



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

RELATÓRIO Nº 14/2025

PROCESSO Nº S2022038635 – SEUMA APENSO AO PROCESSO Nº S2021025768 – SEUMA

ASSUNTO: OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO

REQUERENTE: CONSTRUTORA COLMEIA S.A

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Esse processo trata da análise de utilização do instrumento urbanístico, Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU), para empreendimento Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos) a ser implantado no terreno localizado na Rua Canuto de Aguiar, nº 150, bairro Meireles, Fortaleza, Ceará, iniciado a sua análise por meio do processo nº S2021025768.

O terreno desse empreendimento possui área total de 1.494,90 m² e está situado no quadrilátero formado pela Rua Canuto de Aguiar ao norte, Rua Tibúrcio Cavalcante ao leste, Rua República do Líbano ao sul e Rua Nunes Valente ao oeste conforme 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.

2. PARÂMETROS URBANÍSTICOS E CONTRAPARTIDA

O processo nº S2021025768 foi protocolado na Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) no dia 06 de outubro de 2021 e a sua análise seguiu as diretrizes da Lei nº 10.335/2015, alterada pela Lei nº 10.431/2015.

O processo nº S2021025768 foi aprovado na 135ª Reunião Ordinária da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) realizada em 15 de dezembro de 2021, quanto a flexibilização de



6 (seis) parâmetros urbanísticos outorgados:

- 4,31 de índice de aproveitamento;
- 1,86% de taxa de ocupação do solo;
- 14,64% de taxa de ocupação do subsolo;
- 43,30m de altura da edificação;
- 583,10m² de recuos do solo; e
- 191,85m² recuos do subsolo.

A Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) calculou em 29 de novembro de 2021 o valor da OOA de R\$ 5.473.913,14 (cinco milhões, quatrocentos e setenta e três mil, novecentos e treze reais e quatorze centavos).

A ata da 135ª Reunião Ordinária da CPPD está disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente através do link https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/dados-abertos/reuniao-cppd/135-reuniao/ata_135_reuniao_cppd.pdf.

Após a aprovação do processo nº S2021025768 na 135ª Reunião Ordinária da CPPD, o requerente apresentou novo projeto arquitetônico. A Célula de Licenciamento da Construção (CECON) fez nova análise e verificaram-se alterações em 3 (três) parâmetros urbanísticos outorgados:

- Índice de aproveitamento de 4,31 para 4,22;
- Taxa de ocupação do solo de 1,86% para 1,10%;
- Taxa de ocupação do subsolo de 14,64% para 13,73%;

Os demais parâmetros urbanísticos deliberados na 135ª Reunião Ordinária da CPPD se mantiverem. Como não houve agravo de parâmetro urbanístico, a Célula de Negócios Urbanos (CENUR) entende que o processo em epígrafe não deverá ser novamente submetido à Reunião da CPPD.

No entanto, a SEINF fez novo cálculo da OOA em 13 de maio de 2022, no valor de R\$ 5.427.741,78 (cinco milhões, quatrocentos e vinte e sete mil, setecentos e quarenta e um reais e setenta e oito centavos).

3. TERMO DE COMPROMISSO

Foi celebrado no dia 14 de junho de 2022, nos autos do processo nº S2021025768, o Termo de Compromisso (TC) nº 0053/2022 entre a empresa Construtora Colmeia S/A inscrita no CNPJ sob o nº 06.048.417/0001-00, representada por Otacílio Valente Costa, e a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), representada por sua titular a época, Luciana Mendes Lobo.

No TC nº 0053/2022 foi estabelecido a forma de pagamento do valor da OOA de R\$ 5.427.741,78 em 12 (doze) parcelas mensais e sucessivas, com atualização monetária pelo Índice Nacional da Construção Civil (INCC) aplicada a cada 6 (seis) meses a partir da assinatura deste termo, ou seja, a partir do dia 14 de junho de 2022.

O histórico das parcelas depositadas em conta corrente do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) do Município de Fortaleza é:

- 1ª parcela no valor de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) foi paga no dia 04 de julho de 2022;
- 2ª parcela no valor de R\$ 100.000,00 foi paga no dia 26 de julho de 2022;
- 3ª parcela no valor de R\$ 100.000,00 foi paga no dia 24 de agosto de 2022;
- 4ª parcela no valor de R\$ 100.000,00 foi paga no dia 28 de setembro de 2022;



- 5ª parcela no valor de R\$ 100.000,00 foi paga no dia 22 de novembro de 2022;
- 6ª parcela no valor de R\$ 103.287,62 (cento e três mil, duzentos e oitenta e sete reais e sessenta e dois centavos) foi paga no dia 30 de novembro de 2022;
- 7ª parcela no valor de R\$ 818.452,63 (oitocentos e dezoito mil, quatrocentos e cinquenta e dois reais e sessenta e três reais) foi paga da seguinte forma: R\$ 804.623,62 (oitocentos e quatro mil, seiscentos e vinte e três reais e sessenta dois centavos) no dia 29 de dezembro de 2022 e R\$ 13.829,01 (treze mil, oitocentos e vinte e nove reais e um centavo) no dia 04 de janeiro de 2023.

Totalizando o montante de R\$ 1.421.740,25 (um milhão, quatrocentos e vinte e um mil, setecentos e quarenta reais e vinte e cinco centavos). Além disso, no dia 09 de janeiro de 2023, foi pago o valor de R\$ 63.771,93 (sessenta e três mil, setecentos e setenta e um reais e noventa e três centavos), referente às multas e aos juros.

Em 11 de dezembro de 2024, foi celebrado o TC nº 0010/2024 – Câmara de Prevenção e Resolução de Conflito (CPRC) da Administração Pública Municipal. PGM/PROURMA entre o Município de Fortaleza, representado pela procuradora relatora da CPRC, Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira, e a Construtora Colmeia S/A, representado pelo diretor presidente, Otacílio Valente Costa, e o diretor administrativo financeiro, Ronaldo Horn Barbosa.

Na Cláusula Segunda, itens 2.4, 2.5 e 2.6, do TC nº 0010/2024 – CPRC/PGM/PROURMA, transcrevem-se:

2.4. A compromissária requereu junto a SEUMA a revisão do saldo devedor, com base na Lei Complementar 349/2023, que alterou o zoneamento incidente sobre o imóvel, que passou a pertencer a ZEDUS-ALDEOTA, o que implica em um índice de aproveitamento máximo maior, sendo o máximo previsto de 4,0, resultando na redução do valor da outorga de alteração de uso (OOAU).

2.5. A fórmula de cálculo da contrapartida da OOAU, contida na Página 193 do Processo nº S2022038635 (antes S2021025768), foi atualizada pela Lei Complementar 333/2022, repercutindo também na atualização do saldo devedor da empresa.

2.6. As partes concordaram em atualizar o valor já pago e o valor do m2 do terreno virtual, variável utilizada no cálculo da OOAU, pelo mesmo índice (INCC) e proceder ao cálculo do saldo devedor, considerando a mudança da fórmula de cálculo da OOAU, com base na LC 333/2022, bem como considerando a mudança dos índices urbanísticos incidentes sobre o imóvel, com base na LC349/2023, sendo pactuado o saldo devedor de R\$ 3.211.084,47 (três milhões, duzentos e onze mil, oitenta e quatro reais e quarenta e sete centavos), atualizado até julho/2024.

Dessa forma, foi estabelecido o pagamento de R\$ 3.211.084,47 em 12 (doze) parcelas iguais e sucessivas, sendo a parcela inicial de R\$ 267.590,38, com atualização monetária pelo INCC aplicada a cada 6 (seis) meses a partir da última atualização do cálculo da OOAU, ou seja, a partir de julho de 2024.

Foi determinado no TC nº 0010/2024 – CPRC/PGM/PROURMA, que a primeira parcela iniciaria em 15 de janeiro de 2025 e o término estava previsto para 15 de dezembro de 2025. Dessa forma, o histórico de pagamento das parcelas:

- 6ª parcela do TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 284.936,67 (duzentos e oitenta e quatro mil, novecentos e trinta e seis reais e sessenta e sete centavos) paga no dia 16 de junho de 2025;
- 7ª parcela do TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 284.936,67 paga no dia 10 de julho de 2025;



- 8ª parcela do TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 284.936,67 paga no dia 11 de agosto de 2025;
- 9ª parcela do TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 284.936,67 (duzentos e oitenta e quatro mil, novecentos e trinta e seis reais e sessenta e sete centavos) paga no dia 09 de setembro de 2025; e
- 10ª parcela do TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 284.936,67 paga no dia 14 de outubro de 2025.
- 11ª parcela do TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 284.936,67 paga no dia 26 de novembro de 2025.

O somatório das 6ª a 11ª parcelas é R\$ 1.709.620,02 (um milhão, setecentos e nove mil, seiscentos e vinte reais e dois centavos).

Em 08 de agosto de 2025, foi celebrado o Primeiro Aditivo ao TC nº 0010/2024 – CPRC/PGM/PROURMA, entre o Município de Fortaleza, representado pelo Procurador Geral do Município, Dr. Hélio das Chagas Leitão Neto, com a interveniência da SEUMA, representado pelo atual titular, João Vicente Leitão, e a Construtora Colmeia S/A, representado pelo diretor presidente, Otacílio Valente Costa, e o diretor administrativo financeiro, Ronaldo Horn Barbosa, que tem como objeto, um novo plano de pagamento para as parcelas vencidas e não pagas, devidamente acrescidas dos encargos moratórios e atualizações devidas.

Na Cláusula Segunda, itens 2.1, 2.2 e 2.3, do Primeiro Aditivo ao TC nº 0010/2024 – CPRC/PGM/PROURMA foi estabelecido, transladam-se:

2.1 As Partes acordam, por meio do presente aditivo, em formalizar a renegociação do débito consolidado das 05 (cinco) parcelas vencidas e não pagas do TC nº 0010/2024 – CPRC, com vencimento original de janeiro a maio de 2025, no valor total de R\$ 1.648.115,87 (um milhão, seiscentos e quarenta e oito mil, cento e quinze reais e oitenta e sete centavos), já incluídos os encargos moratórios e as devidas atualizações monetárias até a presente data, conforme planilha de cálculos elaborada pela Procuradoria Geral do Município.

2.2. Para a quitação do referido débito, a Compromissária compromete-se a efetuar o pagamento do montante renegociado em 05 (cinco) parcelas iguais e sucessivas, cada uma no valor de R\$ 329.623,77 (trezentos e vinte e nove mil, seiscentos e vinte e três reais e setenta e sete centavos), as quais serão atualizadas monetariamente pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), seguindo os mesmos critérios de atualização semestral previstos na Cláusula Terceira, item 3.2, do Termo de Compromisso nº 0010/2024 – CPRC.

2.3. O pagamento das parcelas renegociadas terá início a partir de janeiro de 2026, com vencimento da primeira parcela em 15 de janeiro de 2026, e as demais no dia 15 dos meses subsequentes, em continuidade ao cumprimento pontual das parcelas vincendas originalmente previstas no Termo de Compromisso nº 0010/2024 – CPRC.

4. PLEITO

O requerente solicita a alteração/aditamento no TC nº 0053/2022 e TC nº 0010/2024 – CPRC/PGM/PROURMA com a utilização do Laudo Técnico nº 177/2021, de propriedade da empresa Romcy Administração de Imóveis LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 07.198.989/0001-39, conforme TC nº 04/2025 – CPRC/PGM/PROURMA celebrado entre o Município de Fortaleza, representado pelo Procurador Geral do Município, Dr. Hélio das Chagas Leitão Neto, e a empresa Romcy Administração



de Imóveis LTDA inscrita no CNPJ sob o nº 07.198.989/0001-39.

O Laudo Técnico nº 177/2021 elaborado pela SEINF, no dia 29 de junho de 2021, se refere a parte do terreno objeto da matrícula nº 27.072 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 3ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área de 2.237,63m² avaliada em R\$ 706.268,37 (setecentos e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e trinta e sete centavos).

O Laudo Técnico nº 177/2021 é objeto do Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) nº 01/2019 emitido em 29 de janeiro de 2019 em conformidade com o Decreto nº 14.299, de 08 de outubro de 2018, no qual o terreno objeto da matrícula nº 27.072 do CRI da 3ª Zona com área total de 9.282,99m² é destinado para fins de Regularização Fundiária. Esse terreno foi doado ao Município de Fortaleza no dia 19 de agosto de 2020 e a figura 2 mostra a sua localização.

Figura 2 – Localização do terreno objeto da matrícula nº 27.072 do CRI da 3ª Zona.



Fonte: Aerofoto 2021 editada.

Na Cláusula Primeira, item 1, do TC nº 04/2025 – CPRC/PGM/PROURMA, reproduz-se:

(...) autorização pelo Município de Fortaleza para utilização do potencial construtivo remanescente do CEPAC nº 01/2019 para pagamento da contrapartida financeira de Outorga Onerosa de Alteração de Uso – OOUA, a ser recebida pelo Município de Fortaleza, em nome da COMPROMISSÁRIA ou de terceiros, aprovada pela Comissão Permanente do Plano Diretor – CPPD.

No Parecer nº 87/2025 emitido pelo Procurador do Município de Fortaleza, Arão Bezerra Andrade, traslada-se:

(...) que não houve expiração do prazo de validade do CEPAC nº 01/2019 antes da homologação judicial do Termo de Compromisso nº 04/2025, conforme Cláusula nº 07, c/c art. 4º do Decreto nº 20.910.

No despacho emitido pela Procuradora do Município de Fortaleza, Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira, transcrevem-se:

Manifesto-me pela possibilidade de utilização do CEPAC nº 01/2019 pela Construtora



Colméia S.A., para pagamento parcial ou total, se for o caso, em substituição à contrapartida em moeda corrente constante do Termo de Compromisso nº 0010/2024-CPRC objeto do processo administrativo nº P425764/2023.

(...) a despeito da viabilidade legal, a utilização do CEPAC nº 01/2019 depende de prévia análise e aprovação pela Comissão Permanente do Plano Diretor-CPPD.

Na Cláusula Segunda, item 3, do TC nº 04/2025 – CPRC/PGM/PROURMA, foi estabelecido que o valor de R\$ 706.268,37 (setecentos e seis mil, duzentos e sessenta e oito reais e trinta e sete centavos) informado no laudo técnico nº 177/2021, deverá ser corrigido monetariamente até a data da homologação judicial do presente termo de transação, ou seja, 17 de junho de 2025. Essa data foi informada no despacho emitido pela Procuradora do Município, Fernanda Maria Diógenes de Menezes Oliveira.

Dessa maneira, a SEINF corrigiu monetariamente o valor do Laudo Técnico nº 177/2021, anteriormente de R\$ 706.268,37 em 29 de junho de 2021, para R\$ 915.703,78 (novecentos e quinze mil, setecentos e três reais e setenta e oito centavos) com base na data 17 de junho de 2025.

Além disso, a SEINF atualizou o saldo devedor da OOAU com base na data de 15 de dezembro de 2025, referente as seguintes parcelas:

- 12ª parcela do TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 292.880,50 (duzentos e noventa e dois mil, oitocentos e oitenta reais e cinquenta centavos);
- 1ª parcela do Primeiro Aditivo ao TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 334.110,50 (trezentos e trinta e quatro mil, cento e dez reais e cinquenta centavos);
- 2ª parcela do Primeiro Aditivo ao TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 334.110,50;
- 3ª parcela do Primeiro Aditivo ao TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 334.110,50;
- 4ª parcela do Primeiro Aditivo ao TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 334.110,50; e
- 5ª parcela do Primeiro Aditivo ao TC nº 0010/2024 no valor de R\$ 334.110,50.

Totalizando o montante de R\$ 1.963.433,00 (um milhão, novecentos e sessenta e três mil, quatrocentos e trinta e três reais) a pagar.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente relatório se refere ao **processo nº S2022038635** para análise e deliberação dos conselheiros da CPPD **quanto a utilização do crédito do Laudo Técnico nº 177/2021, de propriedade da Romcy Administração de Imóveis LTDA, com valor atualizado em R\$ 915.703,78, para pagamento parcial do saldo devedor da OOAU de R\$ 1.963.433,00, restando o valor de R\$ 1.047.729,22 (um milhão, quarenta e sete mil, setecentos e vinte e nove reais e vinte e dois centavos).**

Em caso de manifestação favorável dos conselheiros da CPPD, o processo retornará a Procuradoria Geral do Município de Fortaleza (PGM) para elaboração de Segundo Aditivo ao TC nº 010/2024 – CPRC/PGM/PROURMA.

Fortaleza, 15 de dezembro de 2025.