



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

RELATÓRIO Nº 13/2025

PROCESSO Nº S2024085505 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº P353094/2025 – SPU

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

REQUERENTE: LC5 INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para um empreendimento a ser implantado no terreno localizado na Rua Dragão do Mar, nº 243, bairro Praia de Iracema, Fortaleza, Ceará.

O terreno desse empreendimento possui área total de 2.627,00m² e está situado no quarteirão formado pela Avenida Almirante Barroso ao norte, Rua Senador Almino ao leste, Rua Dragão do Mar ao sul e Rua Almirante Jaceguai 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.

A flexibilização de parâmetros urbanísticos ocorre por meio da utilização da OOAU, em conformidade com o disposto na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS) 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 com 34 pavimentos, sendo 1 pavimento subsolo, 1 pavimento térreo, 2 pavimentos garagem, 1 pavimento lazer, 1 pavimento gourmet e 28 pavimentos tipo.

Do 1º ao 18º pavimento tipo, contém 09 (nove) apartamentos com as seguintes áreas computáveis, sendo 05 (cinco) do tipo A com 20,40m², 01 (um) do tipo B com 22,50m², 01 (um) do tipo C com 19,95m², 01 (um) do tipo D com 40,95m² e 01 (um) do tipo E com 42,35m².

O 19º e o 20º pavimento tipo, contém 06 (seis) unidades com as seguintes áreas computáveis, sendo 03 (três) do tipo A com 20,40m², 01 (um) do tipo C com 19,95m², 01 (um) do tipo D com 40,95m² e 01 (um) do tipo E com 42,35m².

O 21º, 23º, 25º e 27º pavimento tipo, contém 06 (seis) apartamentos com as seguintes áreas computáveis, sendo 04 (quatro) do tipo A com 20,40m², 01 (um) do tipo F com 90,20m² (duplex) e 01 (um) unidade do tipo G com 67,80m² (duplex).

O 22º, 24º, 26º e 28º pavimento tipo, contém 06 (seis) unidades com as seguintes áreas computáveis, sendo 04 (quatro) do tipo A com 20,40m², 01 (um) do tipo F (duplex) e 01 (um) unidade do tipo G (duplex).

Assim, o empreendimento contará com 214 unidades de apart-hotel, sendo: 128 do tipo A, 18 do tipo B, 20 do tipo C, 20 do tipo D, 20 do tipo E, 4 do tipo F e 4 do tipo G. A área construída total é 15.416,00m².

Figura 2 – Imagem do Empreendimento.



Fonte: LC5 Incorporações e Participações 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 30 de novembro de 2024, 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, analisa-se o artigo 121 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 por ser área contígua à faixa de praia, que por suas características de solo, aspectos paisagísticos, potencialidades turísticas, e sua função na estrutura urbana, exige parâmetros urbanísticos específicos. O projeto prevê construção de médio porte, e conforme a ficha de caracterização, a área é provida de rede coletora de esgotamento sanitário, sem necessidade de supressão vegetal e será construído 1 (um) subsolo, sem necessidade de rebaixamento do lençol freático, a priori, dessa maneira, considerando as informações prestadas, indicar-se-á o Licenciamento Ambiental Regular, isto é, Licença Prévia (LP) e Licença de Instalação (LI).

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 Zona de Orla Trecho III - Praia de Iracema Subzona 1 - Monsenhor Tabosa (ZO III SBZ 1).

2.2. ATIVIDADE DO EMPREENDIMENTO

As 3 (três) atividades desse empreendimento estão enquadradas de acordo com o anexo 5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, como:

- Hotel, código 55.13.11, classe PGV1, pertencente ao grupo Serviços e subgrupo ao subgrupo Hospedagem (H), segundo a tabela 5.6;
- Centro Empresarial, Comercial e de Serviços (prédio de salas e lojas), código 70.40.82, classe PGV1, pertencente ao grupo Comercial e ao subgrupo Comércio e Serviços Múltiplos (CSM), conforme a tabela 5.5; e
- Serviço de Guarda de Veículos – Horizontal (estacionamento Comercial), código 63.21.53, classe PGV1, pertencente ao grupo Serviços e ao subgrupo Serviços de Oficina e Especiais (SOE), de acordo com a tabela 5.10.

A área total de construção computável para a atividade do subgrupo H é de 5.702,71m², para a



atividade do subgrupo CSM é de 133,67m² e para a atividade do subgrupo SOE é 2.298,92m², totalizando 8.135,30m².

Quanto ao número mínimo de vagas de estacionamento de veículos, as tabelas 5.6, 5.5 e 5.10 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, que tratam respectivamente das referidas atividades, estabelecem a necessidade de apresentação do Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST).

Dessa forma, o RIST foi aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) por meio do processo nº P386095/2024, no dia 29 de abril de 2025. Dessa forma, o projeto oferece o total de 208 vagas de veículos, das quais 4 (quatro) são destinadas as pessoas com deficiências (PCD) e 12 (doze) para idosos. As vagas para PCD estão todas localizadas no térreo e as vagas para idosos estão localizadas 4 (quatro) no térreo e 8 (oito) no subsolo.

O requerente apresentou autorização do Comando da Aeronáutica (COMAER), protocolo nº 67614.900542/2025-01, do dia 08 de agosto 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.

2.3. ZONEAMENTO, SISTEMA VIÁRIO E ADEQUABILIDADE

Como o terreno do empreendimento está inserido em ZO III SBZ 1, a adequabilidade das atividades se darão 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, as 3 (três) atividades do empreendimento, do subgrupo H com classe PGV1, subgrupo CSM com classe 1 e do subgrupo SOE com classe PGV1, estão adequadas à ZO III SBZ 1, conforme anexo 6, tabela 6.5 da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS.

A via confinante ao referido terreno é Rua Dragão do Mar. De acordo com o artigo 233, parágrafo 2º, da Lei Complementar nº 236/2017 – LPUOS, essa rua está classificada como via local. A dimensão mínima da calçada para essa via é 2,00m conforme estabelecido no anexo 3.2 dessa mesma lei.

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 ZO III SBZ 1	PROPOSTO	OUTORGANDO
Índice de Aproveitamento (IA)	Mínimo	0,25	3,10	1,10 acima do IA máximo
	Básico	2,00		
	Máximo	2,00		
Taxa de Permeabilidade (TP)		≥ 25,00%	25,00%	Adequada
Taxa de Ocupação (TO) do Solo		≤ 60,00%	65,00%	5,00% acima da TO solo máxima
Taxa de Ocupação (TO) do Subsolo		≤ 60,00%	70,00%	10,00% acima da TO subsolo máxima



Altura da Edificação		48,00m	104,40m	56,40m acima da altura máxima
Fração do Lote		Não se aplica	8 ¹	Adequada
Nº Vagas		RIST	208 ²	Adequado
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
Recuos Solo	Frente (Sul)	7,00m 14,64m ³	17,90m	Adequado
	Lateral (Oeste)	3,00m 10,64m ³	9,67m	Área total necessária de terreno virtual é 111,94m²
	Lateral (Leste)	3,00m 10,64m ³	8,56m	
	Fundos (Norte)	3,00m 10,64m ³	25,83m	Adequado
Recuos Subsolo	Frente (Sul)	5,00m	5,00m	Adequado
	Lateral (Oeste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Lateral (Leste)	0,00m	0,00m	Adequado
	Fundos (Norte)	0,00m	0,00m	Adequado

¹ 8 unidades, das quais 1 hotel + 6 lojas (CSM) + 1 edifício garagem.

² 208 vagas de veículos, das quais 4 são destinadas às PCD e 12 para idosos.

³ Recuos mínimos estabelecidos conforme o parágrafo único do artigo 65 da Lei Complementar nº 236/2017.

Fonte: Célula de Licenciamento da Construção (CECON).

Dessa forma, **os parâmetros urbanísticos a outorgarem são: índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo.** O valor da OOAU é de R\$ 1.551.067,24 (um milhão, quinhentos e cinquenta e um mil, sessenta e sete reais e vinte e quatro 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 S2024085505** para análise e deliberação dos conselheiros da CPPD quanto a flexibilização dos 5 (cinco) parâmetros urbanísticos: **índice de aproveitamento, taxa de ocupação do solo, taxa de ocupação do subsolo, altura da edificação e recuos do solo.**

Fortaleza, 15 de dezembro de 2025.



REQUERENTE: LC5 INCORPORAÇÕES E PARTICIPAÇÕES LTDA

Rua Dragão do Mar, nº243, Bairro Praia de Iracema

VALOR DA OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO Nº17-R2/2025

Analista da SEUMA:	ÁVILA ALMEIDA	
Data do Parecer:	26/08/2025	
Data de chegada à COGEPRO/SEINF:	17/09/2025	
Terreno Original:	2.627,00	m²
Terreno Líquido:	2.627,00	m²
Área Construída:	15.416,00	m²
AC Computável:	8.135,30	m²

MODIFICAÇÕES DE USO	VALORES/m²
VIA/ZONA ATUAL	R\$ 1.588,24
VIA USO PRETENDIDO	R\$ 1.588,24
ZONA USO PRETENDIDO	R\$ 1.588,24
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	2,00	2,00	3,0968			1.440,65		R\$ 1.144.048,98
(V2) TP	25,00%	25,00%				-	R\$ 794,12	R\$ -
(V3) TO	60,00%	65,00%				218,92	R\$ 794,12	R\$ 173.846,10
(V4) TO(ss)	60,00%	70,00%				437,83	R\$ 794,12	R\$ 347.692,21
(V5) Recuos				111,94		111,94	R\$ 794,12	R\$ 88.893,79
(V6) h max	48,00	104,40				1.281,47	R\$ 794,12	R\$ 1.017.640,96
(V7) Nº unid						-	R\$ 794,12	R\$ -
(V8) Nº vagas				Nº PAV GARAGEM	1	-	R\$ 794,12	R\$ -
Outorga Onerosa 1: [MAIOR + 0,25 * Σ (OUTRAS INFRAÇÕES)]								R\$ 1.551.067,24

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	0%
Anexo I : DEMAIS ZONAS	50%
% VALOR DO TERRENO VIRTUAL	50,00%

ZONA	ZO III / ZEPO
VIA	LOCAL
FRAÇÃO	N/A
VALOR/M² TERRENO IPTU	R\$ 393,01
VALOR/M² TERRENO MERCADO (VM)	R\$ 1.588,24
VALOR/M² TERRENO VIRTUAL	R\$ 794,12
FATOR DE PLANEJAMENTO	1,5000

CÁLCULO FINAL DO VALOR A SER PAGO	
Valor do Terreno (VM)	R\$ 4.172.306,48
Valor do Terreno (VTV)	R\$ 2.086.153,24
Valor da Outorga (1+2+3)	R\$ 1.551.067,24
FTV	1,0000
FTZ	1,0000
Valor de Transposição do Terreno	R\$ -
Valor de Transposição da Outorga	R\$ -
VALOR TOTAL DA OOA	R\$ 1.551.067,24
VALOR TOTAL A SER PAGO	R\$ 1.551.067,24

Fortaleza, 28 de setembro 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 Z1UMLJRB

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 4888712 e código Z1UMLJRB

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 19/11/2025

Assinado por: ANTONIO CARDOSO TINDO NETO em 19/11/2025

Assinado por: DIEGO DE SOUZA SILVA em 19/11/2025

Assinado por: EVELINE GURGEL MOTA em 19/11/2025