Institucional, Fundo de Terras e as áreas necessárias para complementação do sistema viário, conforme define o Anexo 3.1 da LPUOS.

Isto posto, esta Coordenadoria elaborou o quadro para doação das áreas públicas para o loteamento da Matrícula nº 92.074 do CRI da 1ª Zona, que devem ser doados dentro do imóvel.

QUADRO DE ÁREAS – PARCELAMENTO DO SOLO		
ÁREA TOTAL DA GLEBA		
34.498,77 m² (100%)		
DESCRIÇÃO	(%)	ÁREA EXIGIDA
Área Verde	15%	5.174,82 m²
Área Institucional	5%	1.724,94 m²



Fundo de Terras	5%	1.724,94 m ²
Sistema Viário	-	Conforme Projeto
Total de Doações	25%	8.624,70 m²

5. ANÁLISE DA APLICAÇÃO DO ART. 181 DA LPUOS - ALTERAÇÃO DAS CONDICIONANTES DO PARCELAMENTO

Quanto à aplicação do Artigo 181 da LPUOS (Lei Complementar nº 236/2017), entende-se que o caso em análise não configura loteamento propriamente dito, uma vez que não há intenção de dividir a gleba em lotes, mas sim de ocupá-la para a implantação de um estabelecimento comercial classificado como Projeto Especial. A LPUOS permite a flexibilização das condicionantes de parcelamento do solo, a critério do município, no artigo supracitado. Os incisos do Artigo possuem natureza exemplificativa, indicando situações que tal flexibilização pode ensejar indeferimento.

Diante desse contexto, verifica-se a possibilidade de realização das doações referente a área verde e institucional ocorrer em local distinto da gleba objeto do parcelamento, bem como na recepção de benfeitorias e a possibilidade de recepção em pecúnia do fundo de terras, desde que seja de interesse do município. Tal entendimento é aplicável especialmente nos casos em que o parcelamento tem finalidade vinculada à edificação, e o desenvolvimento de atividades Projeto Especial, especialmente no caso em que não há a subdivisão em lotes, preservando-se, assim, o interesse público e o equilíbrio urbanístico.

5.1. Possibilidade de Flexibilização das Doações do Parcelamento (Área Verde e Institucional)

Embora o art. 181 permita a flexibilização das condicionantes de parcelamento para Projetos Especiais, o dispositivo não define critérios objetivos para aplicação dessas flexibilizações, cabendo à análise técnica ponderar: as necessidades e características do empreendimento, a situação urbana da área, o cumprimento das obrigações legais do loteador, o interesse público e o equilíbrio urbanístico.

Considerando esses elementos, entende-se tecnicamente viável a flexibilização para doações fora da gleba original da Área Verde, da Área Institucional e do Fundo de



Terras, uma vez que a atividade pretendida é de uso inteiramente comercial e não resultará em impacto relevante sobre a densidade populacional.

Além disso, constatou-se que o entorno do imóvel já dispõe de diversos equipamentos públicos em funcionamento, dotados de infraestrutura básica e mobiliário urbano, não havendo demanda por novas áreas públicas na vizinhança imediata. Observa-se, inclusive, a presença de equipamentos institucionais relevantes, como a UPA Messejana, bem como áreas públicas ativas e devidamente implantadas.



Figura 01 – Sobreposição do raio de entorno imediato do imóvel com o Cadastro de Bens Públicos Municipais da SEPOG. **Fonte:** Banco de dados da COURB.



Figura 02 – Área verde 367_VI com equipamento público executado. **Fonte:** Google Maps.

5.1.1. Fundo de Terras

No que se refere ao Fundo de Terras, entende-se que a atual demanda municipal apresenta uma forte orientação para a Regularização Fundiária (REURB), cujo objetivo central é a entrega do título de propriedade a ocupações em situação fundiária irregular. Nesse contexto, a flexibilização do percentual urbanístico, mediante sua conversão em valor monetário, mostra-se adequada e oportuna, pois possibilita a destinação desses recursos diretamente para ações de regularização fundiária, ampliando a efetividade das políticas públicas voltadas à promoção do direito à moradia e à segurança jurídica dos ocupantes.

5.2. Sistema Viário

Em relação ao sistema viário, foi identificada a previsão de alargamento da **Avenida Gurgel do Amaral**, no trecho entre a Rua Cel. Dionísio Alencar e a Avenida Washington Soares, incidindo sobre a porção sul do imóvel, com área total de **1.443,10m²**.

Adicionalmente, a testada do imóvel para a avenida possui **338,96 metros**, superior ao limite de 250 metros estabelecido no Anexo 3.1 da LPUOS para loteamentos residenciais. Assim, a CEDUR elaborou diretriz viária específica, ajustando o parcelamento aos limites



de quadra permitidos e considerando o sistema viário existente e as modificações previstas pela legislação vigente.

Não é possível, sob o ponto de vista técnico e legal, flexibilizar ou dispensar a doação referente ao sistema viário, uma vez que a testada existente supera os limites normativos e compromete a caminhabilidade a necessidade do empreendimento de suporte viário adicional, dado o seu enquadramento como Polo Gerador de Viagens.

Neste âmbito, esta coordenação entende que não há possibilidade de flexibilização, devendo ocorrer a doação do sistema viário na gleba originária, na forma disposta na Figura 02.

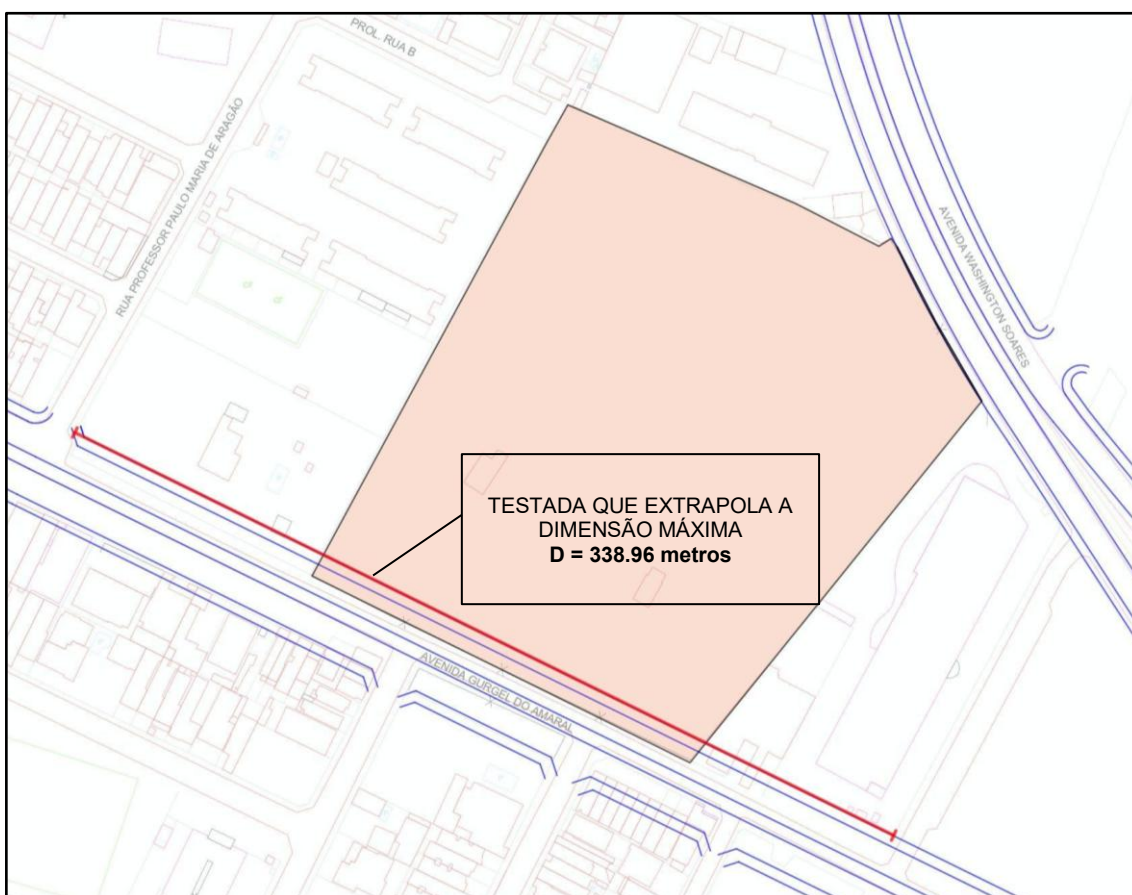


Figura 03 – Testada da quadra existente (338,96m).

Fonte: CEDUR/COURB.

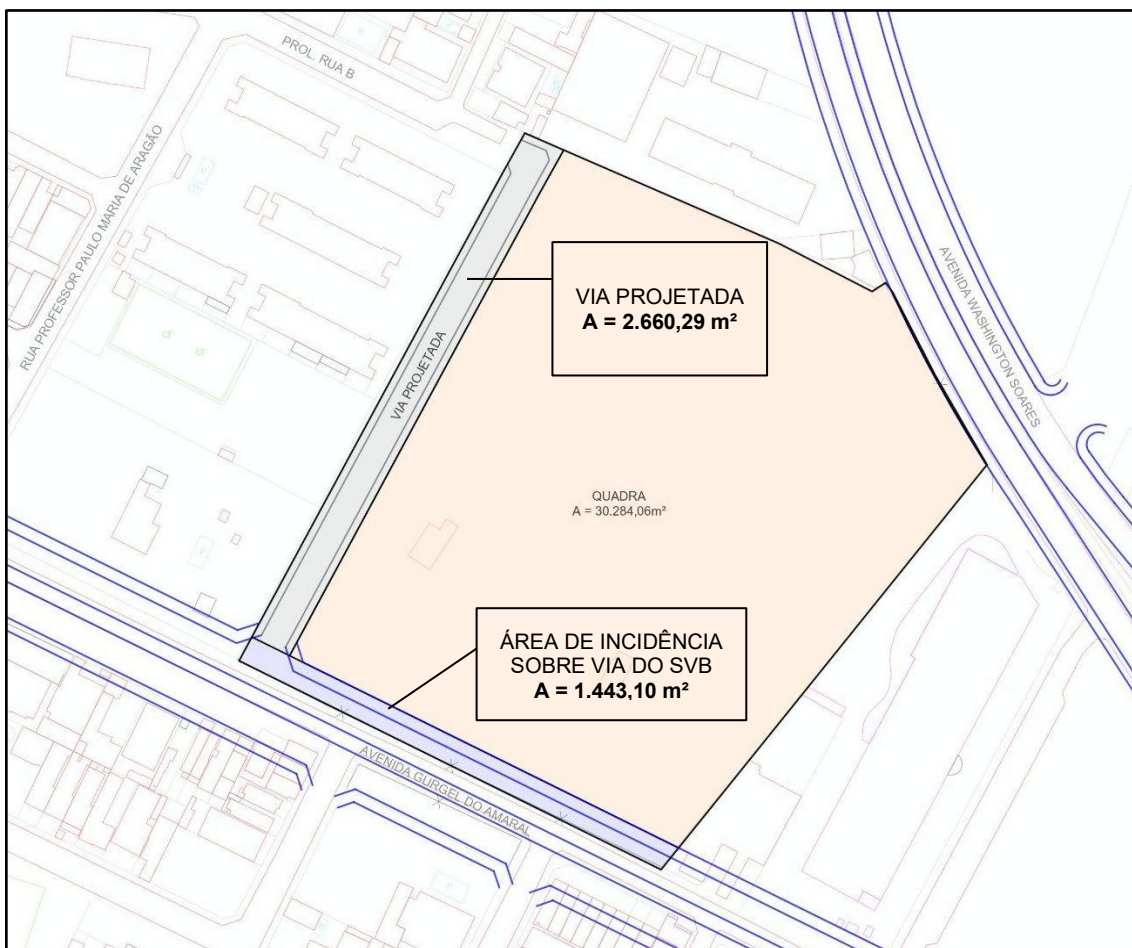


Figura 04 – Sistema viário exigido para o parcelamento do imóvel.

Fonte: CEDUR/COURB.

5.3. Critérios para aplicação da flexibilização das doações da Área Verde e Institucional

Visando a melhor utilização dos recursos a serem arrecadados pela flexibilização de parcelamento e dada a ausência de definição legal para aplicação deste instrumento, a Coordenação elencou condições específicas para aplicação do Art. 181 e aceite das contrapartidas compensatórias:

- Apenas a área de doação referente ao Fundo de Terras poderá ser compensada mediante contrapartida onerosa, destinada ao Fundo Municipal de Habitação, conforme dispõe o Parágrafo Único do Art. 23 da LPUOS, a critério da HABITAFOR.



- As doações correspondentes às Áreas Verde e Institucional deverão ser compensadas por meio da doação de terrenos e/ou implantação de equipamentos públicos (praças, parques, escolas, creches, unidades de saúde etc.) em imóveis públicos municipais sem uso ou subutilizados.
- As compensações deverão possuir valores equivalentes ao valor venal das áreas públicas que seriam doadas dentro da gleba analisada.
- No caso da Área Verde, além do valor venal, deverá ser acrescido o valor estimado para implantação da infraestrutura urbana (mobiliário urbano, arborização, pavimentação etc.), conforme o § 2º do Art. 24 da LPUOS, considerando tratar-se de obrigação legal do loteador que deixará de ser cumprida em razão da flexibilização prevista no Art. 181.
- Os equipamentos públicos a serem implantados deverão seguir os projetos e padrões técnicos estabelecidos pela SEINF.

Dessa forma, esta Coordenadoria **manifesta-se favoravelmente** à aplicação do Art. 181 da Lei Complementar nº 236/2017 (LPUOS), e encaminha à **Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD)** a solicitação de flexibilização dos parâmetros de parcelamento do solo da Matrícula nº 92.074 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 1ª Zona, para compensação da doação das áreas públicas de acordo com os critérios acima elencados.

5.4. Área Verde, Área Institucional e Fundo de Terras

Considerando a possibilidade de flexibilização e consequente doação das áreas públicas fora da gleba, a CEDUR calculou as áreas que seriam exigidas dentro do parcelamento, estabelecendo-as como base para a compensação devida, conforme demonstrado no item 4.1 deste relatório.

Após esta etapa, os autos do processo de AOP foram encaminhados à Secretaria Municipal da Infraestrutura – SEINF (Processo SPU nº **P468651/2025**), para **cálculo do valor venal das áreas públicas**.

Cumprе destacar que, para a Área Verde, além do valor venal, foi solicitado à SEINF o cálculo do valor estimado para implantação da infraestrutura urbana (mobiliário urbano, arborização, pavimentação etc.), conforme determina o §2º do art. 24 da LPUOS,



considerando que esta obrigação não será cumprida caso seja possibilitada a flexibilização prevista no Art. 181.

Art. 24. § 2º. É obrigatória a arborização de calçadas e a execução dos projetos paisagísticos, garantindo a implantação de mobiliário urbano, arborização e pavimentação adequada às condições de permeabilidade do solo das áreas verdes, de acordo com as diretrizes da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA).

Em resposta, a SEINF encaminhou, por meio do **Ofício 2512043/OF – COGEPRO/SEINF**, as **Estimativas de Valor** e a **Planilha Orçamentária** referentes às áreas compensatórias da Matrícula nº 92.074, resumidas no quadro abaixo:

FLEXIBILIZAÇÃO DAS CONDICIONANTES DE PARCELAMENTO DO SOLO				
ÁREA TOTAL DA GLEBA				
34.498,77 m² (100%)				
CÁLCULOS COMPENSATÓRIOS				
DESCRIÇÃO	(%)	ÁREA	VALOR CALCULADO*	CRITÉRIOS DE COMPENSAÇÃO
Área Verde	15%	5.174,82 m²	R\$ 6.210.818,96	Terrenos e/ou benfeitorias em valores e potenciais construtivos equivalentes.
+ Implantação da infraestrutura urbana		-	R\$ 1.531.927,99	
Área Institucional	5%	1.724,94 m²	R\$ 2.070.272,99	
Fundo de Terras	5%	1.724,94 m²	R\$ 2.070.272,99	Pecúnia, conforme escolha da Habitafor.
VALOR TOTAL		R\$ 11.883.292,93*		R\$ 11.883.292,93* ou superior

**OBS: Os valores foram calculados pela SEINF, constituindo referência estimada para fins de compensação. Todavia, tais valores poderão ser revistos exclusivamente mediante solicitação formal do requerente, obrigatoriamente acompanhada de estudos técnicos de valor venal imobiliário, devidamente fundamentados através de laudos compatíveis com a*

metodologia adotada pelo Município. Somente após a validação técnica desses estudos pela SEINF poderá haver alteração dos valores inicialmente apresentados.

6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

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 dos seguintes pontos:

- I. Possibilidade de aplicação do Art. 181 da LPUOS para doação da Área Verde fora da gleba original.**
- II. Possibilidade de aplicação do Art. 181 da LPUOS para doação da Área Institucional fora da gleba original.**
- III. Avaliação dos critérios para aceitação das compensações referentes às Área Verde e Institucional.**