



**Prefeitura de  
Fortaleza**

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

**A.O.P PARA OUTORGA ONEROSA**  
**REQUERENTE: NORPAR NORDESTE EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES SA**

---

# ▶ LOCALIZAÇÃO



**ÁREA TERRENO:** 4.072,45 m<sup>2</sup>

**USO:**  
RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

**ÁREA CONST. COMPUTÁVEL:**  
22.234,78 m<sup>2</sup>

**PORTE:**  
CLASSE 2

**LEGENDA**  
- - - IMÓVEL EM ESTUDO

## ▶ ARCABOUÇO LEGAL

- Lei Nº 8.503 de 26 de dezembro de 2000, republicada em 2002 - Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió;
- Em **05 de abril 2011**, foi feito um acordo judicial (PGM Proc. Nº 0125601-25.2010.8.06.0001) entre o Município de Fortaleza e a NORPAR Nordeste Empreendimentos e Participações SA, que passou a substituir o convênio referido na Lei municipal Nº 8.503 de 26 de dezembro de 2000. O acordo em questão tem **vigência até dezembro de 2021**.

Lei OUC  
Lei nº 8503/2000

Acordo Judicial  
Abril/2011

# ▶ OUC RIACHO MACEIÓ

## LEI Nº 8.503/2000

### OBJETIVOS

- I. **Recuperação da Foz do Riacho Maceió**, através da implantação dos seguintes projetos:
  - a) Execução das obras de drenagem, canalização e saneamento da Foz do Riacho Maceió;
  - b) Delimitação das faixas de preservação e proteção ambiental;
  - c) Construção e implantação do Parque Foz Riacho Maceió e seus respectivos acessos de integração com a circulação de seu entorno.
- II. Incrementar a **ocupação ordenada do espaço urbano** local, através da construção de empreendimento imobiliário destinado à moradia e atividade hoteleira pelo grupo empreendedor privado co-participante, indicado na lei.

### DIRETRIZES

- I. **Valorizar o espaço público local**, mediante a implantação de equipamentos urbanos destinado ao bem estar e lazer, integrados ao polo da Beira Mar;
- II. Viabilizar a melhoria da **qualidade ambiental da orla marítima**;
- III. Possibilitar a **ocupação ordenada** da área em compatibilidade com a orla marítima.

# ▶ OUC RIACHO MACEIÓ

LEI Nº 8.503/2000

## FLEXIBILIZAÇÃO

- ✓ Aplicação dos padrões de Uso e Ocupação do Solo da “Área de Orla Marítima – Trecho IV” (conforme Lei nº 7987/1996) para as Quadras 01 e 02 da Operação;
- ✓ Permissão para implantar **atividade de hospedagem**, classe PGT1;
- ✓ Definição de **índice de aproveitamento igual a 4,0** para construção de residência multifamiliar;
- ✓ Permissão para que a **área de doação para implantação da Via Paisagística seja computada no cálculo do Índice de Aproveitamento.**

## CONTRAPARTIDA

- ✓ Implantação e execução da infraestrutura da Via Paisagística de acesso; - **Concluído**
- ✓ Implantação e execução da infraestrutura e urbanização do Parque Urbano; - **Concluído**
- ✓ Doação ao Município de Fortaleza, de terrenos para implantação da área do Parque Urbano e para o sistema viário; - **Em andamento - SPU**
- ✓ Aquisição e desocupação dos imóveis localizados na Rua Senador Machado, bem como aqueles existentes na área destinada ao Parque; - **Concluído**
- ✓ Manutenção, conservação e limpeza do Parque Urbano; - **Em andamento contínuo até 2024**

# ▶ OUC RIACHO MACEIÓ

## LEI Nº 8.503/2000 - BENEFÍCIOS

### Públicos

- ✓ Resgate de uma área degradada, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita;
- ✓ Parque público, incluindo obras de macrodrenagem;
- ✓ Implantação de sistema viário no entorno do parque;

### Privados

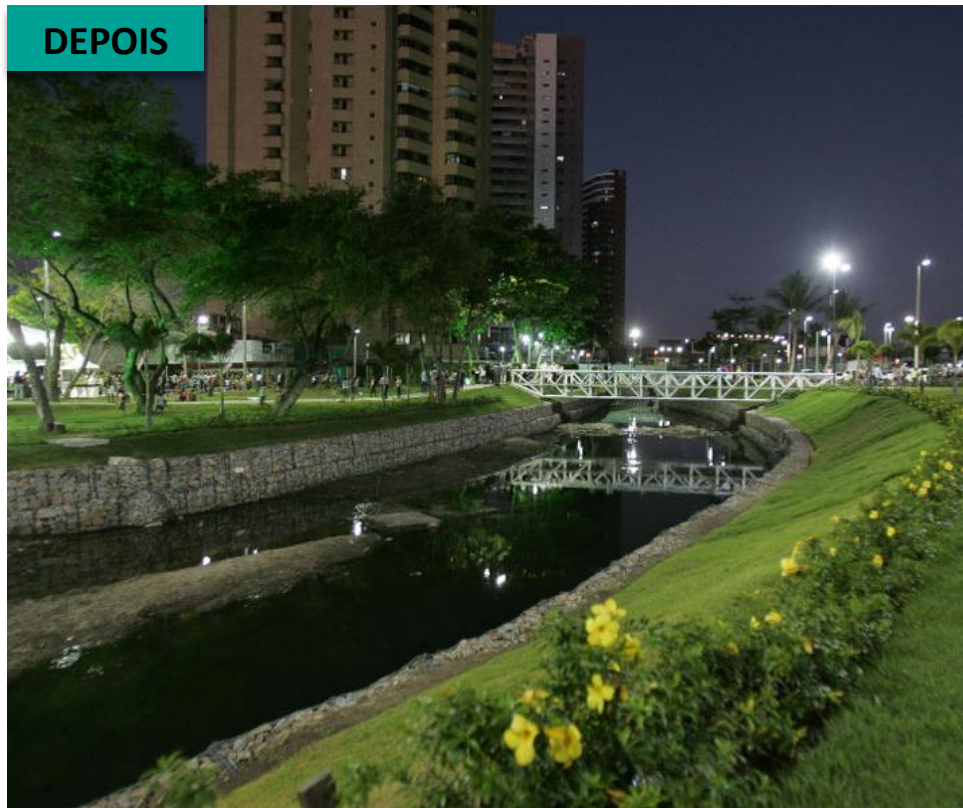
- ✓ Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano;
- ✓ Possibilidade de implantação de novas atividades (residencial multifamiliar, hospedagem);
- ✓ Alteração de parâmetros urbanísticos.

# ▶ OUC RIACHO MACEIÓ

**ANTES**

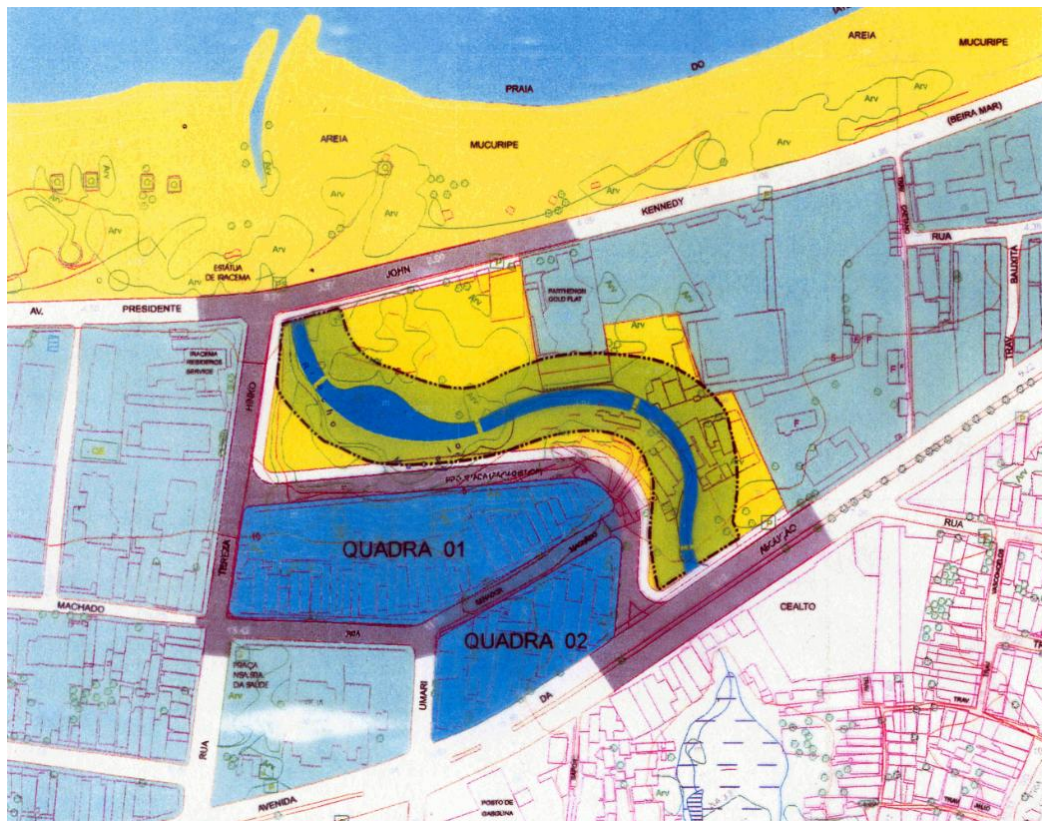


**DEPOIS**



# ▶ OUC RIACHO MACEIÓ

## LEI Nº 8.503/2000 – ANEXO V



### ZONEAMENTO PROPOSTO

- FAIXA DE PRAIA
- PRESERVAÇÃO
- PROTEÇÃO ESPECIAL
- ÁREA DA ORLA MARÍTIMA – TRECHO IV
- ORLA MARÍTIMA – QUADRAS 1 E 2 - OUC



# ▶ OUC RIACHO MACEIÓ

## LEI Nº 8.503/2000

Art. 6º – Para os efeitos desta Lei, fica alterado o Zoneamento da área descrita no artigo 2º, que passa ter a seguinte classificação:

I – Área de Preservação;

II – Área de Proteção Especial;

**III – Área da Orla Marítima – Trecho IV (Quadras 01 e 02).**

Art. 7º – Os padrões de Uso e Ocupação do Solo para as quadras 01 e 02 (anexo 02), são os estabelecidos pela Lei Nº 7.987, de dezembro de 1996, para a Área da Orla Marítima – Trecho IV, obedecidos as demais disposições desta Lei.

Art. 8º - (...) c) liberação do Índice de Aproveitamento (IA) igual a 4.0 (quatro) para a construção de residência multifamiliar na Quadra 01 (...).

Art. 8º - (...) d) permissão para que seja computado no cálculo do Índice de Aproveitamento (IA) (...) a área de 2.435,61 m<sup>2</sup> (...) correspondente à parte da área a ser doada para implantação da via pública paisagística (...).

## ▶ ANÁLISE – TERRENO

- O empreendimento será construído na quadra denominada de ‘Quadra 01’ pela lei da Operação Urbana Consorciada. Divisão em dois terrenos, denominados Q01-A e Q01-B.
- A atividade em pleito está inserida, e adequada, conforme a Lei da Operação Urbana Consorciada – OUC Riacho Maceió (Lei Nº 8.503/2000), às atividades indicados para a “Quadra 01” da operação.
- Será acrescentado ao potencial do terreno da Quadra 01, a área de 2.435,61 m<sup>2</sup>, correspondente à parte da área a ser doada para a implantação da via pública paisagística (Lei Nº 8.503/2000).



# ▶ ANÁLISE - ATIVIDADE

- Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo - Lei Complementar nº 0236, de 11 de agosto de 2017, o empreendimento enquadra-se como **Residencial Multifamiliar** (prédio de apartamentos), código 00.00.04, Classe 2.
- Por se tratar de uma edificação residencial multifamiliar com área de construção computável de 22.234,78 m<sup>2</sup>, o imóvel, de acordo com o artigo 2 da lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Lei nº10.431/2015) e de acordo com o Art. 197 do Plano Diretor, é enquadrado como **Projeto Especial**.
  - **PDP - Art. 196** - Os projetos especiais são os empreendimentos públicos ou privados que por sua natureza ou porte demandem análise específica quanto à sua implantação no território do Município. **§ 2º** - Para efeito desta Lei, os projetos especiais poderão ser considerados empreendimentos geradores de impactos.
  - **PDP - Art. 197** - São considerados empreendimentos geradores de impactos: II - as edificações de uso residencial (...) cuja área de construção computável igual ou superior a 20.000 m<sup>2</sup>;

# ▶ OUTORGA ONEROSA

Em conformidade com as leis que dispõem sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso, **Lei nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e Lei nº10.431, de 22 de dezembro de 2015:**

Art. 2º - A outorga onerosa de alteração de uso, prevista no art. 222 da Lei Complementar nº0062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP), e no art. 163 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 2006, Lei de Uso e Ocupação do Solo (LUOS), constitui-se em pagamento de valor monetário para os imóveis enquadrados nas seguintes situações:

- a) os empreendimentos públicos ou privados de que tratam os arts. 170 e 171 da LUOS;
- b) as atividades de que trata o arts. 172 e 173 da LUOS.
- c) as atividades de que trata o art. 196 e os incisos I e II do art.197 do Plano Diretor Participativo (PDP).

Por se tratar de uma edificação residencial multifamiliar com área de construção computável de 22.234,78 m<sup>2</sup>, o imóvel, de acordo com o artigo 2 da lei que dispõe sobre a Outorga Onerosa de Alteração de Uso (Lei nº10.431/2015) e de acordo com o Art. 197 do Plano Diretor, é considerado empreendimento gerador de impacto e, portanto, enquadrado como Projeto Especial.

# ▶ OUTORGA ONEROSA

Em janeiro de 2018, a SEUMA solicitou à Procuradoria Geral do Município parecer sobre a possibilidade de utilização do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso na Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió.

Em 20 de abril de 2018, em Parecer nº 20/2018 – PROURMA/PGM, foi relatado que ***“(...) não há nenhuma incompatibilidade de aplicação do instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (...) na área objeto da Operação Urbana Consorciada Parque Foz Riacho Maceió (...).”***

Assim, tendo parecer favorável da Procuradoria Geral do Município, o empreendimento se enquadra no que dispõe a lei da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, Lei nº 10.335/2015 e Lei nº 10.431/2015, no Art. 2º, item c, não havendo, portanto, impedimento para o uso do instrumento.

# ▶ PARÂMETROS URBANÍSTICOS

PARAMETROS URBANÍSTICOS (OBS.: LPUOS, Lei nº 236/2017 e Lei nº 8.503/2000)			
ÁREA DO TERRENO (m <sup>2</sup> ) – 4.072,45m <sup>2</sup> (VER OBS. 01)			
ÁREA CONSTRUÍDA (m <sup>2</sup> ) – 40.567,05m <sup>2</sup>			
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (m <sup>2</sup> ) – 22.234,78m <sup>2</sup>			
QUANTO À OCUPAÇÃO DO SOLO			
PARÂMETROS	ZONA DA ORLA – TRECHO IV	PROPOSTO	OUTORGANDO
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	4.0 (OBS. 02)	4.0	-
TAXA DE PERMEABILIDADE	≥ 20%	24,49%	-
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO	≤ 60%	57,81 %	-
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO	≤ 60%	57,81%	-
ALTURA DA EDIFICAÇÃO	≤ 72,00m	159,08m (OBS. 03)	87,08m A OUTORGAR
Nº DE UNIDADES PERMITIDAS	SEM FRAÇÃO	46	-
Nº DE VAGAS	≥ 46	385	-

**OBS. 01** – A ÁREA DO TERRENO CONSIDERADA PARA OS CÁLCULOS DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO É DE 5.558,71m<sup>2</sup>, POIS DURANTE A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA DO RIACHO MACEIÓ (LEI 8.558/2000), FORAM DOADOS À PMF 1.486,26m<sup>2</sup> (DE TERRENO) PARA IMPLANTAÇÃO DAS VIAS.

**OBS. 02** - LIBERAÇÃO DO ÍNDICE DE APROVEITAMENTO (IA) IGUAL A 4,0 (QUATRO) PARA A CONSTRUÇÃO DE RESIDÊNCIA MULTIFAMILIAR NA QUADRA 01

**OBS. 03** – PARECER FAVORÁVEL DO III CINDACTA.

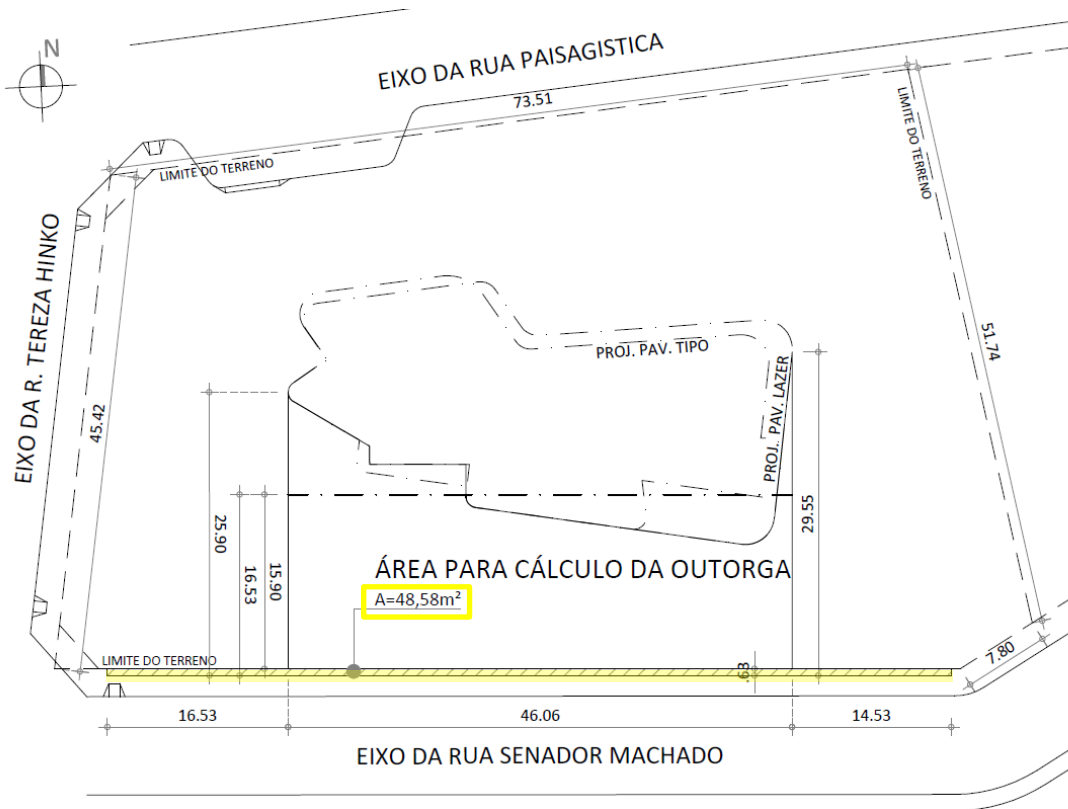
# ▶ PARÂMETROS URBANÍSTICOS

QUANTO AOS RECUOS				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m²)
RECUOS SOLO	FRENTE Norte	16,53 m	(LAZER) 17,84m (PAV. TIPO) 18,11m	ÁREA COMPLEMENTAR DE 48,58 m². (OBS. 04)
	FRENTE Sul	16,53 m	(LAZER) 15,90m (PAV. TIPO) 16,53m	
	LATERAL Leste	14,53 m	(LAZER) 23,87m (PAV. TIPO) 27,44m	
	FRENTE Oeste	16,53 m	(LAZER) 24,27m (PAV. TIPO) 23,11m	
RECUOS SUBSOLO	FRENTE norte	5,00m	5,00m	-
	FRENTE Sul	5,00m	5,00m	
	LATERAL Leste	0,00	3,00m	
	FRENTE Oeste	5,00m	5,00m	

**OBS.04** - OS PAVIMENTOS LAZER E TIPO FORMARAM UM SÓ PERÍMETRO E A PARTIR DELE FOI CALCULADO O TERRENO NECESSÁRIO À REGULARIZAÇÃO DOS RECUOS DE FRENTE (SUL), COM 48,58 m² A SEREM OUTORGADOS.

# ▶ PARÂMETROS URBANÍSTICOS

RECUOS – ÁREA COMPENSATÓRIA  
48,58 m<sup>2</sup>



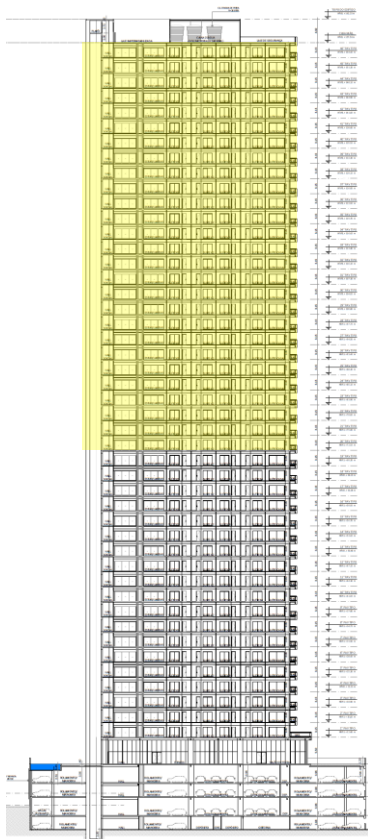


# ▶ PARÂMETROS URBANÍSTICOS

## GABARITO

87,08 m A OUTORGAR

APROX. 27 PAVIMENTOS



**Prefeitura de  
Fortaleza**  
Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

# ▶ O EMPREENDIMENTO



*Imóvel inserido  
na paisagem*

51 PAVS. SENDO  
46 PAVS. TIPO,  
4 DESTINADOS À  
GARAGEM E  
1 PAV. LAZER.

APART. TIPO: APROX  
600 m<sup>2</sup>

# ▶ PARÂMETROS OUTORGADOS

---

Visto isso, quanto aos parâmetros urbanísticos serão **OUTORGADOS**:

- **ALTURA** EM 87,08m. ( $159,08 \text{ m} - 72 \text{ m} = 87,08\text{m}$ ).
- **RECUOS** DE FRENTE (SUL), NECESSITANDO DE OUTORGA CORRESPONDENTE A UMA FAIXA DE TERRA DE  $48,58 \text{ m}^2$ .

Análise e deliberação da CPPD quanto à aplicação do instrumento de Outorga Onerosa para compensação das deficiências de recuos e gabarito.





# Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente