



ÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)
COORDENADORIA DE DESENVOLVIMENTO URBANO (COURB)

RELATÓRIO Nº 12/2025

PROCESSO Nº S2025102943 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P436624/2025 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

REQUERENTE: BS STEEL EMPREENDIMENTO IMOBILIARIO LTDA.

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento destinado ao Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas) a ser implantado no terreno localizado na Avenida Santos Dumont, nº 3500, bairro Aldeota, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 4.821,85 m² e está situado no quadrilátero formado pela Avenida Santos Dumont ao norte, Rua Professor Dias da Rocha ao leste, Rua Desembargador Leite Albuquerque ao sul e Avenida Senador Virgílio Távora ao oeste, como mostra a figura 1. No anexo 01, apresenta-se a localização do terreno com o seu entorno.

Figura 1 – Localização do terreno do empreendimento.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

Informa-se que o requerente apresentou a autorização de desdobro do terreno objeto da matrícula nº 3.923 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 4ª Zona da Comarca de Fortaleza e que possuem área total de 7.195,09 m². Será utilizado a área de 4.821,85 m² no processo nº S2025102943 e restará a área de 2.373,24 m². Ainda comunica o andamento do desmembramento da matrícula nº 3.923 no referido cartório.

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOAU, em conformidade com o disposto na Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) – Lei

Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 e alterações; no Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR) e alterações; e nas Leis da OOAU – Lei Complementar nº 0333, de 14 de setembro de 2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343, de 22 de dezembro de 2022.

2. ANÁLISE DO PROJETO

O projeto arquitetônico em anexo propõe uma torre comercial e corporativa com 36 pavimentos, sendo: 6 subsolos para estacionamento, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos mall e 27 pavimentos tipo.

No pavimento térreo/mall 01, têm-se 7 (sete) lojas com áreas variando entre 58,62 m² e 205,32 m². No pavimento mall 02, dispõem-se 15 (quinze) lojas com áreas variando entre 31,81 m² e 619,96 m². No pavimento mall 03, contém 2 (dois) lojas, sendo uma com área de 118,88 m² e uma com 498,57 m².

Do 1º ao 3º, do 7º ao 9º, do 13º ao 15º, do 19º ao 21º e do 25º ao 27ª, tem-se 15 (quinze) pavimentos tipo composto de 20 (vinte) salas comerciais por andar, com áreas variando entre 38,64 m² e 44,73 m².

O 4º, o 5º, o 10º, o 11º, o 16º, o 17º, o 22º e o 23º pavimento tipo (corporativo) é composto de 4 (quatro) salas comerciais por andar, com áreas variando entre 163,66 m² e 238,92 m². O 6º, 12º, 18º e 24º pavimento tipo (corporativo) é composto de 4 (quatro) salas comerciais por andar, sendo 2 (duas) com áreas com 163,71 m² e 2 (duas) com áreas com 174,57 m².

A edificação oferta o total de 24 lojas e 348 salas comerciais com área total de construção de 55.639,96m². A figura 2 apresenta a imagem do empreendimento fornecida pelo requerente.

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: BS Steel Empreendimento Imobiliário LTDA.



2.1. LEI DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DO USO DO SOLO

Como o processo em epígrafe foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) em 29 de julho de 2025, a análise desse processo segue as diretrizes da Lei Complementar nº 0333/2022, alterada pela Lei Complementar nº 0343/2022, que rege a OOAU.

No artigo 5º da Lei Complementar nº 0333/2022, transcreve-se:

Art. 5º - A OOAU poderá ser aplicada exclusivamente na Macrozona de Ocupação Urbana, nas zonas em que o instrumento esteja expressamente previsto no Plano Diretor Participativo, Lei Complementar nº 062/2009.

Como o terreno do empreendimento está inserido em Zona de Ocupação Consolidada (ZOC) e analisa-se o artigo 90 da Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, no qual consta que a OOAU é um dos instrumentos expressamente previstos nessa zona.

Além disso, considera-se o disposto no artigo 6º da Lei Complementar nº 0333/2022, contemplando os seguintes aspectos:

I - capacidade de infraestrutura instalada, em especial de redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento: A área é caracterizada pela predominância da ocupação consolidada, com focos de saturação da infraestrutura; destinando-se à contenção do processo de ocupação intensiva do solo. O projeto prevê construção de grande porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede coletora de esgotamento sanitário, sem necessidade de supressão vegetal e serão construídos 6 (seis) subsolos, com necessidade de rebaixamento temporário do lençol freático, a priori, dessa maneira, indicar-se-á a Licença Ambiental Regular, isto é, Licença Prévia e Licença de Instalação.

II - previsão de receita com a arrecadação da outorga e a sua relação com os investimentos públicos necessários em áreas prioritariamente de menor Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM): 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.

III - compatibilidade do pleito à política de uso e ocupação do solo do Município: O terreno do empreendimento está inserido em ZOC e em sobreposição com a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS) Aldeota.

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

A atividade desse empreendimento está enquadrada como Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas), código 70.40.82, classe PGV3-EIV, pertencente ao grupo Comercial e ao subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), segundo a tabela 5.5 do anexo 5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS. A área total de construção computável é 20.111,53 m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, a tabela 5.5 do anexo 5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS estabelece para a referida atividade, a necessidade de apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST), o qual foi aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) por meio do processo nº P310153/2025.

Dessa forma, o projeto oferece o total de 667 vagas de veículos, das quais 14 são destinadas as pessoas com deficiências (PCD), 34 para idosos, 36 para motocicletas, 54 para bicicletas e 2 (duas) para carga e descarga. As vagas para PCD estão localizadas 4 (quatro) no subsolo 01 e 2 (duas) no



subsolo 02, 03, 04, 05 e 06. As vagas para idosos estão localizadas 7 (sete) no subsolo 01 e 02 e 5 (cinco) no subsolo 03, 04, 05 e 06.

Como a atividade do empreendimento é classe PGV3-EIV, a Célula de Normatização (CENOR) informa que não há necessidade de apresentação do Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), considerando o disposto no artigo 154, parágrafo 1º, da Lei Complementar nº 0270, de 02 de agosto de 2019, reproduz-se:

§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 Trânsito (RIST), requerido nos termos da legislação específica.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.901094/2024-74, do dia 30 de maio de 2025, referente a altitude de topo de edificação por meio do CINDACTA III, no uso de suas atribuições legais relacionadas à segurança e à 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. Esta autorização tem validade de 2 (dois) anos a partir de sua emissão.

2.3. ZONEAMENTO, SISTEMA VIÁRIO E ADEQUABILIDADE

Como o terreno do empreendimento está inserido em ZEDUS, a adequabilidade da atividade em pleito se dará em função do zoneamento segundo o artigo 64, inciso I, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS e em conformidade com o anexo 6 dessa lei.

Dessa forma, a atividade do empreendimento, Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas), classe PGV3-EIV, pertencente ao subgrupo CSM, está adequada a ZEDUS Aldeota conforme anexo 6, tabela 6.12 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

As vias confinantes ao referido terreno são Avenida Santos Dumont, Avenida Senador Virgílio Távora e Rua Desembargador Leite Albuquerque. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essa última via é classificada como via local, devendo obedecer a dimensão mínima da calçada de 2,00m conforme estabelecido no anexo 3.2 dessa mesma lei.

A Avenida Santos Dumont e a Avenida Senador Virgílio Távora estão classificadas como via arterial I, devendo respeitar a dimensão mínima da calçada de 2,50m segundo o parecer normativo nº 41 elaborado pela CENOR.

2.4. PARÂMETROS URBANÍSTICOS E CONTRAPARTIDA

A tabela 1 apresenta os parâmetros urbanísticos propostos no projeto arquitetônico do empreendimento em questão e os exigidos pela Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, e alterações, e pelo Lei Complementar nº 062/2009 – PDPFOR, e alterações.

Tabela 1 – Comparativo de parâmetros urbanísticos exigidos na legislação e os propostos no projeto.

PARÂMETROS		ZONA ZEDUS	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,20	4,17	1,67, sendo 1,50 acima do IA básico até o IA máximo pela OODC, e 0,17 acima do IA máximo pela OOAU
	Básico	2,50		
	Máximo	4,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 30,00%	30,27%	Adequada



Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	44,11%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	74,11%	14,11% acima da TO subsolo máxima
Altura da Edificação		95,00m	115,27m	20,27m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	378 *	Adequada
Nº Vagas		RIST	667 **	Adequada
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos Solo	Frente (Oeste)	10,00m 14,01m	1,50% 37,03% 1,48% 16,54%	Área total necessária de terreno virtual para esses recuos de solo é 2.679,25m²
	Frente (Norte)	10,00m 14,01m	11,81m 17,85% 11,81m 31,08%	
	Frente (Sul)	10,00m 14,01m	19,69% 24,66% 13,84% 51,91m	
	Lateral (Leste)	10,00m 14,01m	15,55% 46,93% 17,51% 14,02%	
Recuos Subsolo	Frente (Oeste)	5,00m	4,12m	Área total necessária de terreno virtual é 44,68m²
	Frente (Norte)	5,00m	8,12m	Adequada
	Frente (Sul)	5,00m	6,47m	Adequada
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequada

* 378 unidades, das quais 24 são lojas, 348 são salas e 06 unidades de estacionamento.

** 667 vagas de veículos, das quais 14 são destinadas às PCD e 34 para idosos.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo e recuos do subsolo**. O valor da OOAU é de R\$ 16.642.819,43 (dezesesseis milhões, seiscentos e quarenta e dois mil, oitocentos e dezenove reais e quarenta e três centavos), calculado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) cuja tabela encontra-se em anexo.

No Canal Urbanismo e Meio Ambiente está disponível 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.

3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao **processo nº S2025102943** para análise e deliberação dos conselheiros da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) quanto a flexibilização dos 5 (cinco) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação, recuos do solo e recuos do subsolo**.

Fortaleza, 21 de outubro de 2025.



REQUERENTE: BS STEEL EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA
Avenida Santos Dumont, nº3500, Bairro Aldeota
VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº24/2025

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	17/10/2025	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	20/10/2025	
Terreno Original:	4.821,85	m²
Terreno Líquido:	4.821,85	m²
Área Construída:	55.639,96	m²
AC Computável:	20.111,53	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 6.620,91
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 6.620,91
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 6.620,91
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
FTI	1,0000

PDDU			PROJETO	RECUOS		Base VALOR DE MERCADO		VALOR DA OUTORGA
Parâmetros	BAS	MAX	PRET	TÉRREO	PAV.	A COM	VM2(R\$/m²)	R\$
(V1) IA	2,50	4,00	4,1709			3.222,76		R\$ 8.247.779,67
(V2) TP	30,00%	30,27%				-	R\$ 4.634,64	R\$ -
(V3) TO	60,00%	44,11%				-	R\$ 4.634,64	R\$ -
(V4) TO(ss)	60,00%	74,11%				1.133,94	R\$ 4.634,64	R\$ 5.255.392,83
(V5) Recuos				2.723,93		2.723,93	R\$ 4.634,64	R\$ 12.624.426,76
(V6) h max	95,00	115,27				554,61	R\$ 4.634,64	R\$ 2.570.398,18
(V7) Nº unid						-	R\$ 4.634,64	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 4.634,64	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 16.642.819,43

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

QUADRA MAXIMA	
DIMENSÃO ACIMA DE 250m	250,00
PROFUNDIDADE MÉDIA	100,00
(V10) Outorga Onerosa 3	R\$ -

Redução em Conformidade com a Lei nº333/2022 e lei nº343/2022	
Art. 24 : Corredores de Transporte	0%
Art. 25 : Serv. Turísticos / Habit. Int. Social	0% SOBRE A OOA
Art. 26 : ZEPH	0%
Anexo I : ZOC / ZO4	30%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	0%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	70,00%

ZONA	ZOC / ZEDUS
VIA	ARTERIAL I
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 2.520,78
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 6.620,91
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 4.634,64
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,0000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 31.925.034,88
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 22.347.524,42
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 16.642.819,43
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 16.642.819,43
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 16.642.819,43

Fortaleza, 20 de outubro de 2025

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

Rodrigo Guedes Ferreira – Tec. Edificações CFT-BR 03820287929	*assinado digitalmente*
Antônio Cardoso Tindô Neto – Engenheiro Civil CREA 348.929-D/CE	*assinado digitalmente*
Diego de Souza Silva – Engenheiro Civil CREA 324.187-D/CE	*assinado digitalmente*
Visto: Eveline Gurgel Mota – Engenheira de Produção RNP: 0613402537 Coord. de Gerenc. de Programas e Projetos	*assinado digitalmente*

SECRETARIA MUNICIPAL DA INFRAESTRUTURA

AVENIDA DEPUTADO PAULINO ROCHA, 1343 • CAJAZEIRAS • 60864-311 • FORTALEZA - CEARÁ, BRASIL.
85 3513 8058



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 4P8NLQ7J

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4796142 e código 4P8NLQ7J

Para validar a assinatura digital, acesse o site do Instituto Nacional de Tecnologia da Informação: <https://validar.iti.gov.br/>

ASSINADO POR:

Assinado por: RODRIGO GUEDES FERREIRA em 21/10/2025

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 21/10/2025

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 21/10/2025

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 21/10/2025