



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**CHAMADA Nº 01/2022 – Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA)**

**PROCESSO Nº P118845/2022**

**CHAMADA PARA HABILITAÇÃO DE EMPRESAS NO ÂMBITO DA COOPERAÇÃO TÉCNICA E EXECUÇÃO DO PROJETO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA**

A Comissão Especial para acompanhamento da Cooperação Técnica para revitalização urbana na área do Cais do Porto e Praia do Futuro, vinculada à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) da Prefeitura Municipal de Fortaleza, nomeada através da Portaria nº 17/2022 - SEUMA, divulga para conhecimento do público interessado que na hora e data adiante indicadas neste Edital, receberá propostas com a finalidade de habilitar empresas para realização dos “Estudos para implantação de um projeto piloto de revitalização urbana na área do Cais do Porto e Praia do Futuro, Fortaleza/CE”, conforme condições estabelecidas no presente instrumento convocatório.

**1. ENVIO DE DOCUMENTOS / HORA, DATA E LOCAL**

As propostas devem ser encaminhadas por e-mail até às 23h59 de Brasília do (30º) trigésimo dia (dias corridos) após a publicação desta Chamada no Diário Oficial do Município de Fortaleza, excluindo o dia da publicação e computado o dia final, e enviadas para o e-mail: [editalcafseuma@gmail.com](mailto:editalcafseuma@gmail.com). A proposta será composta de 04 (quatro) itens denominados:

"1. Titulação Acadêmica", "2. Experiência", "3. Atuação em Projetos" e "4. Proposta Financeira (em USD), que juntos constituirão um único documento denominado **"Proposta para realização de Estudos para implantação de um projeto piloto de revitalização urbana na área do Cais do Porto e Praia do Futuro, Fortaleza/CE"**.

O arquivo eletrônico será do tipo PDF e, se possível, não deve exceder o tamanho de 10 MB. Em qualquer caso, se o arquivo for maior, o proponente o enviará compactado e/ou enviará um link para seu respectivo download. Cada item deve ter as páginas numeradas consecutivamente e, quando aplicável, indicar claramente o número do formulário utilizado.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

Quando aplicável, os formulários e documentos requeridos nesta Chamada conterão a assinatura digitalizada e os dados do Representante Legal do Proponente.

As propostas entregues após o prazo indicado serão desconsideradas.

### **2. OBJETO**

Contratação de consultoria para a elaboração de estudos urbanísticos, econômicos e jurídicos para a concepção e estruturação de instrumento urbanístico destinado à revitalização da área do Cais do Porto e Praia do Futuro. Mais especificamente, os estudos deverão subsidiar a elaboração de um plano urbanístico e formulação de minuta de Projeto de Lei de Operação Urbana Consorciada.

### **3. FONTE DE FINANCIAMENTO**

A contratação dos serviços de consultoria será inteiramente financiada com recursos de Contribuição não reembolsável da Corporação Andina de Fomento (CAF), no âmbito do Acordo de Cooperação Técnica Não Reembolsável que assinam, de um lado, a Corporação Andina de Fomento e, do outro lado, a Prefeitura Municipal de Fortaleza.

### **4. MOTIVAÇÃO E JUSTIFICATIVA**

A elaboração do plano urbanístico tem como contexto o Programa “Aldeia da Praia-Fortaleza Cidade com Futuro”, financiado pela CAF, que objetiva incrementar o potencial turístico e a competitividade de Fortaleza, promovendo seu desenvolvimento social e econômico. Por meio de empréstimo de US\$ 83,25 milhões, assinado em junho de 2018, o Programa está em uma etapa avançada, com um volume significativo de desembolsos realizados e diversas obras concluídas. Parte das intervenções mais emblemáticas estão distribuídas na costa leste da cidade, dentre as quais podem ser destacadas a requalificação da Av. Beira-Mar e o Polo Gastronômico da Varjota (concluídas), assim como a Descontaminação do Riacho Maceió (em execução). Anteriormente, a região já havia sido beneficiada em outro Programa executado pela Prefeitura de Fortaleza, também financiado pela CAF, denominado PRODETUR, com investimentos de US\$ 50 Milhões que, dentre outras ações, promoveu a requalificação de 7 km



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

do passeio marítimo da Praia do Futuro e a realização de obras estruturantes de macrodrenagem.

Esse conjunto de significativos investimentos públicos beneficiou diretamente a região do Cais do Porto e Praia do Futuro. Entretanto, ainda existem deficiências relevantes de infraestrutura a serem superadas, considerando que a área apresenta problemas históricos de ocupação de assentamentos precários e consequentes vulnerabilidades sociais. No *Plano Fortaleza 2040*, inclusive, a área é indicada como de especial interesse para intervenção urbana. A prioridade foi reforçada com a perspectiva de transferência das atividades industriais vinculadas ao Porto do Mucuripe para o Complexo Industrial e Portuário do Pecém, conforme Decreto Estadual Nº32.883 DE 21/11/2018, o que proporcionará uma grande oportunidade para realizar uma ampla renovação urbana nesse território.

Para conciliar as diversas problemáticas e processos de transformação da área, bem como estabelecer uma proposta robusta de planejamento e revitalização urbana do Cais do Porto e Praia do Futuro, a Prefeitura Municipal de Fortaleza solicitou o apoio da CAF para financiar os estudos necessários para realização de um diagnóstico e plano de ação para a melhor tomada de decisão.

Para cumprir esse objetivo, o presente Edital versa sobre a proposta de elaboração de estudos integrados para formulação de uma Operação Urbana Consorciada, instrumento que permite ao poder público promover transformações estruturais em determinado perímetro, a partir da orientação de um plano urbanístico capaz de articular as dimensões social, econômica e ambiental. Trata-se de uma ferramenta de negociação e pactuação do futuro que se deseja para a área do Cais do Porto e Praia do Futuro, considerando ações conduzidas pelo poder público e a participação da iniciativa privada e da sociedade civil.

Importante registrar que a cidade de Fortaleza tem tradição na aplicação de Operações Urbanas Consorciadas para realização de intervenções urbanas, destacando-se por intervenções de pequeno porte e pela captura da valorização imobiliária, promovida pela alteração de parâmetros urbanísticos, sobretudo mediante contrapartidas em obras. Atualmente existem sete Operações Urbanas Consorciadas (OUC) em vigor em Fortaleza, sendo que a primeira foi implantada no ano 2000: Lei nº 8503/2000 - OUC Parque Foz Riacho



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

Maceió, Lei nº 8915/2004 - OUC Dunas do Cocó, Lei nº 9333/2007 - OUC Jockey Club, Lei nº 9778/2011 - OUC Sítio Tunga, Lei nº 9857/2011 - OUC Lagoa do Papicu, Lei nº 10403/2015 - OUC Osório de Paiva, Lei nº 10404/2015 - OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga.

Em 2015, o município realizou um estudo que identificou seis novas áreas prioritárias para recepcionar novas Operações Urbanas, ação que se desdobrou em projetos de lei atualmente em tramitação no legislativo municipal. Além das Operações Urbanas, o município utiliza outros instrumentos urbanísticos, como a Outorga Onerosa de Direito de Construir, a Outorga Onerosa de Alteração de Uso – esse último regulamentado recentemente, também em 2015 – e o Certificado de Potencial Adicional de Construção, título vinculado à Transferência do Direito de Construir.

Tanto a concentração de ações e investimentos na área do Cais do Porto e Praia do Futuro, quanto a perspectiva de revisão do Plano Diretor vigente tornam oportuna a reavaliação do modelo de Operação Urbana Consorciada hoje utilizado no Município, sua correlação com demais instrumentos urbanísticos e a proposição de eventuais ajustes dessa política pública.

Finalmente, o presente trabalho se coloca ainda como uma oportunidade para a construção de um modelo piloto de governança e gestão para a implementação de Operações Urbanas Consorciadas no Município, visando aprimorar e fortalecer o instrumento, mediante o estabelecimento de fluxos, rotinas, etapas e procedimentos, desde sua elaboração até sua finalização, tornando as Operações Urbanas Consorciadas mais eficientes, transparentes e de fácil acesso a todos os cidadãos.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## 5. QUADRO NORMATIVO DE REFERÊNCIA

Os estudos técnicos deverão ser elaborados à luz da regulação urbanística brasileira e do regramento urbanístico municipal de referência, listados a seguir.

A aprovação da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade – ao regulamentar os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, estabeleceu as diretrizes a serem observadas na elaboração da política urbana municipal, oferecendo um conjunto de instrumentos que podem ser mobilizados em função das características e necessidades de cada cidade.

Os objetivos da política urbana, dispostos em seu artigo 2º, devem ser a base para a formulação e estruturação de planos e projetos urbanos – como as Operações Urbanas Consorciadas. Dentre esses objetivos, destacam-se para a estruturação do instrumento: a garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como o direito à terra urbana, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações; a gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano; a cooperação entre os governos, a iniciativa privada e os demais setores da sociedade no processo de urbanização, em atendimento ao interesse social; a justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização; e a recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização de imóveis urbanos.

A Operação Urbana Consorciada é definida no artigo 32 do Estatuto da Cidade como um conjunto de intervenções e transformações de caráter estrutural, concentradas em um recorte específico no território municipal, onde se pretende implantar uma série de melhorias com o aporte de recursos provenientes da iniciativa privada. Deve, ainda, ser objeto de lei específica, baseada no Plano Diretor, inserindo-se, portanto, no conjunto das ações e políticas de desenvolvimento urbano estabelecidas por ele, atendendo os princípios da função social da cidade e da propriedade.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

O instrumento foi incorporado ao Plano Diretor Participativo de Fortaleza – Lei Complementar nº 62 de 2 de fevereiro de 2009 – que o conceitua no artigo 242 como um *“conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano”*.

O Plano também define, em seu artigo 244, os requisitos mínimos de uma Operação Urbana Consorciada, contemplados neste Edital, são eles:

- (i) princípios e objetivos da operação;
- (ii) definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada operação urbana consorciada, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na operação, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir;
- (iii) plano, programa, parâmetros e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada operação urbana consorciada;
- (iv) termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do poder público, da iniciativa privada e da comunidade local;
- (v) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;
- (vi) solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;
- (vii) estudo de impacto de vizinhança (EIV) e, quando necessário, estudo ambiental;
- (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; e



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## Urbanismo e Meio Ambiente

- (ix) fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir, recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada operação urbana consorciada.

Cabe salientar também as disposições específicas do Plano a respeito das Operações Urbanas Consorciadas, a saber: a possibilidade de perímetros descontínuos para viabilizar a captação e a aplicação de recursos (artigo 244, § 1º); a possibilidade de empreendedores oferecerem contrapartidas em obras e equipamentos, de acordo com o plano de intervenção (artigo 245); a possibilidade de utilização de outorga onerosa do direito de construir, com priorização de sua aplicação nas Zonas Especiais de Interesse Social 1, 2 e 3 e na Macrozona de Proteção Ambiental (artigo 246) no perímetro da Operação; e o índice de aproveitamento máximo igual a 4,0 (artigo 247);

Como referência normativa ao trabalho, somam-se aos requisitos mínimos estabelecidos pelo Plano Diretor, o conjunto de dispositivos municipais relacionados às Operações Urbanas Consorciadas ou a demais instrumentos urbanísticos, são eles:

- (i) Lei complementar nº 62, de 12 de fevereiro de 2009 – Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, e suas alterações<sup>1</sup>;
- (ii) Plano Fortaleza 2040<sup>2</sup>;
- (iii) Lei complementar nº 236, de 11 de agosto de 2017 – Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo do Município de Fortaleza<sup>3</sup>;
- (iv) Lei complementar nº 270, de 02 de agosto de 2019 – Código da Cidade<sup>4</sup>;

<sup>1</sup> Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/124-plano-diretor-de-fortaleza>

<sup>2</sup> Disponível em: <https://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/site/>

<sup>3</sup> Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/445-parcelamento-uso-e-ocupacao-do-solo-lei-n-236-2017>;

<sup>4</sup> Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/609-codigo-da-cidade>;



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- (v) Lei complementar nº 211 de 22 de dezembro de 2015 e Decreto nº 13824 de 01 de junho de 2016 – Fundo Municipal de Desenvolvimento urbano (FUNDURB)<sup>5</sup>;
- (vi) Lei nº 10.335 de 01 de abril de 2015 e Lei nº 10.431 de 22 de dezembro de 2015 – Regulamentam a Outorga Onerosa de Alteração de Uso<sup>6</sup>;
- (vii) Lei nº 10.333 de 01 de abril de 2015 – Regulamenta a Transferência do Direito de Construir<sup>7</sup>;
- (viii) Decreto nº 14.879 de 16 de dezembro de 2020 – institui os Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) prioritárias<sup>8</sup>.

Por fim, as análises e avaliações das modelagens econômica e jurídica, a depender das estratégias de alienação do potencial construtivo, deverão considerar como referência as Instruções da Comissão de Valores Mobiliários, em especial a Instrução CVM nº 401 de 2003 e alterações posteriores, bem como as Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas, em especial: a NBR 14653-1 (Avaliação de Bens: Procedimentos Gerais); a NBR 14653-2 (Avaliação de Bens: Imóveis Urbanos); a NBR 14.653-4 (Avaliação de Bens: Empreendimentos) e a NBR 12.721 (Avaliação de Custos Unitários e Preparo de Orçamento de Construção para Incorporação de Edifício em Condomínio – Procedimento).

<sup>5</sup> Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade/383-fundo-municipal-de-desenvolvimento-urbano-fundurb>;

<sup>6</sup> Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/522-outorga-onerosa-de-alteracao-de-uso-do-solo>;

<sup>7</sup> Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/523-transferencia-do-direito-de-construir-3>;

<sup>8</sup> Disponível em: <https://zonasespeciais.fortaleza.ce.gov.br/>;



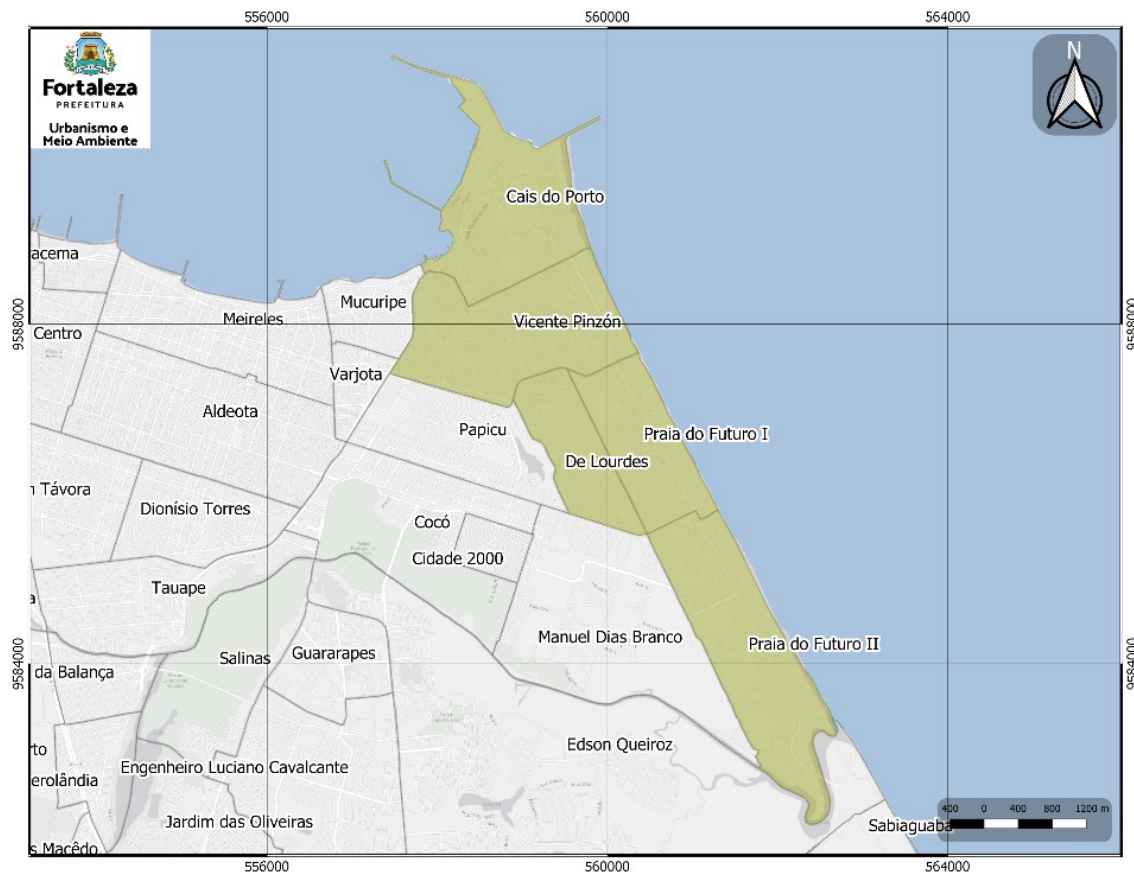


**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## 6. ÁREA DE ESTUDO



**Figura 1 - Perímetro da Área de estudo**

O perímetro da Área de estudo corresponde à soma das áreas dos bairros Cais do Porto, Vicente Pinzón, De Lourdes e Praia do Futuro (I e II), como demonstrado na Figura 1. Trata-se de uma área de estudo inicial de 1.213,23 ha, contando com mais da metade de seu perímetro em divisa com o mar, e uma população correspondente a 86.501 habitantes, de acordo com o Censo 2010.

Como descrito no item 7. ESCOPO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES POR ETAPA, a Área de estudo corresponde ao perímetro referencial para os levantamentos, leituras e diagnóstico dos problemas e potencialidades que orientarão a formulação da Operação Urbana Consorciada. Ressalta-se que os perímetros finais da Operação Urbana Consorciada poderão coincidir ou



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

não com a Área de estudo preliminarmente demarcada. Essa definição será escopo da consultoria, como previsto nas etapas de trabalho.

A área de estudo comporta um uso múltiplo do solo, com presença de usos habitacionais, atividades portuárias e ferroviárias, industriais, de armazenamento e tancagem. Considerando a presença de áreas transformáveis em todo seu perímetro, além da previsão de deslocamento das atividades do Porto do Mucuripe, a área é indicada como objeto para desenvolvimento de Plano Específico Setorial no *Plano Fortaleza 2040*, com a previsão de intensificação das densidades habitacionais e das atividades de comércio e serviços a partir da ocupação de vazios urbanos por edificações residenciais de diferentes padrões de mercado – transformações que deverão ser suportadas pelo incremento de infraestrutura de saneamento, mobilidade urbana e áreas verdes de amortecimento.

Essa diversificação de atividades, somada ao grande percurso da orla, tenderá a intensificar o potencial econômico e turístico da área, que poderá se tornar ainda mais atrativa, tanto para a população local, quanto para o turismo nacional e internacional. Por outro, uma vez transformada, espera-se que Área de estudo se integre aos espaços significativos da Praia de Iracema, ao Centro Urbano requalificado e à Avenida Beira Mar reordenada, formando um potente sistema de atividade econômicas.

Ainda do ponto de vista de ocupação pré-existente, destaca-se que a área engloba as Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) Serviluz e Mucuripe, que durante os anos de 2019 e 2020 foram objeto de elaboração dos Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs) e outros investimentos públicos vinculados à produção de habitação social (como o Conjunto Habitacional Alto da Paz). O conjunto de diagnósticos e diretrizes desses Planos poderão ser incorporados aos estudos da Operação Urbana.

Em relação à mobilidade, pode-se observar que a Área de estudo não possui conectividade viária satisfatória com o restante da malha urbana, contando com um tecido urbano rarefeito, ainda em processo de desenvolvido urbano, além de barreiras existentes, como a área de interesse ambiental incluída no Parque do Cocó, que separa a Área de Estudo em relação a outras regiões com mais infraestrutura e mais adensadas de Fortaleza (ver figura 2).



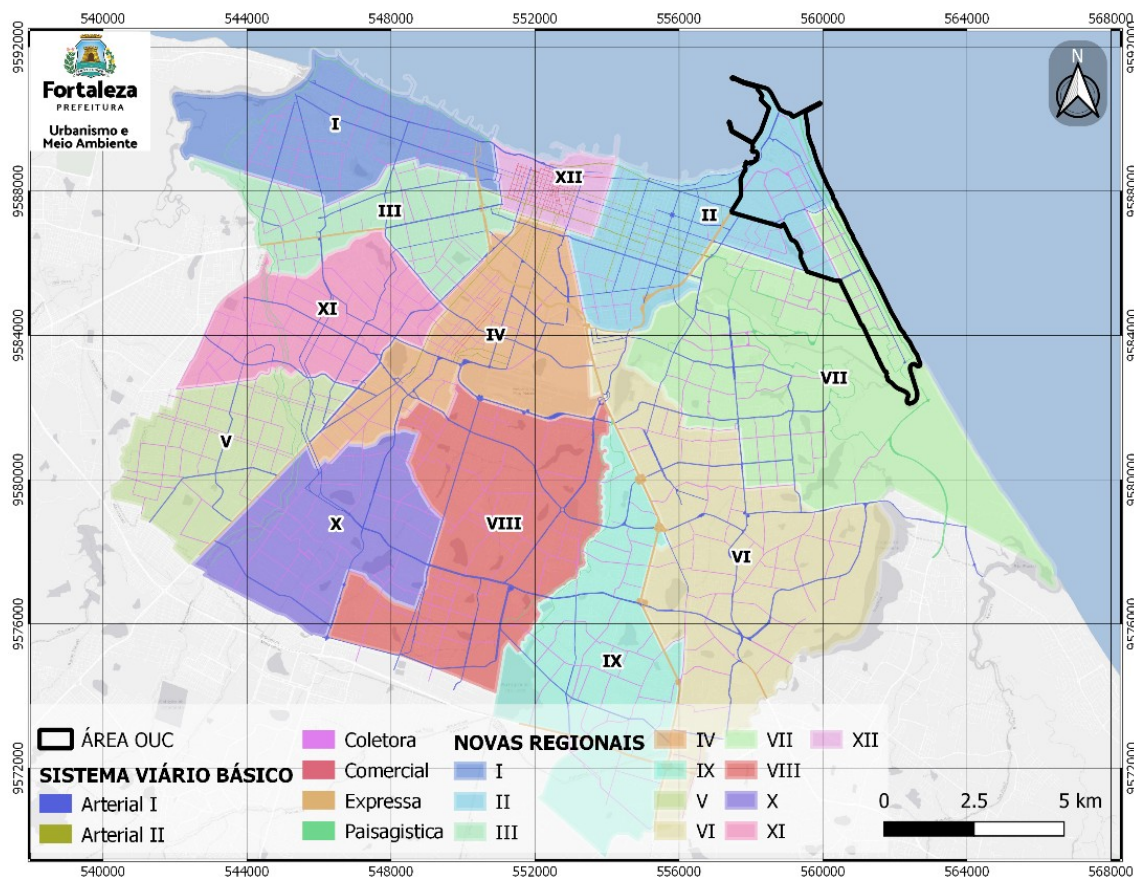
**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## Urbanismo e Meio Ambiente

O Plano Fortaleza 2040, ademais, demarca a Av. Oliveira Filho – eixo longitudinal que estrutura a Área de estudo – como futuro “Corredor de Urbanização Orientada pelo Transporte Público”, o qual prevê a implantação de sistema BRT, que poderá suportar vizinhanças de alta densidade em sua área de influência, configurando uma centralidade urbana linear.

Em relação aos aspectos físicos, a topografia da Área de Estudo é caracterizada pelas pequenas declividades junto à orla e uma porção mais acidentada, decorrente da situação original da grande duna pré-existente a oeste. Na zona mais elevada, os conflitos entre o tecido urbano e o relevo resultaram em situações complexas para a urbanização.



**Figura 2 – Sistema viário básico e inserção da Área de estudo**

Por fim, em relação aos processos de transformação recentes e investimentos realizados e planejados, destaca-se que, no final de 2020, a Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) aprovou as diretrizes e parâmetros específicos para o projeto da Usina de



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

Dessalinização proposta pelo Governo do Estado do Ceará, por meio da Companhia de Água e Esgoto do Ceará (CAGECE). O equipamento, localizado na Área de Estudo, possui a finalidade de ampliar o abastecimento de água na Região Metropolitana de Fortaleza por meio da dessalinização da água do mar, incorporando novas modalidades de coleta de recursos hídricos. Ressalta-se a importância de estabelecer novas medidas de abastecimento e fornecimento de água, permitindo seu uso emergencial e de precaução nos períodos de escassez de chuvas e água doce.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## 7. ESTRUTURAÇÃO DO TRABALHO

O processo de elaboração do trabalho estrutura-se em **4 eixos de desenvolvimento** interrelacionados. Os estudos elaborados em cada eixo são fundamentais na medida em que, para a proposição da minuta do Projeto de Lei que instituirá a Operação Urbana Consorciada será necessária a definição de um plano urbanístico contendo o conjunto de intervenções físico-territoriais, os parâmetros urbanísticos, os mecanismos de financiamento das intervenções e as estratégias de gestão e monitoramento de sua implementação.

Para tanto, o plano se baseará nas características físicas, ambientais, sociais e econômicas do território, considerando os desafios para qualificação e melhoria do ambiente urbano, bem como as oportunidades de transformações estruturais identificadas.

Os eixos de desenvolvimento são:

- (i) **Modelagem urbanística:** elabora diagnóstico socioterritorial e ambiental; define objetivos, diretrizes urbanísticas e os perímetros do instrumento (Operação Urbana Consorciada); especifica o regramento urbanístico; elabora programa ou plano de intervenção e estrutura o modelo de governança;
- (ii) **Modelagem econômica:** caracteriza o mercado imobiliário local; dimensiona os custos de implantação; avalia as áreas transformáveis; simula modelos de empreendimento a partir da análise de viabilidade econômica e financeira; indica a melhor estratégia para captura da valorização imobiliária; projeta demanda e as receitas da Operação Urbana Consorciada;
- (iii) **Modelagem jurídica:** acompanha a elaboração do projeto e as condicionantes legais para as tomadas de decisão quanto ao regramento urbanístico e as estratégias de captura da valorização imobiliária; elabora minuta de peça jurídica a ser encaminhada ao legislativo municipal;
- (iv) **Subsídios para participação social:** sistematiza conteúdo técnico que será utilizado pela Prefeitura municipal no debate público e na coleta de contribuições da sociedade;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

Conforme previsto neste Edital, os 4 eixos de desenvolvimento serão elaborados de forma integrada, de maneira que os estudos urbanísticos, econômicos e jurídicos possam ser amadurecidos ao longo do debate público com a sociedade, garantindo um percurso de construção democrática da Operação Urbana Consorciada.

Importante destacar também que, em razão das exigências do Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257 de 2001) e do Plano Diretor Participativo de Fortaleza, para o plano urbanístico da Operação Urbana Consorciada deverá ser elaborado um Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) que, neste caso, foi incorporado ao processo de elaboração dos trabalhos dos eixos acima identificados, permitindo que eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias possam ser devidamente incorporadas na versão consolidada do plano urbanístico e da minuta do Projeto de Lei.

Espera-se, portanto, que a articulação entre os eixos minimize ou reduza ao máximo os possíveis impactos socioeconômicos e ambientais da Operação Urbana, garantindo um desenvolvimento urbano equilibrado, com redução de riscos e ampliação das chances de viabilidade na implementação de um plano urbanístico de longo prazo.

Em relação às atividades e ao percurso de construção do trabalho, os 4 eixos de desenvolvimento deverão ser elaborados continuamente a partir de 8 etapas. Em cada etapa, o eixo específico contribui com informações e proposições, dialogando com os demais. Os produtos resultantes de cada etapa, portanto, congregam todo o conteúdo e atividades previstas para os diferentes eixos.

O desenvolvimento das atividades será acompanhado pelo gestor do contrato e por grupo técnico designado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza. Caberá ao gestor e ao grupo técnico realizar reuniões *on-line* e presenciais com a consultoria contratada ao longo das etapas – encontros que deverão ser identificados e dimensionados no Plano de Trabalho – além de avaliar e validar os produtos na conclusão de cada etapa, autorizando o prosseguimento dos trabalhos e garantindo que os estudos evoluam de forma integrada.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## 8. ESCOPO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES POR ETAPA

A seguir é apresentado o escopo mínimo das atividades a serem elaboradas em cada etapa, organizadas em função dos 4 eixos de desenvolvimento do trabalho. A consultoria terá liberdade para reorganizar os conteúdos dentro de cada etapa, desde que contemple minimamente os itens aqui especificados.

Adicionalmente, caso a consultoria avalie ou reconheça ausências ou insuficiências dentro das etapas, elas poderão ser adicionadas na metodologia e no escopo definitivo a ser incluído no Plano de Trabalho, devidamente validado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza.

### ETAPA 1: Plano de Trabalho

Deverá contemplar a organização das equipes envolvidas no projeto, suas atribuições e responsabilidades, a metodologia de trabalho e o cronograma detalhado, indicando o encadeamento dos vários produtos contratados. O Plano de Trabalho deverá prever todas as reuniões (*online* e presenciais) com a equipe técnica municipal, bem como os períodos de análise e revisão dos produtos em cada etapa.

Como o Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV) foi incluído no percurso de elaboração da proposta, a Prefeitura Municipal de Fortaleza deverá prever no Plano de Trabalho os ritos e procedimentos para sua validação, considerando os marcos temporais de desenvolvimento da proposta especificados no item 9. PRAZO E CRONOGRAMA PRELIMINAR.

Serão permitidos ajustes no cronograma de referência apresentado, desde que de comum acordo entre a consultoria contratada e a Prefeitura Municipal de Fortaleza.

O plano de trabalho será validado pela Prefeitura Municipal de Fortaleza e será a referência para o percurso de elaboração das 8 etapas de trabalho, descritas a seguir.

### ETAPA 2: Levantamento, caracterização e leitura da área

Consiste no mapeamento de dados e leitura da Área de estudo, com foco na identificação dos principais problemas e oportunidades de transformação. Espera-se que nesta etapa sejam caracterizados os padrões morfológicos e tipológicos da área, seu processo de urbanização, a



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

dinâmica de produção imobiliária existente e as fragilidades e vulnerabilidades urbanísticas e ambientais presentes no território.

O conjunto de elementos a serem levantados e analisados nesta etapa deverão resultar em uma síntese de questões, devidamente descritas e especializadas no território, de maneira a informar os principais desafios a serem trabalhados nas próximas etapas.

### Modelagem urbanística:

1.1. Levantamento e mapeamento das informações: coleta de dados para a Área de estudo, especificada no item 5. ÁREA DE ESTUDO neste Edital.

Os dados primários especificados a seguir nas Modelagens Urbanística, Econômica e Jurídica serão fornecidos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza para sistematização e análise da empresa contratada. Na ausência do dado primário, o item poderá ser excluído do escopo.

1.2. Caracterização socioterritorial:

- a) Inserção urbana da área de estudo e critérios para sua delimitação;
- b) Processo de urbanização da área de estudo, considerando a evolução da área urbanizada e da ocupação urbana, principais articulações em escala municipal e metropolitana;
- c) Inserção da área na estrutura de planejamento definida pelo Plano Diretor vigente e identificação de suas principais diretrizes;
- d) Zoneamento incidente, com foco nas análises dos padrões de uso e parâmetros urbanísticos de ocupação e de parcelamento do solo;
- e) Uso e ocupação do solo existente, considerando sua caracterização do ponto de vista tipológico e morfológico;
- f) Caracterização da estrutura fundiária a partir de mapeamento municipal. Identificação de grandes lotes e usos (público ou privado);





**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- g) Ociosidade e mapeamento de vazios urbanos a partir de metodologia desenvolvida pela consultoria, tendo como base a estrutura fundiária fornecida pela Prefeitura;
- h) Oferta de equipamentos públicos existentes (saúde, educação, cultura, esporte e lazer), indicando eventuais carências;
- i) Mapeamento de bens tombados e patrimônio cultural;
- j) Mobilidade urbana: características dos deslocamentos, sistema viário estrutural existente e planejado, sistema de transporte público existente e planejado, rede cicloviária, movimentação logística e cargas;
- k) Mapeamento de alinhamentos viários vigentes;
- l) Mapeamento de diretrizes de planos setoriais para a área de estudo;
- m) Distribuição de empregos e distribuição das atividades comerciais, de serviços e industriais;
- n) Caracterização demográfica, de escolaridade e de renda: perfil etário, distribuição populacional, densidade demográfica, taxas de crescimento, caracterização e perfil de renda familiar, taxas de escolaridade;
- o) Caracterização da precariedade habitacional, considerando níveis de precariedade (fundiária, edílicia, urbanística etc.): identificação dos perímetros dos assentamentos precários, estimativa de número de domicílios e de eventual necessidade de reassentamento, de acordo com levantamento do Município;
- p) Política de provisão de habitação de interesse social: conjuntos habitacionais produzidos ou planejados;
- q) Caracterização socioeconômica: % da população ocupada, % dos ocupados alocados no setor primário, secundário e terciário, renda per capita dos ocupados (R\$ e Salários Mínimos), condições sanitárias (% da população urbana com abastecimento de água, rede de esgotamento sanitário, % de esgoto tratado), Índice de Desenvolvimento Humano Municipal;



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- 1.3. Projetos e intervenções urbanas existentes e planejados colocalizados: a análise deverá contemplar a avaliação crítica de propostas recentes recebidas pelo poder público para a Área de estudo;
- 1.4. Diagnóstico das Operações Urbanas Consorciadas vigentes em Fortaleza e das Operações Urbanas Consorciadas em análise no legislativo municipal:
  - a) Síntese das experiências, demonstrando seus benefícios e limitações;
  - b) Avaliação das estratégias de projeto, incentivos e parâmetros urbanísticos adotados;
  - c) Estratégias de inclusão, gestão e monitoramento utilizados pelo poder público e iniciativa privada;
- 1.5. Caracterização ambiental:
  - a) Clima e condições meteorológicas;
  - b) Qualidade do ar;
  - c) Aspectos geológicos;
  - d) Mapeamento de áreas contaminadas;
  - e) Mapeamento dos cursos hídricos e as condições de saneamento ambiental;
  - f) Caracterização e cobertura das redes de infraestrutura de saneamento: abastecimento de água, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais e resíduos sólidos;
  - g) Condições de macrodrenagem, áreas de alagamento e inundação;
  - h) Mapeamento de áreas de risco geológico e de inundação;
  - i) Unidades de conservação, áreas de interesse ambiental e áreas preservação permanente;
  - j) Mapeamento e análise das áreas verdes existentes, públicas e privadas.

### **Modelagem econômica:**



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- 1.6. Caracterização da produção imobiliária recente. A Prefeitura Municipal fornecerá base de licenciamento de imóveis no recorte temporal solicitado pela consultoria. Já os dados referentes a lançamentos imobiliários deverão ser produzidos ou adquiridos pela consultoria:
- a) Descrever o volume de lançamentos recentes no entorno e na área de estudo;
  - b) Realizar análise por tipologia (residencial e não residencial), considerando: padrão dos empreendimentos, unidades lançadas, características dos produtos, área privativa total e média lançada, VGV total atualizado, valor médio das unidades e área de terreno. Descrever o padrão das tipologias mais comuns, apontando número de dormitórios;
  - c) Apresentar série histórica do consumo de área privativa, área computável e potencial construtivo, agregado e por tipologias (residencial e não residencial);
  - d) Apresentar levantamento de dados sobre preço e volume ofertado de terrenos;
  - e) Projeção do consumo de terrenos, área privativa, área computável e potencial construtivo para os próximos 15 a 20 anos, agregado e por tipologias (residencial e não residencial), em diferentes cenários, a partir da análise de séries temporais;
- 1.7. Diagnóstico dos instrumentos de captura da valorização imobiliária em Fortaleza:
- a) Análise das Operações Urbanas vigentes, históricos de receitas resultantes das contrapartidas captadas (privadas ou de outras fontes) e mecanismos de precificação das contrapartidas;
  - b) Análise dos resultados financeiros da aplicação da Outorga Onerosa do Direito de Construir, da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, do Certificado de Potencial Adicional de Construção, título referente à Transferência do Direito de Construir; e de contrapartidas diretas em obras e infraestrutura urbana, informações a serem fornecidas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza;



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- c) Avaliação da efetividade dos mecanismos de captura da valorização imobiliária (*land value capture*), em termos econômicos, e dos possíveis impactos ou interferências em relação à futura Operação Urbana Consorciada em estudo.

### **Modelagem jurídica:**

#### **1.8. Análise do regramento urbanístico incidente:**

- a) Levantamento e análise da normativa urbanística e ambiental federal, estadual e municipal incidente no perímetro de intervenção;
- b) Mapeamento de premissas e escopo mínimo para estruturação de Operações Urbanas Consorciadas no Município;
- c) Análise crítica da aplicação dos instrumentos urbanísticos vigentes no Município, destacando suas especificidades locais, limites e potenciais interferências na estruturação da nova Operação Urbana Consorciada em estudo. Os instrumentos a serem analisados deverão ter como foco as ferramentas de captura da valorização imobiliária: o Certificado de Potencial Adicional de Construção e sua aplicação vinculada à Transferência do Direito de Construir; a Outorga Onerosa do Direito de Construir e a Outorga Onerosa de Alteração de Uso;

- 1.9. Diagnóstico das disposições jurídicas das Operações Urbanas Consorciadas vigentes em Fortaleza e dos Projetos de Lei para novas Operações em tramitação no legislativo municipal, destacando suas potencialidades e limites.

### **ETAPA 3: Programa de interesse público e diretrizes urbanísticas preliminares**

Esta etapa consiste na definição de programa de interesse público para a Área de estudo, considerando as questões que emergiram nas análises e leituras realizadas na etapa anterior. O programa de interesse público consiste na definição dos objetivos gerais e específicos para a área de estudo. Tais objetivos deverão se desdobrar em diretrizes urbanísticas preliminares, responsáveis por definir os horizontes de proposição das próximas etapas do trabalho. Adicionalmente, também é parte desta etapa a definição da viabilidade de transformação do



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

território, considerando o cruzamento preliminar entre a projeção da produção imobiliária local e a presença de áreas transformáveis.

O programa de interesse público conformará um pacto entre sociedade civil e poder público, de forma a estabelecer as premissas que nortearão a elaboração do plano urbanístico.

### **Modelagem urbanística:**

- 2.1. Objetivos gerais e específicos para Área de estudo;
- 2.2. Diretrizes urbanísticas – versão preliminar:
  - a) Considerando a amplitude da Área de estudo, espera-se que nesta etapa as diretrizes sejam apresentadas a partir de recortes homogêneos, capazes de aglutinar características e problemáticas similares a serem enfrentadas pelo plano urbanístico;
  - b) Os recortes poderão ter perímetros menores que a Área de estudo, justificadas as escolhas a partir de sua caracterização urbanística;
  - c) Cada recorte deverá compreender um conjunto de diretrizes urbanísticas preliminares, dispostas em formato textual e por intermédio de mapas e diagramas que ilustrem seu desdobramento no território;

### **Modelagem econômica:**

- 2.3. Viabilidade da transformação urbanística e imobiliária:
  - a) Avaliar a capacidade de transformação do território, incluindo a oferta de terrenos passíveis de receber novos empreendimentos imobiliários e de adesão à futura Operação Urbana Consorciada na Área de estudo, considerando seus usos existentes, lançamentos em curso e características dos lotes e glebas;
  - b) Identificação da área dos terrenos, área computável e área privativa potenciais;
  - c) Mensuração do potencial construtivo em função das áreas transformáveis.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

#### **ETAPA 4: Debate público *on-line* e presencial**

Trata da divulgação do material produzido nas Etapas 2 e 3 com o intuito de complementar o levantamento e as análises realizadas e debater o programa de interesse público, ajustando-o a partir de contribuições da sociedade.

O material produzido pela consultoria será submetido à Prefeitura Municipal de Fortaleza, que organizará sua divulgação e publicação em sistema colaborativo *on-line*, por período de 30 dias. Caberá à consultoria sistematizar as contribuições recebidas e disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza, para que sejam incorporadas e ajustadas as disposições do programa de interesse público na próxima etapa.

A Prefeitura Municipal de Fortaleza organizará e conduzirá uma agenda presencial para apresentação e debate, dentro das instâncias e conselhos municipais formalmente constituídos e a partir de audiências públicas presenciais. Caberá à consultoria sistematizar as contribuições recebidas e disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza para que sejam incorporadas na versão definitiva.

#### **Subsídios à participação social:**

##### **3.1. Sistematização de conteúdo para divulgação *on-line*:**

- a) Produção de texto que resuma as principais questões identificadas no processo de leitura da área e o programa de interesse público;
- b) Produção de imagens, mapas e diagramas para ilustração das análises e do programa de interesse público;

##### **3.2. Apresentação com resumo das Etapas 2 e 3, a ser utilizada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza para divulgação do projeto e debate nos fóruns específicos.**

#### **ETAPA 5: Plano urbanístico - versão preliminar**

Esta etapa contempla o desenvolvimento dos estudos interdisciplinares para o plano urbanístico, contemplando todos os elementos necessários para estruturação da Operação Urbana Consorciada.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Adicionalmente, será editada nesta etapa a primeira versão da minuta do Projeto de Lei, bem como deverão ser produzidos todos os elementos integrantes da peça legal: conjunto de mapas e quadros derivados da modelagem urbanística e econômica.

### Modelagem urbanística:

#### 4.1. Consolidação dos objetivos e diretrizes urbanísticas:

- a) Incorporação das contribuições da 1ª consulta pública e elaboração de eventuais ajustes no programa de interesse público;

#### 4.2. Definição dos perímetros de intervenção (*perímetro de adesão e perímetro expandido*):

- a) Em função das diretrizes urbanísticas, das características do território e das expectativas de transformação futura, deverá ser delimitado o *perímetro de adesão* da Operação Urbana Consorciada. O *perímetro de adesão* é aquele sobre o qual incidirão o novo regramento urbanístico, as regras para participação dos proprietários e as obras e investimentos do programa de intervenções;
- b) Se necessário, poderá ser definido um *perímetro expandido*, no qual não serão permitidas adesões à Operação Urbana, mas apenas a previsão de investimentos e obras do programa de intervenções;
- c) Os perímetros de intervenção deverão estar contidos na Área de estudo especificada no item 5. ÁREA DE ESTUDO deste Edital, sendo admitidos ajustes (ampliação ou redução da área, justificada nos estudos técnicos);
- d) Eventualmente, a Área de estudo poderá conter mais de um *perímetro de adesão*, a se desenvolver em uma ou mais fases, estratégias que serão escopo de definição desta etapa do trabalho;

#### 4.3. Definição de Setores da Operação Urbana Consorciada:

- a) Delimitação e conceituação de Setores que apresentem características homogêneas em termos de uso, ocupação do solo e em função das diretrizes de transformação;

#### 4.4. Estruturação do plano urbanístico:



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- a) Definição das bases conceituais e da estrutura urbana proposta para o plano, considerando a integração entre os aspectos infraestruturais, ambientais e as estratégias de adensamento, uso e ocupação do solo urbano;
- b) A estrutura urbana proposta deverá ser apresentada em formato textual e por intermédio de mapas e diagramas que ilustrem seu desdobramento no território;

### 4.5. Regramento urbanístico:

- a) Conceituação e delimitação espacial das novas zonas, com a descrição dos padrões de adensamento e ocupação desejados para o território;
- b) Definição de todos os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo aplicáveis nas zonas, considerando o índice de aproveitamento mínimo, básico e máximo, gabarito, taxa de ocupação, recuos mínimos, usos permitidos, dimensões mínimas e máximas de lote e quadra e demais disposições que se fizerem necessárias;
- c) Definição de incentivos para qualificação urbana e ambiental a serem incorporados ao regramento urbanístico;
- d) Elaboração de estudos de massa que simulem a aplicação dos parâmetros urbanísticos sugeridos. Especialmente, atentar para o processo de verticalização excessiva na orla marítima, demonstrando eventuais impactos a partir de estudos de sombreamento;

### 4.6. Expectativa de adensamento do território, em função dos parâmetros urbanísticos, dos estoques de potencial construtivo e do ritmo de transformação apontado pela modelagem econômica, para os diferentes Setores da Operação Urbana Consorciada;

### 4.7. Programa de intervenções - identificação e desenho preliminar, em nível de diretriz, dos elementos físico-territoriais a serem implantados, considerando:

- a) Rede de mobilidade urbana: qualificação e alargamento de vias existentes, implantação de novas vias, melhorias do passeio público, incremento da rede cicloviária, implantação de novos modos de transporte, dentre outros;





**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- b) Sistemas ambientais: qualificação e ampliação de novas áreas verdes, arborização urbana, expansão da rede de infraestrutura de saneamento, implantação de dispositivos para mitigação de eventos extremos – infraestrutura verde e azul;
  - c) Previsão de implantação de novos equipamentos públicos, se necessário;
  - d) Atendimento às demandas sociais locais, em especial nos territórios de vulnerabilidade e Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), contemplando intervenções integradas em assentamentos precários a partir dos diferentes matizes de precariedade presentes na área e suas especificidades;
  - e) Outras intervenções identificadas no processo de elaboração do plano;
- 4.8. As intervenções integradas em assentamentos precários deverão considerar, a partir de levantamento e dimensionamento da demanda fornecidos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza e do diálogo com a população moradora, observando os Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs), quando existirem:
- a) Atendimento integral das moradias por rede pública de água e esgoto e sistema de drenagem e manejo de águas pluviais;
  - b) Qualificação do sistema viário existente ou abertura de novas vias, passagens e travessias necessárias à organização do fluxo de veículos e pedestres;
  - c) Previsão de eventuais remoções e estimativa de produção de habitação de interesse social;
  - d) Previsão de áreas verdes, equipamentos sociais e usos complementares ao habitacional que se fizerem necessários;
  - e) Previsão de recursos para soluções de regularização fundiária eventualmente necessárias;
- 4.9. Pré-dimensionamento e estimativa de quantidades para cada elemento do programa de intervenções, de forma a auxiliar o dimensionamento financeiro na modelagem econômica;



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

### 4.10. Modelo local de governança do território:

- a) Estruturação de estratégia de gestão da Operação Urbana Consorciada pelo poder público municipal, com definição de profissionais necessários e atividades a serem desenvolvidas, tais como: ações proativas para adesão de conveniados, monitoramento e avaliação periódica da implementação da Operação, entre outros;
- b) A gestão poderá ocorrer a partir de um núcleo dedicado interno à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) ou outro modelo pertinente à proposta da Operação Urbana Consorciada, em diálogo com a Prefeitura Municipal de Fortaleza;

### 4.11. Modelo de gestão democrática do instrumento:

- a) Estruturação do formato e instâncias de participação do poder público e da sociedade civil nas decisões estratégicas da Operação Urbana Consorciada e no processo de implantação do plano urbanístico, com especificação de composição de Conselho Gestor, conforme determina a Lei nº 062/2009 (PDPFor);

### 4.12. Sistematização de mapas para a minuta do Projeto de Lei – versão preliminar, devendo contemplar, no mínimo:

- a) *Perímetros de intervenção da Operação Urbana Consorciada, diferenciando-se *perímetro de adesão* e eventual *perímetro expandido*;*
- b) Setores da Operação Urbana Consorciada;
- c) Zonas do regramento urbanístico proposto;
- d) Programa de intervenções;
- e) Plantas de novos alinhamentos viários, se houver;

### 4.13. Quadros para Minuta do Projeto de Lei – versão preliminar, devendo contemplar, no mínimo:

- a) Parâmetros urbanísticos de parcelamento, uso e ocupação do solo por zona proposta;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

b) Listagem dos elementos do programa de intervenções;

**Modelagem econômica:**

4.14. Estudos de viabilidade por Setor da Operação Urbana Consorciada: calibragem do preço do potencial construtivo referente aos diferentes Setores da Operação Urbana, a partir da definição de empreendimentos paradigma por tipologia (residencial e não residencial), seguindo parâmetros urbanísticos e características dos empreendimentos compatíveis com o projeto, considerando as diretrizes da Operação Urbana e a conjuntura econômica vis-à-vis os preços praticados na cidade de Fortaleza:

- a) Estudo técnico de valores unitários das tipologias (residencial e não residencial) por Setor, indicando o preço do m<sup>2</sup> da área útil ou privativa;
- b) Pesquisa, tratamento estatístico e sistematização de valores unitários de terreno;
- c) Detalhamento dos custos de construção;
- d) Descrição das premissas adotadas para o fluxo de caixa dos empreendimentos em cada tipologia (residencial e não residencial);
- e) Definição da Taxa Mínima de Atratividade, considerando o cálculo do Custo Médio Ponderado de Capital (WACC), a avaliação de indicadores econômicos e o perfil e comportamento do setor produtivo em análise;
- f) Estudo de viabilidade financeira de empreendimentos imobiliários e resultado considerando a alienação do potencial construtivo, por tipologia (residencial e não residencial);
- g) Avaliação dos resultados e definição de preços de alienação do potencial construtivo;

4.15. Projeção de estoques de potencial construtivo para a Operação Urbana consorciada (total e por Setor):

- a) Análise da distribuição espacial do estoque de potencial construtivo ou área privativa potencial, em função da projeção de produção e consumo desse potencial e em conformidade a viabilidade econômico-financeira analisada;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

### 4.16. Projeção da receita e sensibilidade em relação aos investimentos e riscos:

- a) Projeção de receitas da Operação para um horizonte de 15 a 20 anos;
- b) Comparação e avaliação da receita projetada vis-à-vis o custo previsto para intervenções e investimentos no perímetro da Operação. Indicação das obras prioritárias em vista da valorização imobiliária;

### 4.17. Estudo sobre os mecanismos de alienação de potencial construtivo na Operação Urbana:

- a) Instrumentos urbanísticos a serem considerados: Outorga Onerosa do Direito de Construir; Outorga Onerosa de Alteração de Uso; títulos mobiliários. Caso prevista a emissão de Certificados de Potencial Adicional de Construção, apresentar o estoque de títulos, os critérios de equivalência entre o título e potencial construtivo, o valor mínimo do título, as estratégias de controle dos estoques, a forma de distribuição e colocação dos títulos (pública e privada) e demais disposições pertinentes previstas nas instruções da Comissão de Valores Mobiliários;
- b) Formas de precificação do potencial construtivo: preços de referência em tabelas atualizáveis, títulos precificados em leilão público, ou outros mecanismos;
- c) Mecanismos de pagamento a serem considerados: depósito no Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB); contrapartida direta em obras e infraestrutura urbana, com garantia de transparência das operações (com registro público e auditável), de modo a abranger empreendimentos de diferentes portes que vierem eventualmente aderir à Operação Urbana;
- d) Após avaliação, apresentar síntese dos resultados, com forma de precificação e mecanismo de pagamento recomendados à Operação Urbana Consorciada;
- e) Apontar eventuais ajustes no Plano Diretor vigente e nas regulações a ele vinculados, em especial o conjunto de instrumentos urbanísticos utilizados, as estratégias de alienação do potencial construtivo, as formas de captura da valorização imobiliária (*land value capture*) e incentivos adotados. Tais ajustes deverão ser alinhados ao



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## **Urbanismo e Meio Ambiente**

objetivo de manter a atratividade e viabilidade da Operação Urbana Consorciada proposta;

### 4.18. Sistematização de quadros para Minuta do Projeto de Lei – versão preliminar

- a) Elaboração de sugestão de fatores que tornem o preço do PCA compatível com a realidade projetada dos setores da Operação.

### **Modelagem jurídica:**

4.19. Estruturação jurídica da Operação Urbana Consorciada, considerando as estratégias urbanísticas elaboradas nesta etapa. Deverá abordar os arranjos jurídicos e urbanísticos necessários e avaliar as disposições para o encaminhamento futuro da minuta do Projeto de Lei;

4.20. Em diálogo com as modelagens urbanística e econômica, apontar eventuais ajustes no Plano Diretor vigente e nas regulações a ele vinculados, de forma a viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada em estudo;

4.21. Redação da minuta do Projeto de Lei – versão preliminar. A minuta deverá contemplar, no mínimo:

- a) As definições especiais de terminologia técnica e conceitos utilizados;
- b) A abrangência territorial, considerando organização e conceituação dos perímetros e Setores da Operação Urbana Consorciada;
- c) Os objetivos e diretrizes do programa de interesse público, aprofundados nas etapas de elaboração do plano urbanístico;
- d) As condições de adesão à Operação Urbana Consorciada;
- e) Os parâmetros urbanísticos, incluindo incentivos e condições especiais, referenciando-se aos mapas e quadros supracitados;
- f) A conceituação, organização e eventual priorização do programa de intervenções, referenciando-se aos mapas e quadros supracitados;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

- g) O estoque de potencial construtivo oneroso e não oneroso, disposto por Setor da Operação Urbana Consorciada;
- h) As condições de alienação do potencial construtivo, considerando os instrumentos urbanísticos utilizados, as formas de precificação, mecanismos de pagamento, de cálculo da contrapartida onerosa e os mecanismos essenciais para sua disponibilização e acesso;
- i) A estruturação do modelo de governança do território, considerando a composição do grupo gestor, seu campo de atuação e deliberação, bem como as obrigações do poder público municipal quanto à condução da gestão, planejamento e monitoramento da implantação da Operação Urbana Consorciada;
- j) A atuação concertada dos órgãos e entidades municipais no processo de implementação do plano urbanístico;
- k) Prazos de vigência e previsão de mecanismos de revisão do plano urbanístico e do projeto de lei.

### **ETAPA 6: Estudo prévio de Impacto de Vizinhança (EIV)**

Em função das características excepcionais do empreendimento, o EIV será incorporado ao processo de elaboração do plano urbanístico, partindo-se de sua versão preliminar, na etapa anterior, e fornecendo eventuais medidas mitigadoras ou compensatórias a serem incorporadas na próxima etapa de consolidação do plano urbanístico e do programa de intervenções.

O EIV deverá contemplar o escopo definido pelas normas municipais, em especial o Termo de Referência Padrão disponibilizado pela Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), cujo conteúdo principal foi adaptado para o caso de uma Operação Urbana Consorciada, conforme disposto a seguir.

Considerando a recorrência de análises já elaboradas, os itens poderão absorver conteúdos já dispostos nas etapas anteriores.

O EIV considera a produção de conteúdo das modelagens urbanística, econômica e jurídica.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- 5.1. Identificação e caracterização do plano e do instrumento urbanístico (Operação Urbana Consorciada):
- a) Localização e características do plano urbanístico, com indicação e expectativa de área de transformação;
  - b) Histórico de ocupação da área e justificativa de desenvolvimento do plano;
  - c) Programa de intervenções;
  - d) Condições das redes infraestrutura urbana existentes no perímetro de intervenção (esgotamento sanitário, drenagem, abastecimento de energia elétrica e coleta de resíduos sólidos);
- 5.2. Diagnóstico urbanístico do perímetro de intervenção:
- a) Levantamento quantitativo dos equipamentos sociais existentes;
  - b) Contexto urbano;
  - c) Moradias diretamente afetadas pela implantação do plano urbanístico em suas diversas fases de desenvolvimento e implementação;
  - d) Compatibilidade do plano urbanístico com a legislação ambiental vigente – municipal, estadual e federal – mapeando restrições à ocupação;
  - e) Delimitar e descrever as zonas previstas, seus usos e disposições quanto ao parcelamento e ocupação do solo a partir do regramento existente e das propostas de alteração do plano urbanístico;
- 5.3. Identificação dos impactos, positivos e negativos, que poderão ocorrer em função das diversas ações previstas para a implantação do plano urbanístico, informando o horizonte de tempo de incidência desses impactos, contemplando os seguintes aspectos:
- a) Adensamento populacional;
  - b) Equipamentos urbanos e comunitários;
  - c) Uso e ocupação do solo;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- d) Expectativa de valorização imobiliária;
  - e) Geração de tráfego e demanda do transporte público: sistema viário, sistema de transporte público e acessibilidade do pedestre;
  - f) Aspectos de ventilação e iluminação, em escala urbana, decorrentes dos parâmetros urbanísticos dispostos no plano;
  - g) Paisagem urbana e patrimônio natural e cultural;
- 5.4. Medidas mitigadoras, considerando os impactos previstos no item anterior e, nos casos de impactos não mitigáveis, propor medidas compensatórias;
- a) Apresentar quadro-síntese, relacionando os impactos com as medidas propostas e cronograma de execução, indicando os responsáveis pela implementação das referidas medidas;
  - b) Cronograma de execução das medidas mitigadoras, à luz das estimativas e do horizonte projetado para implantação do plano urbanístico.

### **ETAPA 7: Debate público *on-line* e presencial**

Consiste na divulgação da versão preliminar do plano urbanístico e da minuta do Projeto de Lei, incluindo o levantamento de impactos e previsão de medidas mitigadoras e compensatórias, com o intuito de coletar contribuições da sociedade e aperfeiçoar as propostas.

O material produzido pela consultoria será submetido à Prefeitura Municipal de Fortaleza que promoverá sua divulgação e publicação em sistema colaborativo *on-line* por um período de 30 dias, bem como organizará e conduzirá uma agenda presencial para apresentação e debate, dentro das instâncias e conselhos municipais formalmente constituídos e a partir de audiências públicas presenciais.

Caberá à consultoria sistematizar as contribuições recebidas e disponibilizadas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza a partir dos fóruns *on-line* e presencial, para que sejam incorporadas na versão definitiva do plano urbanístico e da minuta do Projeto de Lei.





**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

A Prefeitura Municipal de Fortaleza deverá organizar reunião pública devolutiva para apresentar os ajustes incorporados.

### **Subsídios à participação social:**

7.1. Sistematização de conteúdo para divulgação *on-line*:

- a) Produção de texto que resuma a estruturação e as propostas do plano urbanístico;
- b) Produção de imagens, mapas e diagramas para ilustração das propostas;

7.2. Apresentação com resumo do programa de interesse público, do plano urbanístico consolidado e da estrutura da minuta do Projeto de Lei a ser utilizada pela Prefeitura Municipal de Fortaleza para divulgação do projeto e debate nos fóruns específicos;

7.3. A consultoria deverá acompanhar a Prefeitura Municipal de Fortaleza nas apresentações em audiências públicas, com o intuito de esclarecer eventuais dúvidas específicas da proposta.

### **ETAPA 8: Plano urbanístico - versão consolidada**

Esta etapa tem como objetivo consolidar as propostas no plano urbanístico e da minuta do Projeto de Lei da Operação Urbana Consorciada à luz das contribuições oriundas da etapa anterior, de debate público, e considerando a eventual necessidade de incorporação de medidas mitigadoras ou compensatórias em razão da elaboração de Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

### **Modelagens urbanística, econômica e jurídica:**

- 8.1. Consolidação do plano urbanístico e das estimativas e análises econômicas;
- 8.2. Sistematização dos Mapas e Quadros consolidados para a minuta do Projeto de Lei;
- 8.3. Redação final da minuta do Projeto de Lei, considerando a incorporação de eventuais ajustes decorrentes da etapa anterior, de debate público;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

- 8.4. Justificativa e exposição de motivos: redação de texto com justificativa técnica da proposta e exposição de motivos, incluindo a descrição da estrutura da minuta do projeto de lei a ser encaminhada ao legislativo municipal.
- 8.5. Nota técnica integrada com organização dos conteúdos em sua versão consolidada, contemplando o diagnóstico da área, o programa de interesse público, síntese das etapas de participação e debate público e apresentação da versão final da Operação Urbana Consorciada;
- 8.6. Sumário Executivo para divulgação da Operação Urbana Consorciada.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### 9. PRODUTOS E FORMATO DE APRESENTAÇÃO

Todos os relatórios serão pautados pelas determinações da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

Os relatórios deverão ser apresentados em A4, em formato digital (.docx e .pdf). Deverão conter a sistematização das informações e estudos elaborados na respectiva etapa, por meio de textos, mapas, gráficos, tabelas e ilustrações, permitindo a adequada compreensão das informações apresentadas. Devem constar todas as fontes de dados utilizados sendo que, as bases de referência - contendo quaisquer tabelas, memórias, normas e especificações necessárias para subsidiar o material apresentado - poderão ser anexadas aos relatórios.

As apresentações, quando exigidas nos produtos, deverão ser entregues apenas em formato digital (.ppt e .pdf).

Os mapas, quando exigidos nos produtos, deverão possuir dimensão e escala suficiente para leitura adequada das informações, incorporando-se os padrões eventualmente exigidos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza. Deverão ser apresentados em formato digital (.pdf).

Os elementos cartográficos georreferenciados solicitados nos mapas da Etapa 9 deverão ser disponibilizados em formato aberto (.dwg e os respectivos *shapefiles* contendo todas as informações e metadados organizados pela empresa contratada).

Os quadros que acompanham a minuta do Projeto de Lei deverão ser disponibilizados em formato digital (.pdf e .xls).

Além dos elementos cartográficos georreferenciados do plano urbanístico, a sistematização do banco de dados citada no produto 8.4 deverá contemplar as planilhas e levantamentos organizados na modelagem econômica, a saber:

- (i) Planilhas e *shapefile* contendo as informações dos produtos imobiliários levantados no estudo da demanda;
- (ii) Planilhas e *shapefile* contendo o perímetro dos terrenos da Operação Urbana, com especificação dos lotes transformáveis levantados no estudo da oferta;
- (iii) Planilhas com as projeções de demanda e oferta, com todas as suas classificações e resultados;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

- (iv) Planilhas da pesquisa de valores de terreno;
- (v) Planilhas com os resultados dos empreendimentos paradigma.

Os produtos serão organizados por etapa da seguinte forma:

**ETAPA 1: Plano de trabalho**

- Produto 1.1: Relatório com plano de trabalho e cronograma financeiro detalhado;

**ETAPA 2: Levantamento, caracterização e leitura da área**

- Produto 2.1: Relatório técnico;

**ETAPA 3: Programa de interesse público e diretrizes urbanísticas preliminares**

- Produto 3.1: Relatório técnico;

**ETAPA 4: Consulta pública 1 - on-line**

- Produto 4.1: Relatório técnico;
- Produto 4.2: Apresentação;

**ETAPA 5: Plano urbanístico - versão preliminar**

- Produto 5.1: Relatório técnico;
- Produto 5.2: Minuta do Projeto de Lei - versão preliminar;
- Produto 5.3: Mapas para Minuta do Projeto de Lei;
- Produto 5.4: Quadros para Minuta do Projeto de Lei;

**ETAPA 6: Estudo de Impacto de Vizinhaça**

- Produto 6.1: Relatório técnico;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**ETAPA 7: Consulta pública 2 - on-line e presencial**

- Produto 7.1: Relatório técnico;
- Produto 7.2: Apresentação;

**ETAPA 8: Plano urbanístico - versão consolidada**

- Produto 8.1: Minuta do Projeto de Lei - versão consolidada
- Produto 8.2: Mapas para Minuta do Projeto de Lei
- Produto 8.3: Quadros Minuta do Projeto de Lei
- Produto 8.4: Elementos cartográficos georreferenciados e banco de dados
- Produto 8.5: Nota técnica integrada
- Produto 8.6: Sumário Executivo



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### 10. PRAZO E CRONOGRAMA PRELIMINAR

O prazo para realização dos estudos é de 18 (dezoito) meses, contados da ordem de início dos serviços. Mantido o prazo total do contrato, o quadro a seguir tem caráter referencial e deverá ser detalhado pela empresa contratada no momento de elaboração do Plano de Trabalho.

As atividades de Consulta e Audiências apontadas nas Etapas 4 e 7 serão conduzidas pela Prefeitura Municipal de Fortaleza a partir de material técnico produzido pela contratada, previstos como produtos nas respectivas etapas.

ETAPAS	MESES																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
<b>Etapa 1</b>																		
Produto 1.1																		
<b>Etapa 2</b>																		
Produto 2.1																		
<b>Etapa 3</b>																		
Produto 3.1																		
<b>Etapa 4</b>																		
Produto 3.1																		
Produto 3.2																		
<b>Consulta</b>																		
<b>Etapa 5</b>																		
Produto 5.1																		
Produto 5.2																		
Produto 5.3																		
Produto 5.4																		
<b>Etapa 6</b>																		
Produto 6.1																		
<b>Etapa 7</b>																		





**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

<b>preliminares</b>	
Produto 3.1	
<b>Etapa 4: Consulta pública 1 - on-line</b>	
Produto 3.1	
Produto 3.2	
<b>Etapa 5: Plano urbanístico - versão preliminar</b>	35%
Produto 5.1	
Produto 5.2	
Produto 5.3	
Produto 5.4	
<b>Etapa 6: Estudo de Impacto de Vizinhança</b>	
Produto 6.1	
<b>Etapa 7: Consulta pública 2 - on-line e presencial</b>	20%
Produto 7.1	
Produto 7.2	
<b>Etapa 8: Plano urbanístico - versão consolidada</b>	
Produto 8.1	
Produto 8.2	
Produto 8.3	25%
Produto 8.4	
Produto 8.5	
Produto 8.6	
<b>TOTAL DO CONTRATO</b>	<b>100%</b>

### 12. SUPERVISÃO E DISPONIBILIZAÇÃO DE DOCUMENTOS

A supervisão técnica da empresa contratada caberá à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), em conjunto com a CAF, sendo responsáveis pelo acompanhamento das etapas e produtos previstos com vistas a garantir o fiel cumprimento das atividades definidas. Serão disponibilizados à Empresa Contratada todos os documentos acessíveis ao **Projeto de Assistência Técnica** que possam contribuir para o enriquecimento dos produtos por ela elaborados.





**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

### 13. RESPONSÁVEL PELO PROJETO DE ASSISTÊNCIA TÉCNICA

**Luciana Mendes Lobo**

Secretária Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente Prefeitura de Fortaleza

Av. Dep. Paulino Rocha, 1343 – Cajazeiras; CEP: 60.864-310 – Fortaleza/CE

luciana.lobos@seuma.fortaleza.ce.gov.br

### 14. ANÁLISE DAS PROPOSTAS E CLASSIFICAÇÃO

Caberá à Comissão Especial, designada de comum acordo entre Prefeitura Municipal de Fortaleza e CAF, avaliar, habilitar e classificar as empresas que atendam aos requisitos definidos no item 15. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS CONCORRENTES, em um prazo de até 30 (dias) corridos, após o encerramento do prazo de recebimento das propostas.

**À CAF caberá a realização da contratação da empresa selecionada, em conformidade com sua normativa interna, e a efetivação dos pagamentos previstos no item 10, por conta dos recursos do Acordo de Cooperação técnica com a Prefeitura de Fortaleza. Ademais, o processo respectivo a esta chamada não gerará à Prefeitura qualquer vínculo financeiro e cumprimento de pagamento de serviço prestado com a empresa contratada.**

### 15. EQUIPE

Para condução dos trabalhos, será necessário o engajamento de uma equipe multidisciplinar com sólida formação acadêmica e experiência comprovada em trabalhos voltados ao planejamento urbano, aplicação de instrumentos urbanísticos, estruturação econômica de projetos urbanos e estruturação de arranjos jurídicos com ênfase em direito urbanístico.

Espera-se que os profissionais envolvidos disponham de um conjunto de habilidades relacionadas à concepção, estruturação e gestão de instrumentos urbanísticos, de modo que sejam capazes de antecipar possíveis impasses e apontar oportunidades para a Operação Urbana Consorciada a ser concebida.

Os consultores deverão possuir atuação relevante nas áreas citadas, além de capacidade e disponibilidade para trabalhar de forma cooperativa com a equipe designada pela Prefeitura



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

Municipal de Fortaleza, em um processo colaborativo, alinhado aos objetivos descritos neste Edital.

A liderança da equipe deverá atender aos requisitos mínimos de perfil apresentados a seguir, tanto em relação à formação, quanto à experiência profissional:

- (i) A **Coordenação Geral** do trabalho deverá ser exercida por arquiteto e urbanista, advogado, engenheiro ou economista, com titulação mínima de mestrado e experiência profissional mínima de 15 anos na área de planejamento urbano, em especial na estruturação ou implementação de planos e projetos urbanos;
- (ii) A **modelagem urbanística** deverá ser coordenada por arquiteto e urbanista, com experiência profissional mínima de 10 anos na área de planejamento urbano, em especial experiência na estruturação ou implementação de planos e projetos urbanos;
- (iii) A **modelagem econômica** deverá ser coordenada por engenheiro ou economista, com experiência profissional mínima de 5 anos na área de economia regional e urbana, em especial experiência na estruturação econômica e financeira de projetos urbanos;
- (iv) A **modelagem jurídica** deverá ser coordenada por advogado, com experiência profissional mínima de 5 anos na área de direito urbanístico, em especial na proposição de projetos de lei voltados ao regramento urbanístico municipal, à utilização dos instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade e à estruturação de projetos urbanos;

A titulação acadêmica e o tempo de experiência profissional deverão ser comprovados seguindo as exigências de documentação do edital.

### 16. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS CONCORRENTES

A seleção da consultoria será feita a partir da ponderação entre técnica e preço, para os quais serão definidas pontuações próprias, resultando em uma Nota Final, conforme critérios apresentados a seguir.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## Urbanismo e Meio Ambiente

Em relação à técnica, a consultoria será avaliada conforme os critérios de titulação acadêmica, experiência e atuação em projetos desenvolvidos pela equipe mínima.

A Tabela 1 apresenta a pontuação de titulação acadêmica. A pontuação segue o referencial de titulação mínima apresentada na seção de Equipe, conferindo pontos entre 0 e 10 para o mestrado e doutorado *strictu sensu*.

**Tabela 1: Critério de Avaliação 1 - Titulação acadêmica**

Equipe	Mestrado	Doutorado
Coordenação Geral	-	10 pts
Modelagem urbanística	7 pts	10 pts
Modelagem econômica	7 pts	10 pts
Modelagem jurídica	7 pts	10 pts

A Tabela 2 apresenta a pontuação da equipe por anos de experiência profissional, mensurado pelos anos de formado a partir da análise conjunta da graduação do respectivo cargo e registro em órgão de classe profissional. A pontuação varia entre 0 e 10 pontos conforme quantidade de anos de experiência.

**Tabela 2: Critério de Avaliação 2 - Experiência**

Equipe	5 a 7 anos	8 a 10 anos	11 a 14 anos	15 a 17 anos	18 ou + anos
Coordenação Geral	-	-	-	8 pts	10 pts
Modelagem urbanística	-	-	6 pts	8 pts	10 pts
Modelagem econômica	2 pts	4 pts	6 pts	8 pts	10 pts
Modelagem jurídica	2 pts	4 pts	6 pts	8 pts	10 pts



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## Urbanismo e Meio Ambiente

A Tabela 3, por sua vez, apresenta a pontuação da equipe em virtude da atuação em trabalhos relacionados à estruturação e desenvolvimento de projetos e planos urbanísticos. Inclui intervenções urbanas, modelagem de instrumentos urbanísticos do Estatuto da Cidade e elaboração de planos diretores e leis de parcelamento, uso e ocupação do solo. A pontuação referente ao número de projetos realizados pode chegar a 20 pontos para cada membro da equipe, cabendo avaliação de mérito por parte da Comissão Especial sobre a adequação dos projetos e planos apresentados ao escopo do trabalho previsto neste Edital.

Para os projetos apresentados, é prevista uma pontuação adicional para estruturação de projetos urbanos, compreendida como a estruturação de instrumento urbanístico voltado às transformações urbanas estruturais, como Operações Urbanas Consorciadas previstas no Estatuto da Cidade, ou instrumento equivalente, cabendo avaliação de mérito por parte da Comissão Especial.

**Tabela 3: Critério de Avaliação 3 - Atuação em Projetos**

Equipe	1-2 projetos	3-5 projetos	6 ou + projetos	Adicional por estruturação de projetos urbanos
Coordenação Geral	4 pts	7 pts	10 pts	2 pts por projeto até 10 pts
Modelagem urbanística	4 pts	7 pts	10 pts	2 pts por projeto até 10 pts
Modelagem econômica	4 pts	7 pts	10 pts	2 pts por Projeto até 10 pts
Modelagem jurídica	4 pts	7 pts	10 pts	2 pts por Projeto até 10 pts

Na hipótese de diferentes membros da equipe terem atuado no mesmo projeto, o projeto poderá ser computado de forma independente para cada cargo na Tabela 3.

A **Pontuação Técnica (Pt)** será a soma simples da pontuação aferida por cargo nos três critérios de avaliação. A pontuação máxima possível para titulação acadêmica é de **40 pontos** (Tabela 1), para anos de experiência é **40 pontos** (Tabela 2), e para atuação em projetos, é de **80 pontos** (Tabela 3), totalizando **160 pontos**.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**CAF** BANCO DE DESENVOLVIMENTO  
DA AMÉRICA LATINA

## Urbanismo e Meio Ambiente

A **Pontuação da oferta de Preço ( $Pp$ )**, o qual está limitado ao orçamento disposto no item 10. ORÇAMENTO, DESEMBOLSOS E VALORES DE REFERÊNCIA deste Edital, é dada pela seguinte expressão:

$$Pp_i = \frac{POMV * 100}{PO_i}$$

Em que  $Pp_i$  é a pontuação da oferta do proponente  $i$ ,  $POMV$  é o preço da oferta de menor valor dentre todos os proponentes e  $PO_i$  é o preço da oferta do proponente  $i$ .

Para a qualificação final, as propostas serão avaliadas por técnica e preço, sendo 85% da Nota Final referente a Pontuação Técnica ( $Pt$ ) e 15% referente a Pontuação da oferta de Preço ( $Pp$ ). A **Nota Final** será calculada da seguinte forma:

$$Nota\ Final_i = 85 \frac{\% * Pt_i}{1,6} + 15 \% * Pp_i$$

Sendo a  $Nota\ Final_i$  a pontuação classificatória do proponente  $i$ ,  $Pt_i$  a pontuação técnica do proponente  $i$  e  $Pp_i$  é a pontuação da oferta do proponente  $i$ .

A Nota Final varia de 0 a 100 e eventuais arredondamentos devem seguir o padrão ABNT.

### 17. DOCUMENTOS PARA HABILITAÇÃO

A consultoria será habilitada por meio de análise da documentação que comprove a pontuação técnica, além da proposta de preço, de acordo com os critérios e ponderações deste Edital. Os documentos deverão ser incluídos em único arquivo em formato eletrônico (.pdf) com os itens "1. Titulação Acadêmica", "2. Experiência", "3. Atuação em Projetos" e "4. Proposta Financeira".

Os itens de Pontuação Técnica deverão apresentar inicialmente as tabelas com a pontuação resultante para cada membro das coordenações (geral e modelagens), nos moldes expostos nas Tabelas 1, 2 e 3 apresentadas no item 15. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DOS CONCORRENTES, detalhando, na sequência, quais documentos comprovam cada nota requisitada.

A documentação comprobatória deverá ser apresentada dentro de cada item, da seguinte forma:



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

### 1. Titulação Acadêmica:

- (i) Cópia dos documentos de titulação acadêmica dos profissionais (diplomas de pós-graduação Stricto Sensu), com o devido reconhecimento pelos órgãos oficiais.

### 2. Experiência:

- (i) Cópia dos diplomas de graduação dos profissionais nas áreas específicas solicitadas, emitidos por instituições de ensino superior reconhecidas pelos órgãos competentes;
- (ii) Cópia de certidão de registro de pessoa física das coordenações nos respectivos órgãos ou conselhos de classe profissional, com informação da data de início do registro e a situação atual.
- (iii) O(s) Consultor(es)/Pesquisador(es) terá(ão) seu(s) currículo(s) analisado(s) no que tange ao enquadramento experiência profissional estabelecido no item 16. Para ser atribuída a pontuação relativa ao tempo de serviço/experiência profissional, o candidato deverá entregar a cópia autenticada ou conferida com original da documentação comprobatória que se enquadra em pelo menos uma das alíneas abaixo:
  - a) cópia do inteiro teor do contrato de trabalho;
  - b) certidão ou declaração original de órgãos públicos contendo o tempo líquido (ano, mês e dia) de serviço, datado e assinado pelo representante legal, com a descrição da espécie do serviço e das atividades realizadas;
  - c) cópia das páginas da carteira de trabalho e previdência social (CTPS) com a foto, a qualificação (dados pessoais) e as anotações dos contratos de trabalho que contenham os dados do empregado e empregador; com a devida declaração do empregador dos serviços de características semelhantes e de complexidade operacional compatível;



**Fortaleza**  
PREFEITURA



## **Urbanismo e Meio Ambiente**

d) no caso de profissional autônomo, contrato de prestação de serviço, com firma reconhecida, informando o período (início e fim, se for o caso) e a espécie do serviço realizado.

- (iv) A declaração e/ou a certidão mencionadas no subitem anterior deverão ser emitidas por dirigentes de órgão de pessoal ou de recursos humanos ou autoridade competente.

### **3. Atuação em Projetos:**

- (i) Cópias de atestados técnicos (Certidão de Acervo Técnico ou Atestado de Capacidade Técnica) registrados por conselhos de classe profissional, para arquitetos e urbanistas ou engenheiros, que comprovem a atuação dos profissionais nas modelagens de projetos e planos urbanísticos;
- (ii) Para economistas e advogados, serão admitidos registros formais que comprovem a participação em planos e projetos urbanísticos, não necessariamente emitidos por órgãos ou conselhos de classe, de modo a embasar a atuação dos profissionais indicados;
- (iii) Os atestados ou registros formais deverão ter sido emitidos por pessoa jurídica de direito público ou privado, comprovando que o profissional executou serviços de características e semelhantes e de complexidade operacional compatível aos temas da presente chamada, cabendo análise de mérito da Comissão Especial.

Os profissionais poderão participar em uma única empresa ou em consórcio de empresas. Em ambas as hipóteses, deverão ser apresentadas as certidões de registro ou inscrição das empresas na entidade de classe competente.

Deverá também ser comprovado vínculo profissional dos membros da equipe indicada para as coordenações (geral e modelagens) e a(s) empresa(s) licitantes mediante contrato social, registro na carteira profissional, ficha de empregado ou contrato de trabalho, admitindo-se a contratação de profissional autônomo, que preencha os requisitos e se responsabilize tecnicamente pela execução dos serviços.



**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## 18. MATERIAL PRELIMINAR DE CONSULTA

Indica-se uma base de dados preliminar disponível para consulta pública pela Prefeitura Municipal de Fortaleza:

- (i) <https://ide.sefin.fortaleza.ce.gov.br/>
- (ii) <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/infocidade>
- (iii) <https://digital.fortaleza.ce.gov.br/planejamento-e-gestao/fortaleza-em-mapas>
- (iv) <https://fortaleza2040.fortaleza.ce.gov.br/site/>
- (v) <https://zonasespeciais.fortaleza.ce.gov.br/>
- (vi) <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/409-legislacao-municipal>
- (vii) [Acordo de cooperação técnica não reembolsável entre a Corporação Andina de Fomento e a Prefeitura de Fortaleza](#)

## 19. DOS ESCLARECIMENTOS

Os interessados em obter qualquer esclarecimento acerca da presente Chamada deverão solicitá-los ao e-mail (editalcafseuma@gmail.com), até 05 (cinco) dias corridos, anterior ao seu encerramento. As perguntas formuladas e as respectivas respostas da Comissão Especial serão publicadas no site da SEUMA.

## 20. DISPOSIÇÕES FINAIS

No interesse da Administração Municipal, fica assegurado à autoridade competente:

- a) Alterar as condições, a qualquer tempo, no todo ou em parte, da presente Chamada, dando ciência aos interessados mediante publicação no sítio eletrônico da SEUMA: [urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br](https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br) e/ou Diário Oficial do Município de Fortaleza.





**Fortaleza**  
PREFEITURA



**Urbanismo e  
Meio Ambiente**


- b) Anular ou revogar, no todo ou em parte, a presente Chamada a qualquer tempo, disto dando ciência aos interessados mediante publicação no sítio eletrônico da Prefeitura: [urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br](http://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br) e/ou Diário Oficial do Município de Fortaleza.

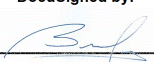
Os casos omissos nesta Chamada serão resolvidos pela Comissão Especial para acompanhamento da Cooperação Técnica para revitalização urbana na área do Cais do Porto e Praia do Futuro, vinculada à Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA) da Prefeitura Municipal de Fortaleza, nomeada através da Portaria nº 17/2022 - SEUMA.

Fortaleza, 11 de abril de 2022.

\_\_\_\_\_  
Luciana Mendes Lobo  
Secretária do Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA

\_\_\_\_\_  
Carla Camila Girão Albuquerque  
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano - SEUMA

DocuSigned by:  
  
\_\_\_\_\_  
0B69A7B02FE84F4  
Diego Henrique Vettori Azevedo  
Executivo da CAF Responsável pelo Programa Fortaleza Cidade com Futuro

DocuSigned by:  
  
\_\_\_\_\_  
1036E8E2AD1117  
Bárbara Zamora Auza  
Executiva Principal da CAF Coordenação Desenvolvimento Urbano e Economias Criativas

Visto por: Renata Rodrigues Ximenes - Coordenadora Jurídica - SEUMA



**Fortaleza**  
PREFEITURA



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número 7XZOWFLJ

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1290033 e código 7XZOWFLJ

**ASSINADO POR:**

Assinado por: RENATA RODRIGUES XIMENES:77330285315 em 11/04/2022    Assinado por: CARLA CAMILA GIRAO ALBUQUERQUE:63150301300 em 12/04/2022

Assinado por: LUCIANA MENDES LOBO:91721881387 em 12/04/2022