

**MENSAGEM N° 0064, DE NOVEMBRO DE 2022.**

Excelentíssimo Senhor Vereador Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Câmara Municipal, com fundamento na Lei Orgânica do Município, o incluso Projeto de Lei Complementar que **"ALTERA A LEI COMPLEMENTAR N° 333, DE 14 DE SETEMBRO DE 2022 E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".**

A Outorga Onerosa de Alteração de Uso (OOAU) é um instrumento urbanístico amparado pela Lei federal nº 10.257 de 2001 (Estatuto da Cidade) e pela Lei municipal Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor Participativo de Fortaleza). O instrumento tem como objetivo viabilizar a dinamização urbana, socioeconômica e a redistribuição de oportunidades imobiliárias na cidade, a partir de concessões referentes à flexibilização de parâmetros urbanísticos de uso e ocupação do solo.

Considerando a necessidade de efetuar alguns ajustes na Lei Complementar nº 333, de 14 de setembro de 2022, que regulamenta o instrumento no município de Fortaleza, enviamos o presente Projeto de Lei no sentido de aprimorar seu arcabouço procedural, ampliando a praticabilidade em diversas áreas da cidade.

Diante disto, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, submeto o presente Projeto de Lei à análise dessa Egrégia Casa Parlamentar, dirigida por Vossa Excelência, cujo espírito público é repetido por todos os seus dignos pares, solicitando, com esteio no art. 48 da Lei Orgânica do Município, **REGIME DE URGÊNCIA**, para apreciação e aprovação da matéria que ora se propõe.

**PAÇO MUNICIPAL DE FORTALEZA, AOS 11, DE NOVEMBRO DE 2022.**

José Sarto Nogueira Moreira  
Prefeito Municipal de Fortaleza



Excelentíssimo Senhor  
**Vereador Antônio Henrique da Silva**  
Presidente da Câmara Municipal de Fortaleza



**Fortaleza**  
PREFEITURA



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° , DE DE DE 2022.

**0047/2022**

**ALTERA A LEI COMPLEMENTAR N° 333,  
DE 14 DE SETEMBRO DE 2022 E DÁ  
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE FORTALEZA.** Faço saber, que a Câmara Municipal de Fortaleza aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º** O inciso V e o § 3º do art. 13, o caput do art. 14, o art. 16, o § 1º do art. 19, o art. 22, o art. 27, o art. 29, o § 4º do art. 30 e o art. 34, todos da Lei Complementar nº 333, de 14 de setembro de 2022, passam a ter as seguintes redações, ficando acrescido o parágrafo único ao art. 14, da mesma Lei Complementar, com a seguinte redação:

**Art.13** .....

V- A flexibilização dos recuos deverá observar as dimensões mínimas de 5 metros de recuo de frente, 3 metros de recuo lateral e 3 metros de recuos de fundos, aplicadas a partir do pavimento térreo.

§3º A flexibilização dos recuos não poderá ficar aquém da distância do limite do lote até a extremidade da edificação, devendo obrigatoriamente respeitar os recuos estabelecidos neste artigo. (NR)

**Art.14** Nos processos de solicitação para a Alteração do Uso do Solo relacionados apenas à construção acima do Índice de Aproveitamento Básico até o Índice de Aproveitamento Máximo, o valor será calculado como uma Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC), nos termos da Lei Complementar nº062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDPFOR). (NR)

**Parágrafo único.** Em sendo solicitada alterações nos demais parâmetros ou acima do Índice de Aproveitamento Máximo, as alterações serão calculadas na forma desta Lei Complementar. (AC)

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

**Art.19** .....

§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. (NR)

**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. (NR)

**Parágrafo único.** (REVOGADO)

**Art.27** Os recursos arrecadados com a aplicação da OOAU serão depositados na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), e serão geridos conforme sua regulamentação específica. (NR)



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**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. (NR)

**Art.30** .....

**§4º** O valor mínimo de cada parcela não poderá ser inferior a R\$30.000,00 (trinta mil reais). (NR)

**Art.34** Os processos protocolados na Secretaria do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) até 31 de dezembro de 2022 poderão, a critério do requerente, ser analisados com base nas Leis municipais nº 10.335, de 01 de abril de 2015 e nº 10.431, de 22 de dezembro de 2015, desde que haja manifestação expressa nesse sentido. (NR)

**Art.2º** O Anexo I a que se refere o Art.17 de Lei Complementar nº 333, de 14 de setembro de 2022, passa a vigorar com a redação constante no Anexo Único desta Lei Complementar.

**Art.3º** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário, em especial o §4º do art. 13 e o parágrafo único do art. 22 da Lei Complementar nº 333, de 14 de setembro de 2022.

**PAÇO MUNICIPAL DE FORTALEZA**, aos \_\_\_\_\_ dias de \_\_\_\_\_ de 2022.

José Sarto Nogueira Moreira  
**PREFEITO DE FORTALEZA**



**ANEXO ÚNICO A QUE SE REFERE O ART. 2º DA LEI COMPLEMENTAR N° , DE DE 2022.**

**“ANEXO I A QUE SE REFERE O ART.17 DA LEI COMPLEMENTAR N° 333, 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:**

$$VF = (VEP \times FTV \times FTZ) + [(AT \times VTV) \times (FTV \times FTZ - 1)]$$

**Onde:**

VF = Valor Final da Contrapartida (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>);

VTV = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - 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\$);

Vn = 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:

V1 = Índice de Aproveitamento

V2 = Taxa de Permeabilidade

V3 = Taxa de Ocupação

V4 = Taxa de Ocupação do Subsolo

V5 = Recuos

V6 = Altura Máxima da Edificação

V7 = Fração do Lote

**MAIOR Vn** = Maior valor obtido nos cálculos de extração de parâmetros entre o V1 e o V7, em reais (R\$);

$\Sigma V_n$  = Somatório de valores obtidos nos cálculos de extração de parâmetros entre o V1 e o V7.

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

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

Onde:

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

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - 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:

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

Onde:

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

**VTV** = Valor do Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - 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 (Vn) aplica-se:

1) O cálculo do valor para extração do parâmetro Índice de Aproveitamento máximo (V1) é expresso na fórmula expresso pela fórmula:

$$\boxed{V1 = [(IAPROJ - IAMAX) / IAMAX] \times VTV \times AT}$$

Onde:

**V1** = 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 (V2) é expresso pela fórmula:**

$$V2 = [(1-TPPROJ) / (1-TP) - 1] \times M \times AT \times VTV$$

Onde:

**V2** = 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 Terreno Virtual (valor de mercado do metro quadrado do imóvel - R\$/m<sup>2</sup>)

**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);



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**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>)

**5) 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;
- b) Para construções que não se enquadrem no item "a" acima a **ACOM** será calculada de acordo com o expresso a seguir:
- c) serão aplicados os recuos necessários às projeções da edificação e a área que ultrapassar os limites físicos do terreno será contabilizada para **ACOM**;
- d) os excessos de recuos existentes em outras faces do terreno não serão considerados como compensatórios do recuo deficiente;
- e) 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 (IAmax 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:

PALÁCIO DO BISPO / Rua São V<sup>IS</sup> =  $\{(ACOM \times EXCED) / IAMAX\} \times VTV$



Onde:

**V6** = Valor da extração do parâmetro altura máxima da edificação;

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

**LAB** = 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>)

**b)** A área computável excedente a altura máxima da edificação 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 da altura máxima da edificação contida na aplicação do IAMAX;

$$\text{AC1} = \text{ATER} * \text{IAMAX} - (\text{hMAX} - \text{h1º PAVTO TIPO}) * \text{Área Computável Pavto Tipo}$$

*Pé direito*

**AC2** = Área computável acima da altura máxima da edificação excedente ao IAMAX.

$$\text{AC2} = \text{ATER} * \text{IAPROJETO} - (\text{hMAX} - \text{h1º PAVTO TIPO}) * \text{Área Computável Pavto Tipo} - \text{AC1}$$

*Pé direito*

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

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

Onde:

**V6** = Valor da extração do parâmetro altura máxima da edificação;



**ACOMP EXCED** = área computável acima da altura máxima da edificação contida na aplicação do IAMAX estabelecido pela Lei Complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei do 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:

$$V7 = 0,75 \times [(NuPRET - Nu) / Nu] \times AT \times VTV$$

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>);

**VTV** = 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:**

$$Nu = AT / FL$$

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 (VTV) 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%



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número ZPRERKUT

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1840962 e código ZPRERKUT

**ASSINADO POR:**

Assinado por: JOSE SARTO NOGUEIRA MOREIRA:21091897387 em 11/11/2022