



# FORTALEZA

## DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

ANO LXVIII

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

Nº 17.415

### PODER EXECUTIVO

GABINETE DO PREFEITO

#### LEI COMPLEMENTAR Nº 0333, DE 14 DE SETEMBRO DE 2022.

Dispõe sobre o instrumento urbanístico da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, previsto na Lei Complementar nº 062/2009, Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDPFor), e na Lei Complementar nº 236/2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS), e dá outras providências.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

#### CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 1º** - A Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU) consiste no pagamento de contrapartida financeira pelo beneficiário em favor da possibilidade de flexibilização dos indicadores de uso e ocupação do solo.

**Art. 2º** - A OOAU poderá ser aplicada nas seguintes possibilidades:

- I - flexibilização da adequabilidade da atividade; e/ou
- II - flexibilização dos parâmetros urbanos de ocupação do solo.

**Art. 3º** - Para fins de aplicação desta Lei Complementar, considera-se:

I - Adequabilidade da atividade: é a permissão de uma determinada atividade em uma localização que se dá em função do zoneamento e da classificação viária estabelecidas na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);

II - Parâmetros de ocupação do solo: é o conjunto de restrições na forma de edificar na quadra ou no lote e se dá em função da classe da atividade, considerando o zoneamento e a classificação viária, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (LPUOS).

**Art. 4º** - Para a flexibilização de parâmetros, no caso de o imóvel para o qual é solicitada a utilização da OOAU estar localizado dentro do perímetro de uma Operação Urbana Consorciada (OUC), este deverá conveniar-se à operação ao qual se insere e observar exclusivamente os parâmetros estabelecidos pela OUC.

**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.

§ 1º A OOAU poderá ser aplicada nas zonas especiais ZEDUS e ZEPH, quando essas estiverem sobrepostas às zonas que permitam a aplicação do instrumento.

§ 2º Poderá ser admitida a OOAU nos empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, bem como em repartições e em outros equipamentos públicos para atendimento coletivo financiados com recursos públicos e localizados em quaisquer das zonas da Macrozona de Ocupação Urbana e, excepcionalmente, nas Zonas de Interesse Ambiental (ZIA) ou nas Zonas de Recuperação Ambiental (ZRA), desde de que, na hipótese de localização em ZIA ou em ZRA, seja a OOAU aprovada pelo Conselho Municipal de Meio Ambiente (Comam).

**Art. 6º** - Para a concessão da OOAU, deverão ser demonstrados pelo requerente e verificados pela Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma), além da conformidade com a lei, os seguintes aspectos urbanísticos, cumulativamente:

I - capacidade de infraestrutura instalada, em especial de redes de água tratada, esgoto sanitário, drenagem pluvial, sistema viário e de estacionamento;

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);

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 2



JOSÉ SARTO NOGUEIRA MOREIRA  
Prefeito de Fortaleza

JOSÉ ÉLCIO BATISTA  
Vice-Prefeito de Fortaleza

## SECRETARIADO

RENATO CARVALHO BORGES Secretário Chefe do Gabinete do Prefeito	ANTONIA DALILA SALDANHA DE FREITAS Secretária Municipal da Educação	LUCIANA MENDES LOBO Secretária Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente	<b>SECRETARIA MUNICIPAL DE GOVERNO</b>
RENATO CÉSAR PEREIRA LIMA Secretário Municipal de Governo	ANA ESTELA FERNANDES LEITE Secretária Municipal da Saúde	ALEXANDRE PEREIRA SILVA Secretário Municipal do Turismo	<b>SEGOV</b>
FERNANDO ANTÔNIO COSTA DE OLIVEIRA Procurador Geral do Município	SAMUEL ANTONIO SILVA DIAS Secretário Municipal da Infraestrutura	JOSÉ ILÁRIO GONÇALVES MARQUES Secretário Municipal dos Direitos Humanos e Desenvolvimento Social	<b>COORDENADORIA DE ATOS E PUBLICAÇÕES OFICIAIS</b>
MARIA CHRISTINA MACHADO PUBLIO Secretária Chefe da Controladoria e Ouvidoria Geral do Município	ROBERTO DE ALENCAR MOTA JUNIOR Secretário Municipal da Conservação e Serviços Públicos	FRANCISCO ADAIL DE CARVALHO FONTENELE Secretário Municipal de Desenvolvimento Habitacional	<b>CÉLULA DE GESTÃO DO DIÁRIO OFICIAL</b>
LUIS EDUARDO SOARES DE HOLANDA Secretário Municipal da Segurança Cidadã	OZIRES ANDRADE PONTES Secretário Municipal de Esporte e Lazer	ELPÍDIO NOGUEIRA MOREIRA Secretário Municipal da Cultura	FONES: (85) 3201-3782
FLÁVIA ROBERTA BRUNO TEIXEIRA Secretária Municipal das Finanças	RODRIGO NOGUEIRA DIOGO DE SIQUEIRA Secretário Municipal do Desenvolvimento Econômico	DAVI GOMES BARROSO Secretário Municipal da Juventude	RUA SÃO JOSÉ N° 01 - CENTRO FORTALEZA-CEARÁ CEP: 60060-170
MARCELO JORGE BORGES PINHEIRO Secretário Municipal do Planejamento, Orçamento e Gestão		FRANCISCO ARCELINO ARAÚJO LIMA Secretário Municipal da Gestão Regional	

III - compatibilidade do pleito à política de uso e ocupação do solo do Município.

Parágrafo Único. Na hipótese do inciso I deste artigo, quando não houver infraestrutura instalada, compete à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma) verificar, como condição para a concessão da OOAU, a existência de planejamento de instalação da infraestrutura recomendável.

**Art. 7º** - As contrapartidas financeiras da OOAU não isentam o cumprimento das medidas mitigadoras e compensatórias apontadas nos instrumentos de gestão ambiental e urbanística exigidos pela Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma).

## CAPÍTULO II DA FLEXIBILIZAÇÃO DA ADEQUAÇÃO DA ATIVIDADE

**Art. 8º** - A flexibilização da adequação da atividade em função do zoneamento e da classificação viária poderá ser solicitada nas seguintes situações:

- I - na mudança ou na inclusão de um tipo de atividade não prevista para edificação já existente;
- II - na flexibilização da adequação da atividade na implantação de novas edificações.

**Art. 9º** - Para a flexibilização da adequação da atividade para edificação já existente, é necessário que:

- I - a edificação seja composta por uma única unidade imobiliária não passível de incorporação;
- II - os parâmetros urbanos de ocupação já existentes sejam obrigatoriamente mantidos;
- III - seja apresentado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da mudança da atividade e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

**Art. 10** - A flexibilização da adequabilidade das atividades pela aplicação da OOAU não será admitida para atividades inseridas nos grupos de Indústrias Incômodas ao Meio Urbano (II), Indústrias Nocivas ou Perigosas ao Meio Urbano (IN) e Inflamáveis (INF).

**Art. 11** - Para a flexibilização da adequação da atividade, a transposição do uso ao sistema viário será admitida desde que acatada a classificação funcional da via imediatamente superior, nos seguintes termos:

- I - podem localizar-se em via local e arterial II aquelas atividades adequadas à via coletora;
- II - podem localizar-se em via coletora aquelas atividades adequadas à via arterial I;
- III - podem localizar-se em via arterial I aquelas atividades adequadas à via expressa;

Parágrafo Único. Nas hipóteses deste artigo, é necessária a apresentação de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), detalhando os efeitos da flexibilização e as medidas mitigadoras dos possíveis impactos negativos.

## CAPÍTULO III DA FLEXIBILIZAÇÃO DOS PARÂMETROS URBANOS DE OCUPAÇÃO DO SOLO

**Art. 12** - Na implantação de novas edificações, os seguintes parâmetros de ocupação do solo podem ser flexibilizados:

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 3

I - taxa de permeabilidade;

II - taxa de ocupação, para:

a) solo;

b) subsolo;

III - índice de aproveitamento;

IV - altura máxima da edificação;

V - fração do lote;

VI - recuos.

**Art. 13** - Para aplicação da flexibilização dos parâmetros de ocupação do solo, devem ser observados os seguintes critérios:

I - a taxa de permeabilidade poderá ser reduzida até o mínimo de 20%, nos termos da Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LPUOS);

II - o limite da altura máxima da edificação não poderá exceder as restrições impostas pelos cones de aproximação do aeródromo e demais orientações emitidas pelo Comando da Aeronáutica (Comaer), as restrições das áreas de incidência nas faixas de altitude em relação ao Farol do Mucuripe pela Capitania dos Portos do Ceará e as outras restrições de segurança aérea, marítima e terrestre que venham a ser emitidas;

III - o índice de aproveitamento não poderá ultrapassar o triplo do índice máximo estabelecido pelo plano diretor na zona em que é inserido o imóvel;

IV - o índice de aproveitamento não poderá ser outorgado na Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) e na Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU2);

V - a flexibilização dos recuos deverá observar, até o sétimo pavimento, as dimensões mínimas de 5 (cinco) metros de recuo de frente, 3 (três) metros de recuo lateral e 3 (três) metros de recuos de fundos, aplicadas a partir do pavimento térreo.

§ 1º Não serão computadas para o cálculo do valor da contrapartida financeira as atividades dos grupos comerciais e serviços, desde que não excedam 10% da área total computável da edificação de uso residencial.

§ 2º Não serão computados, para o cálculo do índice de aproveitamento a ser outorgado, pavimentos de estacionamento ou garagem para uso coletivo em edifícios garagens não passíveis de divisão ou fracionamento, sendo vedado seu acesso à área privativa da edificação, respeitadas as determinações estabelecidas pela Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, pela Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo de Fortaleza (LPUOS) e pela Lei Complementar nº 270, de 2 de agosto de 2019, Código da Cidade.

§ 3º A partir do oitavo pavimento até a altura máxima da edificação estabelecida para a zona, a edificação poderá avançar em até 50% da área delimitada pelo recuo decorrente da verticalização, desde que respeite os recuos mínimos estabelecidos no inciso V.

§ 4º A partir do pavimento da edificação que supere a altura máxima estabelecida pela zona, a edificação poderá avançar em até 30% da área delimitada pelo recuo decorrente da verticalização, desde que respeite os recuos mínimos estabelecidos no inciso v.

**Art. 14** - Se a alteração de uso se restringir à autorização de construir acima do índice de aproveitamento básico até o índice de aproveitamento máximo, o valor do pagamento da contrapartida pelo beneficiário será calculado de acordo com o disposto sobre a Outorga Onerosa de Alteração do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº 062, de 2 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo (PDP).

## CAPÍTULO IV DO PROCEDIMENTO DA OOAU

**Art. 15** - A análise do pedido OOAU será realizada pela Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma), em conjunto com os órgãos da administração municipal competentes, quando necessário.

**Art. 16** - A justificativa da alteração do uso do solo deverá ser apresentada por meio de memorial descritivo, acompanhado do projeto arquitetônico do empreendimento, para análise pela Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma).

**Art. 17** - O Município de Fortaleza, por meio do órgão competente, indicará o valor a ser pago pela OOAU, conforme fórmula de cálculo expressa no Anexo I desta Lei Complementar.

§ 1º O cálculo do valor referido no caput deste artigo será realizado por servidor especializado ou por meio de sistema informatizado.

§ 2º Além do valor previsto no caput deste artigo, serão cobradas as taxas para a avaliação do pedido de Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo (OOAU).

**Art. 18** - Todos os processos que envolvam a aplicação do instrumento de OOAU, excetuando o disposto no § 1º deste artigo e na parte inicial do § 2º do art. 5º, deverão necessariamente obter aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

§ 1º As outorgas referentes exclusivamente à alteração do porte da atividade ficam isentas de obter a aprovação da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

§ 2º As solicitações de OOAU poderão ser submetidas a outros conselhos municipais afetos à natureza da solicitação.

**Art. 19** - Será celebrado termo de compromisso entre o beneficiário da OOAU e a Secretaria Municipal do Meio Ambiente (Seuma) em um prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD que delibere favoravelmente sobre o pleito.

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 4

§ 1º O termo de compromisso é um acordo de vontades entre o órgão público municipal responsável e o beneficiado pela OOAU no qual são estabelecidas as condutas a serem seguidas conforme as exigências legais e terá eficácia de título executivo extrajudicial.

§ 2º A não celebração do termo de compromisso no prazo estabelecido no caput deste artigo implicará na caducidade da aprovação da OOAU e na rejeição do pedido.

§ 3º Quando a OOAU não necessitar da aprovação da CPPD, ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para a celebração do termo de compromisso será contado a partir da ciência do deferimento do pedido.

## CAPÍTULO V DAS FORMAS DE PAGAMENTO

**Art. 20** - O pagamento da OOAU será realizado exclusivamente em moeda corrente nacional.

**Art. 21** - O pagamento da OOAU poderá ser realizado em cota única ou parcelado.

Parágrafo único. O pagamento em cota única deverá ser efetuado em até 150 (cento e cinquenta) dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD, ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

**Art. 22** - Exclusivamente sobre o valor da contrapartida financeira da OOAU a ser pago em cota única incidirá desconto de 15% (quinze por cento) sobre o valor total da outorga, desde que a taxa do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia (Selic), de acordo com o divulgado pelo Banco Central do Brasil no dia anterior à indicação do valor ao contribuinte, ou outra que venha a substituí-la, seja de valor não superior a 9% (nove por cento).

Parágrafo Único. Na hipótese da Taxa Selic ser de valor superior a 9% (nove por cento), o desconto sobre o valor da contrapartida financeira da OOAU a ser pago em cota única em moeda corrente nacional será equivalente à Selic, ou a outra taxa que venha a substituí-la, acrescida da Taxa de Remuneração da Poupança, ambas divulgadas pelo Banco Central do Brasil até o dia anterior à indicação do valor ao contribuinte.

**Art. 23** - Ficam isentos do pagamento da contrapartida da OOAU os empreendimentos públicos das áreas de saúde, educação, lazer, cultura, transporte e mobilidade, bem como repartições e outros equipamentos públicos para atendimento coletivo financiados com recursos públicos.

**Art. 24** - Os empreendimentos localizados nas áreas de influência das estações dos corredores de transportes definidos no Anexo II desta Lei Complementar terão exclusivamente desconto de 90% (noventa por cento) sobre o Valor do Terreno Virtual (VTV).

**Art. 25** - Os empreendimentos prestadores de serviço turístico de meios de hospedagem beneficiários de programas municipais de incentivos e empreendimentos beneficiários de programas de habitação de interesse social terão desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da OOAU, sendo este não cumulativo ao previsto no art. 24.

**Art. 26** - Os empreendimentos localizados em Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Cultural de Interesse Artístico, Estético, Histórico, Turístico e Paisagístico (ZEPH) que destinarem no mínimo 50% (cinquenta por cento) da sua área de construção computável apenas para atividades incluídas no subgrupo Equipamentos para Cultura e Lazer (ECL) previstas na Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017, Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, terão desconto de 90% (noventa por cento) sobre o Valor do Terreno Virtual (VTV).

**Art. 27** - Os recursos arrecadados com a aplicação da OOAU serão depositados na conta do Fundo de Desenvolvimento Urbano do Município de Fortaleza (Fundurb) e serão geridos conforme sua regulamentação específica.

**Art. 28** - Não haverá devolução de valores pagos e não utilizados pelo beneficiário da OOAU, podendo ser utilizados em outra operação, própria ou de terceiros.

**Art. 29** - Fica vedada em qualquer hipótese a substituição da contrapartida financeira prevista para o pagamento da OOAU pela dação em pagamento em imóvel ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana em qualquer situação, inclusive na apreciação dos processos referidos no art. 34 desta Lei Complementar.

## Seção I Da Forma De Pagamento Para Flexibilização Dos Parâmetros Urbanos De Ocupação Do Solo

**Art. 30** - O pagamento da OOAU para a flexibilização dos parâmetros urbanos de ocupação do solo, quando efetuado de forma parcelada, poderá ser dividido em até 18 (dezoito) parcelas de igual valor.

§ 1º Os pagamentos na forma parcelada deverão ser efetuados a cada 30 dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

§ 2º A cada 6 (seis) meses, contados da data do cálculo da outorga, o valor remanescente sofrerá correção de forma acumulada e serão recalculadas as prestações, conforme o Índice Nacional de Custo de Construção (INCC).

§ 3º Na forma parcelada, o pagamento da primeira parcela deverá ser efetuado em até 150 (cento e cinquenta) dias corridos após a aprovação da ata da reunião da CPPD, ou conselho e comissão competente que venha a substituí-la.

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 5

§ 4º O valor mínimo de cada parcela não poderá ser inferior a R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais).

§ 5º A expedição do “Habite-se” fica condicionada à plena quitação do valor integral da OOAU.

## Seção II Da Forma De Pagamento Para Flexibilização Da Adequabilidade Da Atividade

**Art. 31** - O pagamento da OOAU para a flexibilização da adequabilidade da atividade, quando de forma parcelada, poderá ser efetuado em até 12 (doze) parcelas de igual valor.

§ 1º Os pagamentos na forma parcelada deverão ser efetuados a cada 30 (trinta) dias corridos, de forma mensal e sucessiva.

§ 2º Na forma parcelada, o pagamento da primeira parcela, em dinheiro, deverá ser efetuado como requisito para a emissão do alvará de funcionamento.

§ 3º A renovação do alvará de funcionamento fica condicionada à plena quitação do valor integral da OOAU.

## CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

**Art. 32** - A falta ou o atraso no pagamento do valor da OOAU ou de quaisquer de suas parcelas ocasionará:

I - Multa incidente sobre o valor devido e calculado nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;

II - Pagamento de juros de mora, nos mesmos percentuais aplicáveis aos tributos de competência do Município recolhidos com atraso;

Parágrafo único. As disposições deste artigo poderão ser aplicadas cumulativamente, sem prejuízo das penalidades previstas na legislação edilícia urbanística e ambiental.

**Art. 33** - Será inscrito na dívida ativa do Município o valor não pago correspondente à OOAU.

## CAPÍTULO VII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

**Art. 34** - Os processos protocolizados na Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente (Seuma) até 31 de dezembro de 2022 serão analisados até a conclusão, com base nas Leis municipais nº 10.335, de 1 de abril de 2015, e nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015.

**Art. 35** - Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, notadamente as Leis municipais nº 10.335, de 1 de abril de 2015, e nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015, ressalvados os efeitos para o fim disposto no art. 34 desta Lei Complementar.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 14 de setembro de 2022.

**José Sarto Nogueira Moreira  
PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA**

## ANEXO I A QUE SE REFERE O ART. 17 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 0333, DE 14 DE SETEMBRO DE 2022

### Fórmula de Cálculo da Contrapartida da Outorga Onerosa de Alteração de Uso

O Valor extração e/ou deficiência dos parâmetros urbanísticos (V) é calculado através da seguinte equação:

$$V = (VEP \times FTV \times FTZ) + [(AT \times VM) \times (FTV \times FTZ - 1)]$$

Onde:

V = Valor extração e/ou deficiência dos parâmetros urbanísticos (em R\$);

VEP = Valor da Extração de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

FTV = Fator de Transposição de Via;

FTZ = Fator de Transposição de Zona;

AT = Área Total do terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

VM = Valor de Mercado (em R\$/m<sup>2</sup>).

Para o Cálculo do Valor da Extração dos Parâmetros Urbanísticos (VEP), aplica-se:

$$VEP = MAIOR Vn(1 a 7) + 0,25 \times (\sum Vn(1 a 7) - MAIOR Vn(1 a 7))$$

Onde:

VEP = Valor da Extração de Parâmetros Urbanísticos (em R\$);

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 6

**V<sub>n</sub>** = Valor obtido da extração ou deficiência de parâmetros urbanísticos individualmente considerados, em que “n” é um número que varia de 1 a 7, de acordo com o que se segue:

**V<sub>1</sub>**= Índice de Aproveitamento

**V<sub>2</sub>**=Taxa de Permeabilidade

**V<sub>3</sub>** = Taxa de Ocupação

**V<sub>4</sub>** = Taxa de Ocupação do Subsolo

**V<sub>5</sub>** = Recuos

**V<sub>6</sub>** = Altura Máxima da Edificação

**V<sub>7</sub>** = Fração do Lote

**MAIOR V<sub>n</sub>** = Maior valor obtido nos cálculos de extração de parâmetros entre o V<sub>1</sub> e o V<sub>7</sub>, em reais (R\$);

**ΣV<sub>n</sub>** = Somatório de valores obtidos nos cálculos de extração de parâmetros entre o V<sub>1</sub> e o V<sub>7</sub>.

Para o cálculo do Fator de Transposição de Via (FTV), aplica-se:

$$\text{FTV} = \text{VM (VIA ONDE O USO É PERMITIDO)} / \text{VTV (VIA)}$$

Onde:

**FTV** = Fator de Transposição de Via;

**VTV** = Valor de Mercado (em R\$/m<sup>2</sup>).

Obs: Entenda-se por via onde o uso é permitido a via mais próxima do imóvel em apreço, podendo-se valer de interpolação ou extração de valores por metro quadrado (m<sup>2</sup>), conforme a especificidade do caso.

Para o cálculo do Fator de Transposição de Zona (FTZ), aplica-se:

$$\text{FTZ} = \text{VM (ZONA ONDE O USO É PERMITIDO)} / \text{VTV (ZONA ATUAL)}$$

Onde:

**FTZ** = Fator de Transposição de Zona;

**VTV** = Valor de Mercado (em R\$/m<sup>2</sup>).

Obs: Entenda-se por zona onde o uso é permitido a zona mais próxima do imóvel em apreço, podendo-se valer de interpolação ou extração de valores por metro quadrado (m<sup>2</sup>), conforme a especificidade do caso.

Para o cálculo do Extrapolação ou Deficiência dos Parâmetros Urbanísticos Individualmente Considerados (V<sub>n</sub>) aplica-se:

**1) O cálculo do valor para extração do parâmetro Índice de Aproveitamento máximo (V<sub>1</sub>) é expresso pela fórmula:**

$$V_1 = [(IAPROJ - IAMAX) / IAMAX] \times VTV \times AT$$

Onde:

**V<sub>1</sub>** = Valor da extração do parâmetro índice de aproveitamento máximo permitido para a zona (em R\$);

**IAPROJ** = Índice de Aproveitamento do projeto, que ultrapassa o IAMAX;

**IAMAX** = Índice de Aproveitamento Máximo estabelecido para a zona;

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>);

**AT** = Área Total do terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>).

Obs: A extração do Índice de Aproveitamento não é aplicável na Zona de Ocupação Restrita (ZOR), Zona de Requalificação Urbana 1 (ZRU 1) e Zona de Requalificação Urbana 2 (ZRU2).

**2) O cálculo do valor para a deficiência da taxa de permeabilidade (V<sub>2</sub>) é expresso pela fórmula:**

$$V_2 = [ (1-TPPROJ) / (1-TP) - 1 ] \times M \times AT \times VTV$$

Onde:

**V<sub>2</sub>** = Valor da deficiência do parâmetro taxa de permeabilidade (em R\$);

**TPPROJ** = Taxa de Permeabilidade pretendida em projeto;

**TP** = Taxa de Permeabilidade estabelecida pela LPUOS;

**M** = Multiplicador, onde:

- quando TPmínima for superior a 30%, M = [1+ (TP – 0,30)]

- quando TPmínima for inferior ou igual a 30%, M = 1

**AT** = Área total do terreno (em m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do metro quadrado do terreno virtual (em R\$/m<sup>2</sup>)

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 7

3) O cálculo do valor para extração do parâmetro da Taxa de Ocupação (V3) é expresso pela fórmula:

$$V3 = [(TOPROJ)/ (TO)-1] \times AT \times VTV$$

Onde:

**V3** = Valor da extração do parâmetro taxa de ocupação (em R\$);

**TOPROJ** = Taxa de Ocupação pretendida em projeto (em percentual);

**TO** = Taxa de Ocupação estabelecida pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em percentual);

**AT** = Área Total do terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>)

4) O cálculo do valor para extração da Taxa de Ocupação do Subsolo (V4) é expresso pela fórmula:

$$V4 = [(TOSPROJ)/ (TOS)-1] \times AT \times VTV$$

Onde:

**V4** = Valor da extração do parâmetro taxa de ocupação de subsolo (em R\$);

**TOSPROJ** = Taxa de Ocupação do Subsolo pretendida em projeto (em percentual);

**TOS** = Taxa de Ocupação do Subsolo conforme Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em percentual);

**AT** = Área Total do terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>)

4) O cálculo do valor para Deficiência dos Recuos (V5) é expresso pela fórmula:

$$V5 = ACOM \times VTV$$

Onde:

**V5** = Valor para deficiência dos recuos obrigatórios estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em R\$);

**ACOM** = Área Complementar em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>)

Para o cálculo de ACOM:

a) Para construções de até 2 (dois) pavimentos com área construída menor ou igual a 20% (vinte por cento) da área do terreno, desde que o nível do teto do 2º (segundo) pavimento não ultrapasse 8,50m (oito metros e cinquenta centímetros), contados do nível mais baixo do passeio por onde existe acesso, a **ACOM** será igual à área edificada no recuo;

Para construções que não se enquadrem no item "a" acima, a **ACOM** será calculada de acordo com o expresso a seguir:

b) serão aplicados os recuos necessários às projeções da edificação, e a área que ultrapassar os limites físicos do terreno será contabilizada para **ACOM**;

- os excessos de recuos existentes em outras faces do terreno não serão considerados como compensatórios do recuo deficiente;  
- No caso de recuos variáveis, a análise deste artigo se dará pelo recuo médio, em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

6) O cálculo do valor para extração da Altura Máxima da Edificação (V6) é expresso pelas seguintes fórmulas, nas condições abaixo:

a) Quando a área computável pretendida ultrapassar a área resultante da aplicação do IAMAX (IAmx x Área do Terreno) e ultrapassar a Altura Máxima da Edificação, estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicar-se-á a fórmula abaixo:

$$V6 = ((ACOMP EXCED)/IAB) \times VTV$$

Onde:

**V6** = Valor da extração do parâmetro gabarito;

**ACOMP EXCED** = área computável que ultrapassa a área resultante da aplicação do IAMAX e o gabarito estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo.

**IAB** = Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 8

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>)

b) A área computável excedente ao gabarito estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, será calculada pela soma das duas parcelas (AC1 e AC2) expostas a seguir:

$$\text{ACOMP EXCED} = 0,25 \times \text{AC1} + \text{AC2}$$

Onde:

**AC1** = Área computável acima do gabarito contida na aplicação do IAMAX;

**AC2** = Área computável acima do gabarito excedente ao IAMAX.

c) Quando a área computável pretendida não ultrapassar área resultante da aplicação do IAMAX (IAmax x Área do Terreno), ultrapassando somente o gabarito, estabelecidos pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, aplicar-se-á a fórmula abaixo:

$$V6 = ((0,25 \times \text{ACOMP EXCED}) / \text{IAB}) \times \text{VTV}$$

Onde:

**V6** = Valor da extração do parâmetro gabarito;

**ACOMP EXCED** = área computável acima do gabarito contida na aplicação do IAMAX estabelecido pela Lei Complementar nº 236 de 11 de agosto de 2017 – Lei De Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (em m<sup>2</sup>);

**IAB** = Índice de Aproveitamento Básico estabelecido pela Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo;

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>)

Obs: O proponente deverá apresentar na planta de corte do edifício a área computável individual e acumulada, pavimento por pavimento, iniciando pelo pavimento de menor nível da edificação.

7) O cálculo do valor para extração da Fração do Lote (V7) é expresso pela fórmula:

$$V7 = 0,75 \times [(\text{NuPRET} - \text{Nu}) / \text{Nu}] \times \text{AT} \times \text{VTW}$$

Onde:

**V7** = Valor da extração do parâmetro fração do lote;

**NuPRET** = Número de unidades pretendido;

**Nu** = Número de unidades permitidas;

**AT** = Área Total do terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**VTW** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>)

O número de unidades habitacionais permitido no lote (Nu) é resultante da divisão de sua área total (AT) pela fração do lote (FL) correspondente, conforme fórmula abaixo:

$$\text{Nu} = \text{AT} / \text{FL}$$

Onde:

**Nu** = Número de unidades permitidas;

**AT** = Área Total do terreno em metros quadrados (m<sup>2</sup>);

**FL** = Fração do lote definida pelo Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza.

O Valor do Terreno Virtual (VTW) sofre redução de acordo com o zoneamento urbano considerando a tabela abaixo:

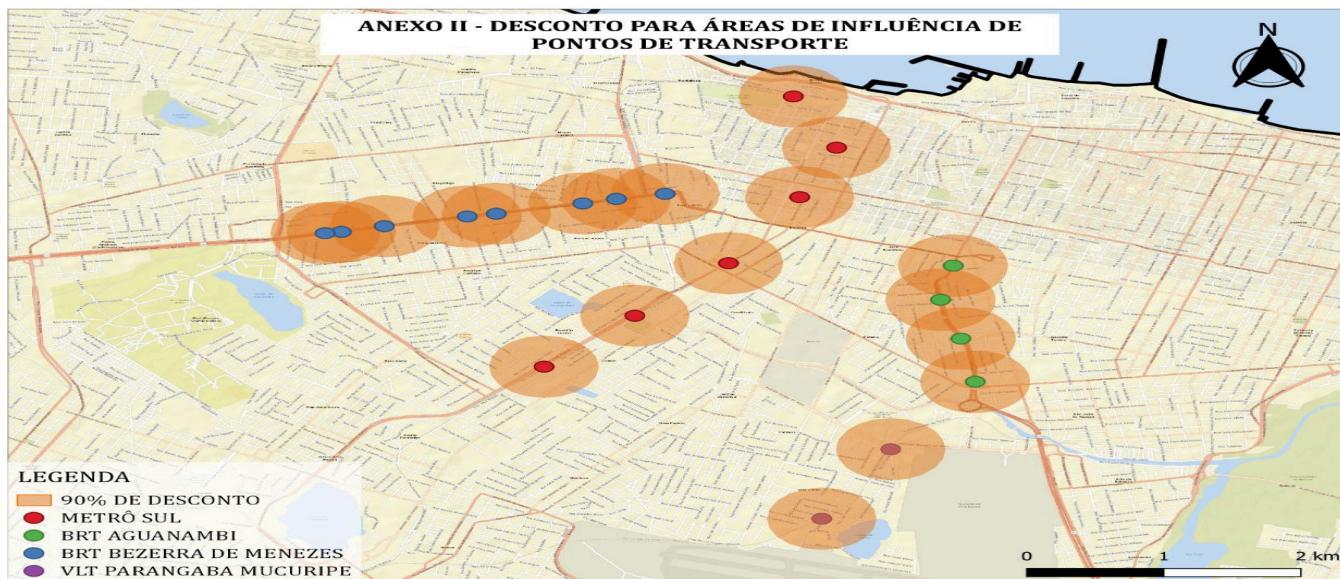
Zona	Redução VTV 2022	Redução VTV 2023	Redução VTV a partir de 2024
ZO4	40%	35%	30%
ZOC	40%	35%	30%
DEMAIS ZONAS	40%	45%	50%

# DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

FORTALEZA, 16 DE SETEMBRO DE 2022

SEXTA-FEIRA - PÁGINA 9

## ANEXO II A QUE SE REFERE O ART. 24 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 0333 DE 14 DE SETEMBRO DE 2022



Obs: Área de influência estabelecida a partir de um raio de 500m do centro da estação de transporte considerada.

\*\*\* \*\*\* \*\*\*

## DECRETO Nº 15.407, DE 14 DE SETEMBRO DE 2022.

DECLARA DE UTILIDADE PÚBLICA, PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO OS BENS IMÓVEIS QUE INDICA E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 83, inciso VI, da Lei Orgânica do Município, e

CONSIDERANDO o disposto no Decreto-Lei Federal nº 3.365, de 21 de junho de 1941, alterado pela Lei Federal nº 2.786, de 21 de maio de 1956 e na Lei Federal nº 4.132, de 10 de setembro de 1962 e no Decreto-Lei Federal nº 1.075, de 21 de janeiro de 1970.

### DECRETA:

**Art. 1º** - Fica declarado de Utilidade Pública, para fins de desapropriação pelo Município de Fortaleza, o imóvel situado na Rua Dona Leopoldina, nº 08, Bairro Centro, descrito conforme a seguir: Partindo do ponto P1 de coordenadas X=553523,3900 e Y=9588235,0400 com ângulo interno de 89,33° e uma distância de 22,13m encontra-se o ponto P2. Partindo do ponto P2 de coordenadas X=553544,5634 e Y=9588228,6119 com ângulo interno de 90,41° e uma distância de 18,24m encontra-se o ponto P3. Partindo do ponto P3 de coordenadas X=553539,3900 e Y=9588211,1200 com ângulo interno de 88,62° e uma distância de 22,05m encontra-se o ponto P4. Partindo do ponto P4 de coordenadas X=553518,4000 e Y=9588217,8800 com ângulo interno de 91,64° e uma distância de 17,87m encontra-se o ponto P1. Início deste levantamento, com área total de 398,77m<sup>2</sup> e perímetro de 80,29m, em conformidade com o projeto elaborado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF).

