

**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 m<sup>2</sup> 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 desdobra do terreno objeto da matrícula nº 3.923 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 4<sup>a</sup> Zona da Comarca de Fortaleza e que possuem área total de 7.195,09 m<sup>2</sup>. Será utilizado a área de 4.821,85 m<sup>2</sup> no processo nº S2025102943 e restará a área de 2.373,24 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> e 205,32 m<sup>2</sup>. No pavimento mall 02, dispõem-se 15 (quinze) lojas com áreas variando entre 31,81 m<sup>2</sup> e 619,96 m<sup>2</sup>. No pavimento mall 03, contém 2 (dois) lojas, sendo uma com área de 118,88 m<sup>2</sup> e uma com 498,57 m<sup>2</sup>.

Do 1º ao 3º, do 7º ao 9º, do 13º ao 15º, do 19º ao 21º e do 25º ao 27º, tem-se 15 (quinze) pavimentos tipo composto de 20 (vinte) salas comerciais por andar, com áreas variando entre 38,64 m<sup>2</sup> e 44,73 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> e 238,92 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> e 2 (duas) com áreas com 174,57 m<sup>2</sup>.

A edificação oferta o total de 24 lojas e 348 salas comerciais com área total de construção de 55.639,96m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

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	$\leq 60,00\%$	44,11%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo	$\leq 60,00\%$	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 (m <sup>2</sup> )
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 2.679,25m <sup>2</sup>
	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 44,68m <sup>2</sup>
	Frente (Norte)	5,00m	8,12m
	Frente (Sul)	5,00m	6,47m
	Lateral (Leste)	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 (dezesseis 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](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.



ANEXO 01

LEGENDA

Imóvel em estudo

0 100 200 m



FORTALEZA  
PREFEITURA  
URBANISMO  
E MEIO AMBIENTE



**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 m <sup>2</sup>
Terreno Líquido:	4.821,85 m <sup>2</sup>
Área Construída:	55.639,96 m <sup>2</sup>
AC Computável:	20.111,53 m <sup>2</sup>

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m <sup>2</sup>
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\$/m <sup>2</sup> )	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\$	-

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 OOAU	R\$	16.642.819,43
<b>VALOR TOTAL A SER PAGO</b>	R\$	<b>16.642.819,43</b>

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