

128º Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Pauta

1. Aprovação da Ata da 127ª Reunião da CPPD;
2. Processo S2020001913, anteriormente processo Dataged nº 1226/2020 - Alteração na forma de pagamento de Outorga Onerosa de Alteração de Uso;
3. Constituição do Conselho Gestor da Operação Urbana Consorciada da Lagoa da Sapiroanga;
4. Apresentação da Metodologia de Análise de Processos COURB – REURB-S.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Aprovação da Ata da 127º Reunião ordinária da CPPD



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

**Alteração na forma de
pagamento de Outorga
Onerosa de Alteração de Uso
do Solo**



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS (CENUR)

COURB

Coordenadoria de
Desenvolvimento Urbano



CENUR

Célula de Negócios Urbanos



Gerencia os instrumentos urbanísticos que geram negócios urbanos:

Outorga Onerosa do Direito de Construir
Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo
Transferência do Direito de Construir
Convênio para Operação Urbana Consorciada
Painel e Boletim de Negócios Urbanos
Estudos de Mercado



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

? O que é?

Viabilizada pelo Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001

É regulamentada pelas **Leis Municipais nº 10.335/2015 e nº 10.431/2015.**

Proporciona a dinamização urbana e socioeconômica, a partir da flexibilização de parâmetros urbanísticos, mediante deliberação da CPPD e pagamento de contrapartida.



Flexibilização

Adequação de atividade, índice de aproveitamento, taxa de permeabilidade, taxa de ocupação do solo e subsolo, gabarito, fração do lote, recuos, nº de vagas, e compensação de áreas.



Quem pode?

Projetos especiais e edificações de uso residencial (com área de construção computável igual ou superior a 10.000 m²).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

Contrapartida financeira

Depositada no **Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB)**

Regulamentado pelo Decreto nº 13.824/2016, para dar suporte financeiro à implementação dos objetivos, programas e projetos do Plano Diretor Participativo - Lei Complementar nº 062/2009.

Os recursos do FUNDURB podem ser aplicados para a execução de:



- Implantação de políticas públicas urbanísticas;
- Programas de manutenção e conservação urbanística;
- Projetos decorrentes do Plano Diretor Participativo;
- Urbanização, obras e infraestrutura nas zonas com carência de serviços;
- Programas de cunho social para as regiões mais carentes.

Mais informações:

Canal Urbanismo e Meio Ambiente: urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundurb



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S



Localização

Avenida Beira Mar, nº 1680
Bairro Meireles

PROCESSO SEUMA Nº S2020001913

LEGENDA

 IMÓVEL EM ESTUDO



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

Em conformidade com as Lei de Parcelamento Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) e Plano Diretor Participativo (Lei nº 062/2009):

Anexo 5 - Classificação das Atividades por Grupo e Subgrupo

Grupo: Residencial e Subgrupo: Residencial (R)

Código 00.00.04

Atividade: Residencial Multifamiliar (prédio de apartamentos)
com área de construção computável acima de 10.000,00m²

Classe: 2

Anexo 6 – Adequação dos Subgrupos por classe às zonas

Zona de Orla – Trecho IV (ZO IV) – **ADEQUADO**

ÁREA DO TERRENO

1.407,85m²

ÁREA CONSTRUÍDA

26.453,16m²

ÁREA CONSTRUÍDA

COMPUTÁVEL

11.990,88m²



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGA
		ZO IV		
Índice de Aproveitamento	Mínimo	0,25	8,52	5,52
	Básico	3,0		
	Máximo	3,0		
Taxa de Permeabilidade		≥ 20%	20,37%	Não se aplica.
Taxa de Ocupação Solo		≤ 60%	77,54%	17,54%
Taxa de Ocupação do Subsolo		≤ 60%	77,54%	17,54%
Altura da Edificação		≤ 72,00m	137,50m	65,50m
Nº Vagas		1 vaga/unidade	128	Não se aplica

*Parâmetros e Adequabilidade de usos estabelecidos para ZO IV.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

PARÂMETROS PDP Nº 62/2009 E LPUOS Nº 236/2017		RECUOS		OUTORGANDO (M ²)
		PERMITIDO	PROPOSTO	
Recuos Solo	Frente (N)	15,08m	10,78m	1.252,06m ²
	Frente (O)	15,08m	5,80m	
	Frente (S)	15,08m	11,43m	
	Lateral (L)	13,08m	5,01/6,66m	
Recuos Sobressolo	Frente (N)	5,00m	4,18m	431,50m ² Computado no recuo do solo
	Frente (O)	5,00m	0,00m	
	Frente (S)	5,00m	5,50m	
	Lateral (L)	3,00m	0,28/0,63m	
Recuos Subsolo	Frente (N)	5,00m	4,18m	288,82m ² Computado no recuo do solo
	Frente (O)	5,00m	0,00m	
	Frente (S)	5,00m	5,50m	
	Lateral (L)	0,00m	0,00m	

OUTORGA CONCEDIDA: ÍNDICE DE APROVEITAMENTO, TAXA DE OCUPAÇÃO DO SOLO E DO SUBSOLO, ALTURA DA EDIFICAÇÃO E RECUOS



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

Foi celebrado no dia 07 de fevereiro de 2020, o **Termo de Compromisso nº 004/2020** firmado entre a empresa JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S e a SEUMA

Valor da outorga onerosa: R\$ 23.813.283,06, referente aos parâmetros urbanísticos mencionados anteriormente, calculado pela SEINF.



- 12 (doze) parcelas iguais no valor de R\$ 1.984.440,25;
- Sendo a primeira parcela paga até 30 dias após a emissão do alvará de construção; e
- 11 (onze) parcelas restantes no valor de R\$ 1.984.440,26 acrescidas da correção conforme o Índice Nacional da Construção Civil (INCC).

1ª parcela paga no valor de R\$ 1.984.440,26 ✓

2ª parcela paga no valor de R\$ 2.185.980,97 ✓

Total pago de R\$ 4.170.421,23



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

PLEITO – ALTERAÇÃO NA FORMA DE PAGAMENTO

Laudo Técnico nº 183/2020 no valor de R\$ 1.640.000,00 objeto de matrícula nº 25.485 do CRI 5ª Zona constante no Certificado de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) nº 04/2020 de propriedade de Alcimor Aguiar Rocha Neto;

Laudo Técnico nº 319/2020 no valor de R\$ 1.640.373,26 objeto de matrícula nº 25.628 do CRI 5ª Zona constante no CEPAC nº 01/2021 de propriedade de Dimas de Oliveira Costa e

Laudo Técnico nº 320/2020 no valor de R\$ 1.640.373,26 objeto de matrícula nº 25.629 do CRI 5ª Zona constante no CEPAC nº 01/2021 de propriedade de Dimas de Oliveira Costa.



PARA PAGAMENTO DE OUTORGA ONEROSA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

ANÁLISE DO PLEITO

Recepciona-se o pleito considerando os parágrafos do art. 7º da Lei nº 10.431/2015 que dispõe sobre a OOAU abaixo transcritos:

§ 1º - A contrapartida financeira poderá ser substituída pela doação de imóveis ao Município ou pela execução de obras de infraestrutura urbana, preferencialmente, nas Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), desde que haja requerimento do beneficiário e aprovação do Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU).

§ 2º - Os imóveis doados e as obras de infraestrutura urbana de que trata o § 1º devem corresponder ao valor da contrapartida financeira.

Considera-se o parágrafo único do art. 2 da Lei Complementar nº 10.333/2015 que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir:

Parágrafo Único - A transferência do direito de construir prevista no inciso III do art. 224 do Plano Diretor Participativo (PDP) será concedida ao proprietário que doar ao Município de Fortaleza seu imóvel ou parte dele.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S

ANÁLISE DO PLEITO

Considera-se ainda o art. 6 da Lei Complementar N° 10.333/2015 que dispõe sobre a Transferência do Direito de Construir:

Art. 6º - Quando a transferência do direito de construir for autorizada, sem a imediata indicação de um imóvel receptor do potencial construtivo, a Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) emitirá o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC).

§ 1º - Também será emitido o Certificado do Potencial Adicional de Construção (CEPAC), quando a transferência do direito de construir exigir a doação do imóvel ao Município de Fortaleza.

Considera-se o art. 321 da Lei Complementar N° 062/2009, que institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza:

Art. 321 - A análise e a aprovação dos projetos especiais ficam submetidas à Comissão Permanente do Plano Diretor (CPPD), enquanto não for regulamentado o Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.



Fortaleza
PREFEITURA


Urbanismo e
Meio Ambiente

OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO DO SOLO

JJA Consultoria e Assessoria Financeira S/S



LEGENDA

-  Imóvel de matrícula nº 25.628
-  Imóvel de matrícula nº 25.629
-  Imóvel de matrícula nº 25.485



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Deliberação CPPD

- **JJA Consultoria:** utilização de Laudos Técnicos n° 183/2020, n° 319/2020 e n° 320/2020 para pagamento de Outorga.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

Constituição do Conselho gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

? O que é?

- Viabilizada pela Constituição Federal, por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001

Cada Operação Urbana tem sua Lei Municipal específica.

Permitem **intervenções coordenadas** pela Prefeitura, com a **participação da iniciativa privada**, promovendo transformação urbana estrutural, **melhorias sociais** e valoração ambiental em áreas da cidade.

OUC Parque Foz Riacho Maceió (Lei nº 8503/2000)

OUC Dunas do Cocó (Lei nº 8915/2004)

OUC Joquey Club (Lei nº 9333/2007)

OUC Sítio Tunga (Lei nº 9778/2011)

OUC Lagoa do Papicu (Lei nº 9857/2011)

OUC Osório de Paiva (Lei nº 10403/2015)

OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga (Lei nº 10404/2015)

QUEM PODE PLETEIAR?

A partir da iniciativa Privada o empreendedor pode se filiar à operação urbana consorciada que deseja.

Mais informações disponíveis no Canal Urbanismo e Meio Ambiente através do link:

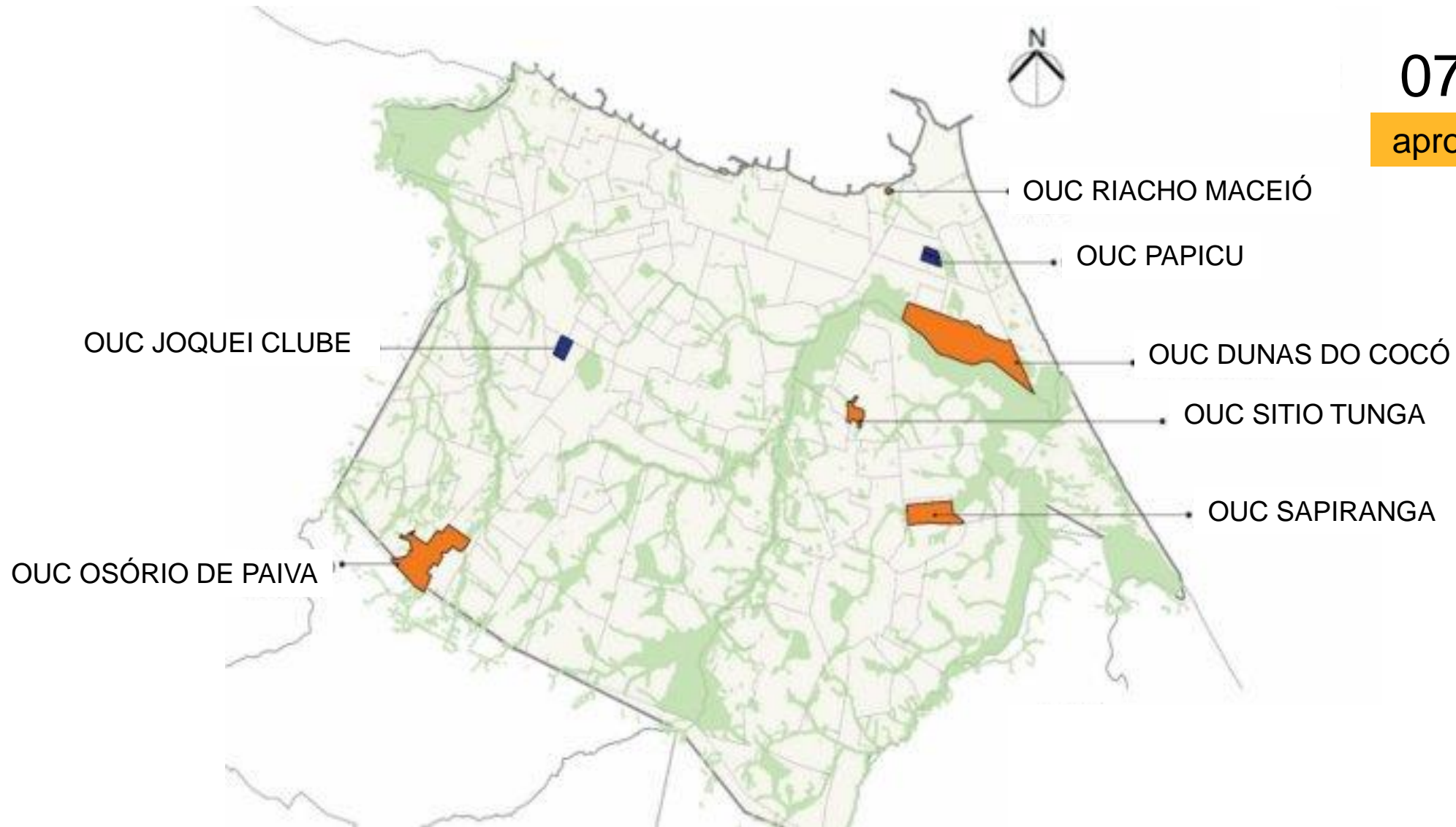
<https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/415-operacoes-urbanas-consorciadas-em-fortaleza>



Fortaleza
PREFEITURA

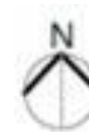
Urbanismo e
Meio Ambiente

OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS



07 OUCs
aprovadas por lei

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Conforme artigo 6º da lei Nº10.404/2015, a área objeto desta Operação Urbana Consorciada foi dividida em 3 (três) zonas:

- Zona de Interesse Ambiental – ZIA da Sabiaguaba: delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 62/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP);
- Zona de Proteção Especial – ZPE: situada entre a via de contorno e o acesso ao Parque e a ZPA-1 da Lagoa da Sapiroanga e;
- Zona de Preservação Ambiental – ZPA-1: delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 62/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP).

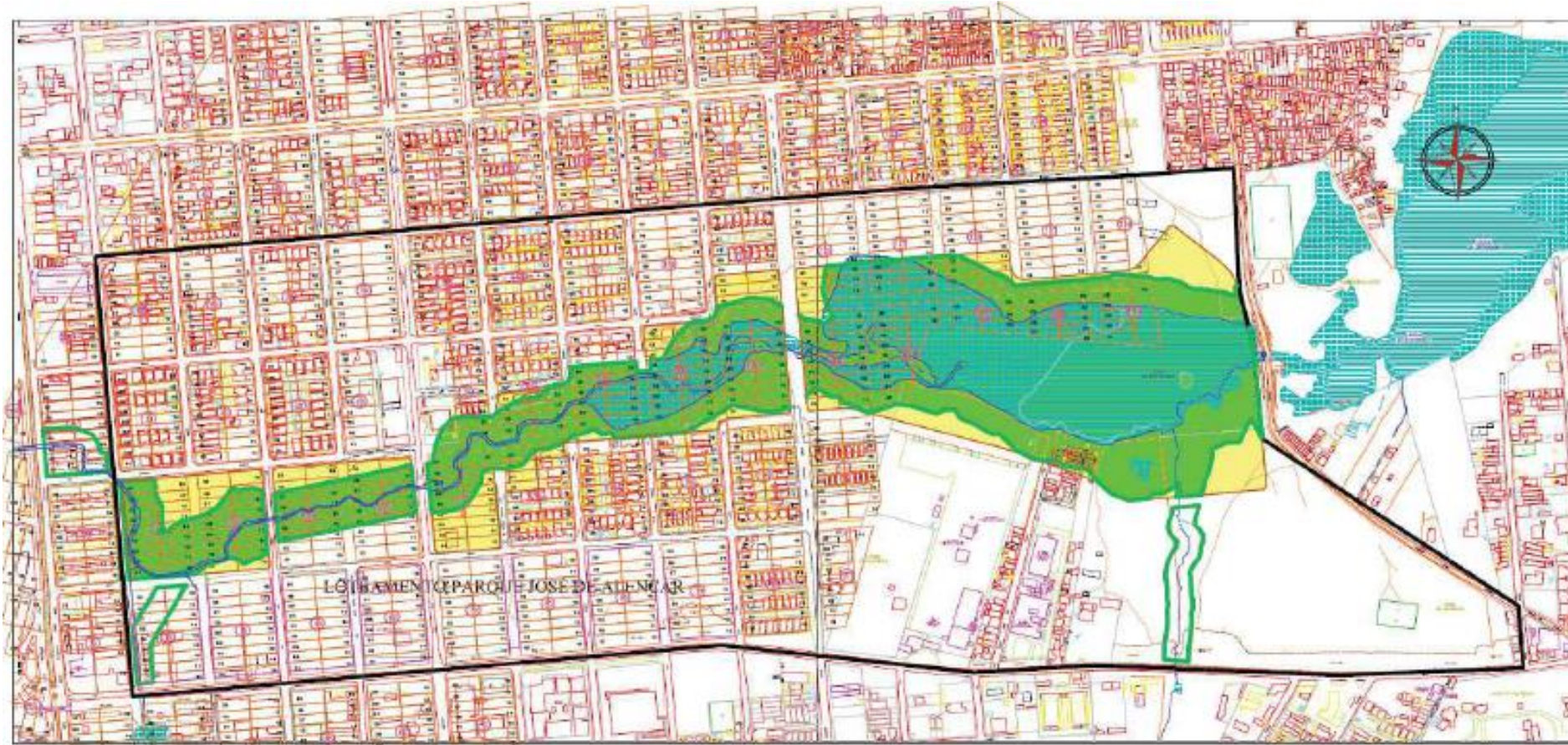


Fortaleza
PREFEITURA




Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Zoneamento



LEGENDA

-  ZPA 1 (Zona de Preservação Ambiental)
-  ZPE (Zona de Proteção Especial)
-  ZIA SABIAGUABA (Zona de interesse Ambiental)



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Constituição Conselho Gestor

Conceituação e necessidades.

Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza - Lei Complementar nº 0062/2009

Art. 244 - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterà:

VIII - regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação.

Lei nº 10.404/2015 - OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga

Art. 18 - O projeto concorrente à OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, objetivando atender ao disposto no art. 244, inciso VIII, da Lei Complementar nº 0062/2009 – PDP.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Constituição Conselho Gestor

Estudo de referência

IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Desenvolvido pela **Quanta Consultoria** para os Programas **Fortaleza Cidade Competitiva e Fortaleza Sustentável**

Objetivos

identificar, delimitar e definir áreas prioritárias que sejam passíveis da aplicação do instrumento de operação urbanas consorciadas para o desenvolvimento urbano integrado.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Constituição Conselho Gestor

Estudo de referência

Conselho de Gestão da Operação Urbana Consorciada, caberá:

- I - formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos;
- II - controlar de forma geral a operação urbana consorciada instituída por esta Lei;
- III - definir as prioridades e acompanhar a implementação do Plano de Melhorias Urbanas;
- IV - acompanhar e propor o aprimoramento do plano e projetos urbanísticos previstos no Plano de Melhorias Urbanas;
- V - identificar e propor formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana;
- VI - acompanhar as dúvidas e encaminhamentos relativos a aplicação da presente Lei;
- VII - promulgar seu Regimento Interno, bem como propor sua revisão;
- VIII - propor a revisão da presente Lei;

Os integrantes do conselho previsto não farão jus a qualquer remuneração ou qualquer espécie de ajuda de custo.

As reuniões serão públicas e suas atas serão publicadas no Diário Oficial do Município e divulgadas no Canal Urbanismo e Meio Ambiente.



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e
Meio Ambiente

OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Constituição Conselho Gestor

Estudo de referência

Representantes do Município

8

+

8

Representantes da Sociedade Civil

- a) um representante da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA;
- b) um representante da Secretaria Municipal de Governo – SEGOV;
- c) um representante da Secretaria da Infraestrutura – SEINF;
- d) um representante da Secretaria de Habitação – HABITAFOR;
- e) um representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico – SDE;
- f) um representante da Secretaria de Cultura – SECULT;
- g) um representante da Secretaria de Turismo – SETUR;
- h) um representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza - IPLANFOR.

- a) um representante de organizações não governamentais com atuação no perímetro da Operação;
- b) um representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões ambientais;
- c) um representante de empresários com atuação no perímetro da Operação;
- d) um representante dos movimentos de moradia com atuação no perímetro da Operação;
- e) três representantes de moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação;
- f) um representante de morador ou trabalhador de área contígua à Operação.

Deliberação CPPD

- **Conselho Gestor OUC Lagoa da Sapiroanga: Constituição do Conselho Gestor.**



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

Obrigada!

Coordenadoria

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio
Ambiente de Fortaleza

(85) 3105-1041