



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**RELATÓRIO DE ACOMPANHAMENTO DO CONSELHO GESTOR DA OPERAÇÃO  
URBANA CONSORCIADA OSÓRIO DE PAIVA**

**RELATÓRIO NÚMERO: 12**

**DATA: 07/07/2022**

**PRÓXIMO RELATÓRIO: DEZEMBRO/2022**

**CONSELHEIROS:** AMC, PGM, SDE, SEFIN, SEINF, SEUMA, IPLANFOR, SER I, SER II, SER III, SER IV, SER V, SER VI, SERCE, URBFOR, ETUFOR, HABITAFOR, SECULTFOR, SETRA, SEPOG, SME, SMS, ABES, ACC, ACEC, AGB, CDL, CMFor, CREA, DETRAN, FBFF, FIEC, IAB, SINDIÔNIBUS, SINDUSCON, IBAMA, MP, UFC, SEMACE, UECE, IPC.

**OBJETIVO:** ACOMPANHAMENTO DE ATIVIDADES E AÇÕES

**SUMÁRIO**

**1. OPERACIONALIZAÇÃO DA OUC OSÓRIO DE PAIVA**

**1.1 Obrigações do Termo de Convênio**

**1.2 Ações desenvolvidas no período (janeiro/2022 a junho/2022)**

**1.3 Diagnóstico urbano OUC Osório de Paiva**

**2. CONCLUSÃO**

O presente documento trata de Relatório referente ao acompanhamento das atividades da Operação Urbana Consorciada (OUC) Osório de Paiva, que será encaminhado aos conselheiros na semana anterior à Reunião Semestral do seu Conselho Gestor da OUC do Parque Urbano da Sapiranga, e posteriormente estará disponível no Canal Urbanismo e Meio Ambiente através do link <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/455-relatorios-conselho-gestor>



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## 1. OPERACIONALIZAÇÃO DA OUC OSÓRIO DE PAIVA

### 1.1. Obrigações do Termo de Convênio

O Termo de Convênio foi firmado entre o Município de Fortaleza, por meio da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF) e Secretaria Regional V e a empresa conveniada Atacadão S.A. Esse Termo foi publicado no Diário Oficial do Município (DOM) de Fortaleza nº 15.871 no dia 11 de outubro de 2016.

Esse Convênio tem por objetivo a execução da OUC Osório de Paiva, visando a aplicação de novos parâmetros de uso e ocupação do solo, possibilitando a implantação de equipamento gerador de emprego e renda do tipo comércio atacadista e varejista.

Diante da celebração do Termo de Convênio, a **Prefeitura Municipal de Fortaleza** tem dentre suas obrigações:

- a) Aprovar o desmembramento da gleba, com a consequente doação das áreas públicas e aprovar o projeto de construção da via a ser implantada na porção sul do terreno, conforme alínea “e”, da obrigação do proponente;

**Status: Concluído - Aprovação do desmembramento da gleba e aprovação do projeto de construção da via.**

- b) Aprovar o projeto arquitetônico, licenciar e expedir o alvará de construção das obras do Complexo do Atacadão III;

**Status: Concluído - Alvará de Construção expedido em 19/04/2017.**

- c) Coordenar, através da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), as diligências junto aos órgãos da administração pública, encarregados de analisar e aprovar, na forma da legislação, os requerimentos de análise prévia ou licenças necessárias para o cumprimento dos termos deste convênio.

**Status: Concluído - Alvarás de Construção e de Funcionamento expedidos em 19/04/2017 e 14/11/2017, respectivamente.**

### Obrigações do Proponente:

- a) Submeter à aprovação do Município de Fortaleza o projeto de construção do equipamento de comércio atacadista e varejista;

**Status: Concluído - Alvará de Construção expedido em 19/04/2017.**



## Fortaleza PREFEITURA

### Urbanismo e Meio Ambiente

- b) Doar ao Município de Fortaleza, uma área de 7.645,23m<sup>2</sup>, equivalente a 15% da área total do terreno;

**Status: Concluído** – Foi apresentado a matrícula nº 80.506 do Cartório de Registro de Imóveis da 6ª Zona atestando a doação do terreno de área 7.645,23m<sup>2</sup> ao Município de Fortaleza, no dia 11 de abril de 2019 através do R.01/80.506.

- c) Doar ao Município de Fortaleza, a faixa de alargamento da Av. Osório de Paiva, incidente no terreno, com largura de 10m, correspondendo a uma área de 2.379,30m<sup>2</sup>;

**Status: Essa ação não será mais necessária em razão da dispensa de doação de área para faixa de alargamento da Avenida Osório de Paiva provocada pela superveniência da Lei nº 0236/2017.**

**De acordo com o Segundo Aditivo ao Termo de Compromisso nº 112/2017, cláusula 2.9:**

*“O Compromissário se obriga a efetuar o pagamento da outorga onerosa de alteração de uso gerada pela dispensa de doação de área para faixa de alargamento da Avenida Osório de Paiva provocada pela superveniência da Lei nº 0236/2017, devendo o referido pagamento ser feito no prazo de 30 (trinta) dias a contar da data de notificação do cálculo e valor da referida outorga, sob pena de cassação da Licença de Operação e Alvará de Funcionamentos expedidos”*

A outorga foi calculada pela Secretaria de Infraestrutura (SEINF), que estipulou um valor de R\$590.161,57 (quinhentos e noventa mil, cento e sessenta e um reais e cinquenta e sete centavos). O pagamento foi realizado pelo proponente em dezembro de 2017, conforme pode-se observar nas Arrecadações e Despesas de 2017 do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB), disponível no CANAL SEUMA.

- d) DOAR ao Município de Fortaleza, a faixa de terreno lindeiro ao limite sul da gleba de propriedade do convenente ATACADÃO S.A descrita na matrícula nº 54.721, do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza-CE, objetivando o alargamento da servidão existente e conhecida como Rua Francisco Saraiva para uma via com caixa de 14m (quatorze metros) de largura, até encontrar a projeção do alinhamento leste da Rua “B”, conhecida popularmente como Rua Itajaí, do loteamento São Luiz, correspondendo a uma área de 818,09m<sup>2</sup> (oitocentos e dezoito metros e nove centímetros quadrados), ou o que for necessário para implantação de uma via conhecida popularmente como Rua Francisco Saraiva, indicado no Anexo 01 do presente convênio.

**Status: Em andamento** – No dia 19 de abril de 2022, foi encaminhada um Processo P127713/2022 para a Assessoria Jurídica (ASJUR) da SEUMA com a finalidade de obter respostas sobre as obrigações não cumpridas dispostas na Cláusula Terceira do Termo



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

de Convênio, referente a apresentação da matrícula nº 54.721 do Cartório de Registro de Imóveis (CRI) da 6ª Zona, atestando as doações ao Município de Fortaleza.

- e) Executar, as expensas do proponente, as obras referentes à abertura da via indicada na alínea “d”, conforme projeto a ser apresentado pelo mesmo, atendendo aos padrões definidos pela SEUMA e pela SEINF – Secretaria Municipal da Prefeitura de Fortaleza, valor de orçamento a ser apresentado pelo conveniado e a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF;

**Status: Concluído - A SEINF, após vistoria no local, afirmou haver divergências em relação ao projeto da via. Em março de 2019, foi calculado pela SEINF multa compensatória, referente a parte da rua Francisco Saraiva ainda não executada ou executada em desconformidade com o projeto, no valor de R\$ 46.951,42 (quarenta e seis mil novecentos e cinquenta e um reais e quarenta e dois centavos). Em junho de 2019, foi realizado pelo proponente o depósito desse valor em conta específica da Operação Urbana Consorciada.**

- f) Custear, no seu todo, ou em parte, a título de Outorga Onerosa por Alteração de uso do Solo, no limite correspondente ao valor total de R\$2.695.224,00, o seguinte plano de investimento:

- Plano de arborização;

**Status: Após Reunião do Conselho Gestor ocorrida em 14/08/2019, ficou definido o redirecionamento de recurso remanescente do Equipamento Cultural para execução da Areninha do Campo do Leite.**

- Programa de Educação Ambiental para aplicação na área de influência da operação;

**Status: Ações realizadas pela Coordenadoria de Políticas Ambientais nos meses de novembro e dezembro de 2017.**

- Programa de Coleta Seletiva do Lixo, na área de influência da operação;

**Status: Ações realizadas pela Coordenadoria de Políticas Ambientais nos meses de novembro e dezembro de 2017.**

- Execução de equipamento voltado para a educação, a ser definida pela Secretaria;

**Status: Concluído – Termo de recebimento definitivo do equipamento cultural datado de 07 de dezembro de 2020 e a inauguração dia 18 de dezembro de 2020. Esse equipamento vem a beneficiar a comunidade e proporcionar à população um rico espaço de lazer com academia ao ar livre, playground, campo de futebol, quadra poliesportiva, além de um bloco educacional com salas multiuso, sob gestão da Coordenadoria da Juventude.**

- Execução, se necessário, das obras de alargamento da Av. Osório de Paiva.

**Status: Essa ação não será mais necessária em razão da dispensa de doação de área para faixa de alargamento da Avenida Osório de Paiva provocada pela superveniência da Lei**





**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

nº 0236/2017, conforme explanado na alínea “c” das “Obrigações do Proponente”.

## 1.2 Ações desenvolvidas no período de dezembro de 2021 a junho de 2022

- **Inauguração da Areninha Campo do Leite**

No dia 08 de março de 2022, a Areninha Campo do Leite, foi inaugurada. O equipamento conta com uma área de 3.728m<sup>2</sup>, distribuídos em um campo de futebol, duas arquibancadas e uma quadra de areia. Já no espaço de lazer, temos a presença de passeios em piso intertravado, paisagismo, playground, academia, mesa de xadrez e bicicletários. (Figuras 01 a 04).

Figura 01 – Equipamento de ginástica



Figura 02 – Vista aérea Campo do Leite



Figura 03 – Vista aérea Campo do Leite



Fonte: SEINF

Figura 04 – Passeio Campo do Leite



Fonte: SEINF





**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

### 1.3. DIAGNÓSTICO URBANO - OUC OSÓRIO DE PAIVA

A equipe técnica da Célula de Negócios Urbanos (CENUR) elaborou um diagnóstico urbano da OUC Osório de Paiva, buscando caracterizar a região em seus aspectos urbanos, demográficos e sociais.

Os dois bairros que fazem parte da OUC são: Siqueira e Canindézinho, situados na zona sul de Fortaleza, divisa com o Município de Maracanaú. A OUC é situada no bairro Siqueira a partir da Av. Osório de Paiva para o norte e oeste e pertence a regional 5; já a OUC é situada no bairro Canindézinho a partir da Av. Osório de Paiva para o sul e leste pertencente a regional 10.

Constatou-se que a OUC está localizada nos dois bairros mencionados, confinando, ao norte, com os bairros Granja Lisboa e Bom jardim; ao leste, com os bairros Parque Santa Rosa, Conjunto Esperança e Parque Presidente Vargas; e ao sul e oeste, faz divisa com o Município de Maracanaú, conforme Figura 05.

Figura 05 – Bairros OUC Osório de Paiva



Fonte: SEUMA (2021)

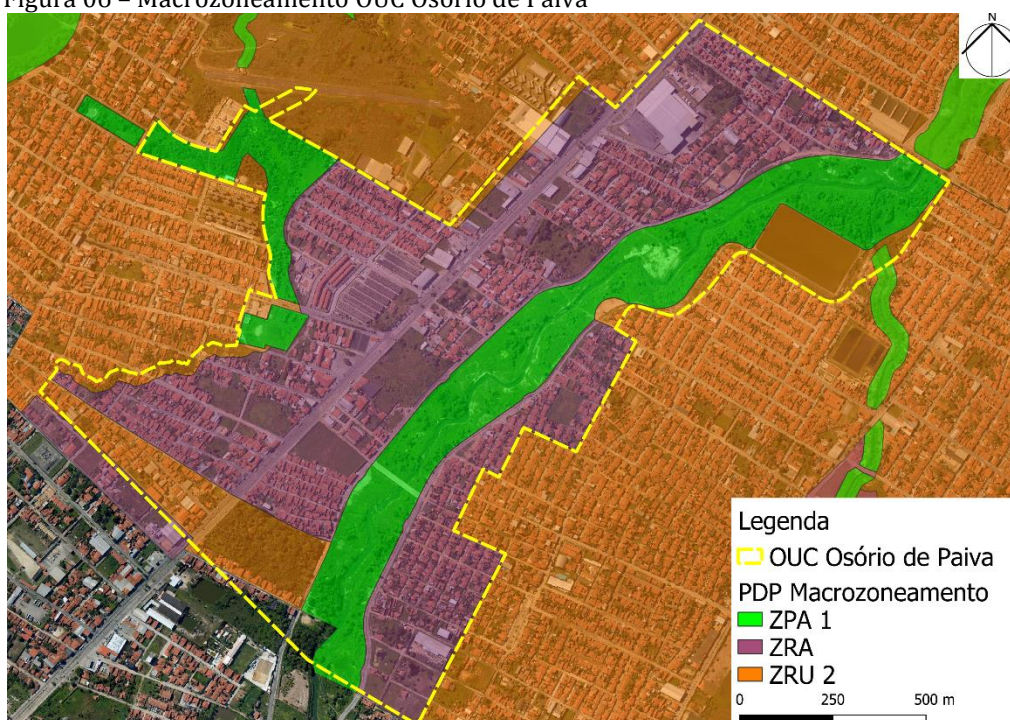


**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Em relação ao macrozoneamento, a poligonal da OUC está em sua maioria localizada em Zona de Recuperação Ambiental (ZRA); parcialmente em Zona de Preservação Ambiental (ZPA1); e em Zona de Requalificação Urbana (ZRU 2), conforme Figura 06.

Figura 06 – Macrozoneamento OUC Osório de Paiva



Fonte: SEUMA (2021)

No que diz respeito ao sistema viário, a principal via que conecta e cruza a OUC é a Avenida General Osório de Paiva que é classificada como via expressa, importante via de rápido acesso aos municípios Maracanaú e Maranguape e tem aproximadamente 5.139 metros de comprimento, iniciando desde o bairro Parangaba, seguindo até a Av. Anel Viário e CE-065.

Outras vias de importante tráfego, classificadas como vias coletoras, são: Rua Engenheiro Luís Montenegro e a Avenida José Tavares. (Figura 07)

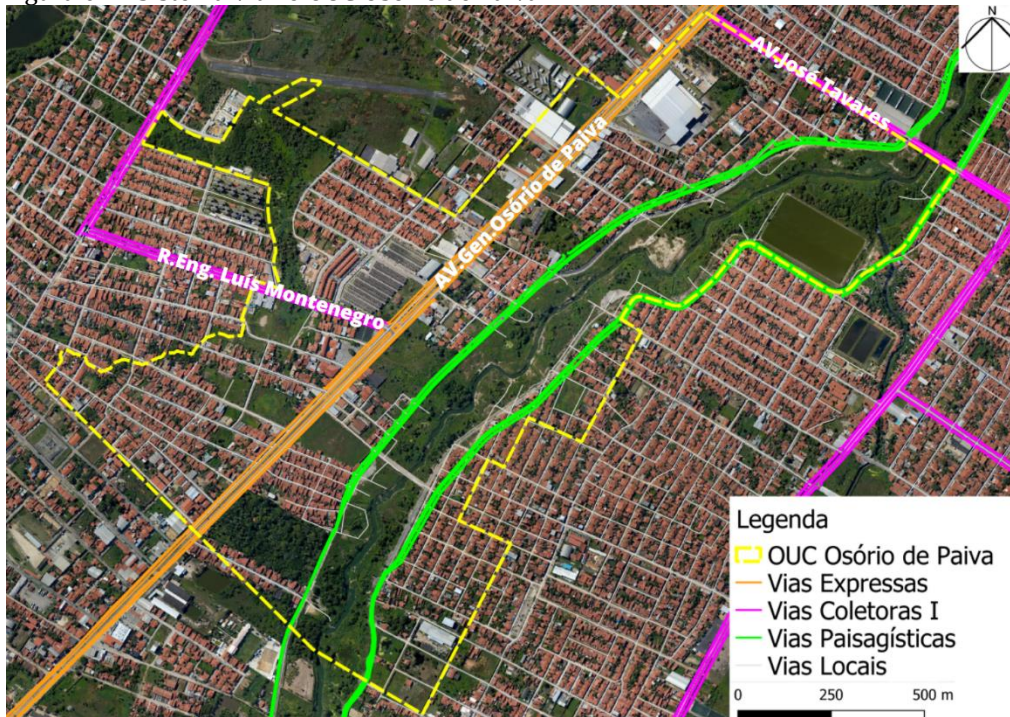




**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 07 – Sistema Viário OUC Osório de Paiva



Fonte: SEUMA (2021)

Em relação ao Uso e Ocupação do Solo da OUC, foi observado que na Poligonal o uso predominante é residencial, possuindo um grande número de casas em todo o perímetro da OUC.

Observou-se que a Av. Osório de Paiva e Av. José Tavares são avenidas mais ativas e fluidas, apresentando usos como serviços, misto e comercial. Por exemplo: restaurantes, postos de gasolina, academias, supermercados, pet shop, entre outros. Além disso, foi identificado alguns vazios com potencial para crescimento na Av Osório de Paiva. (Figura 08)

Destacamos poucos equipamentos de lazer para a sociedade usufruir do espaço urbano, exceto os construídos como contrapartida da Operação Urbana Consorciada: Equipamento Cultural Canindézinho e Areninha Campo do Leite.

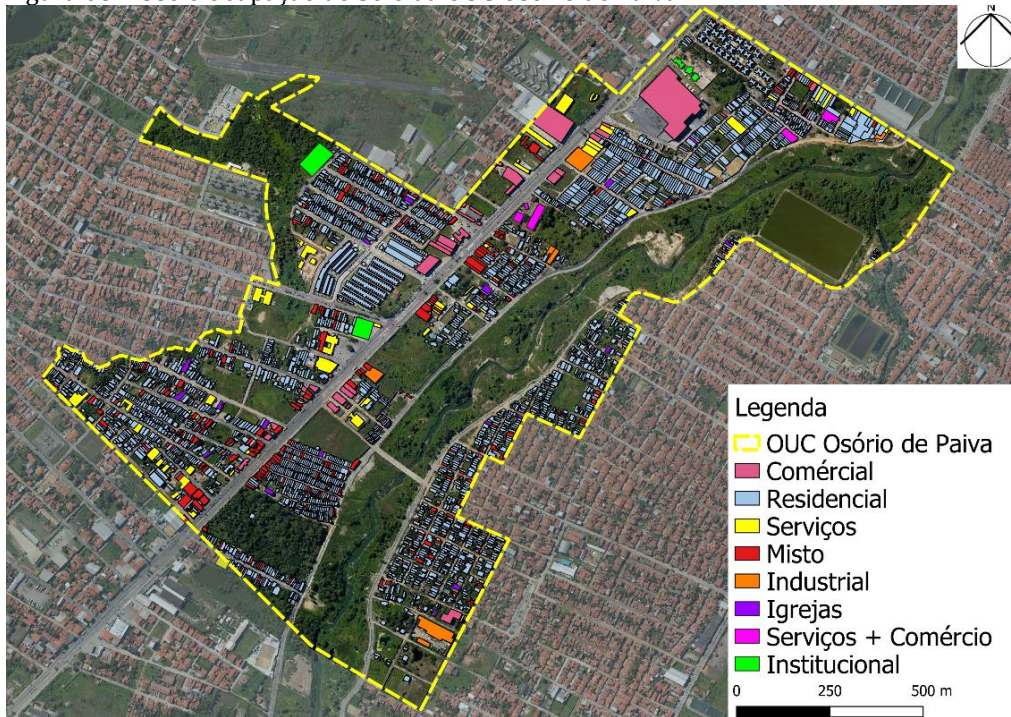




**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 08 – Uso e Ocupação do Solo da OUC Osório de Paiva



Fonte: SEUMA (2021)

No quesito da mobilidade (Figura 11), a OUC possui pontos de ônibus e ciclovia na extensão da Avenida General Osório de Paiva (Figura 09), além de estar em construção uma ciclovia na Avenida paisagística às margens do Rio Maranguapinho, parcialmente presente na Poligonal. (Figura 10)

Figura 09 – Ciclovia Av. Osório de Paiva

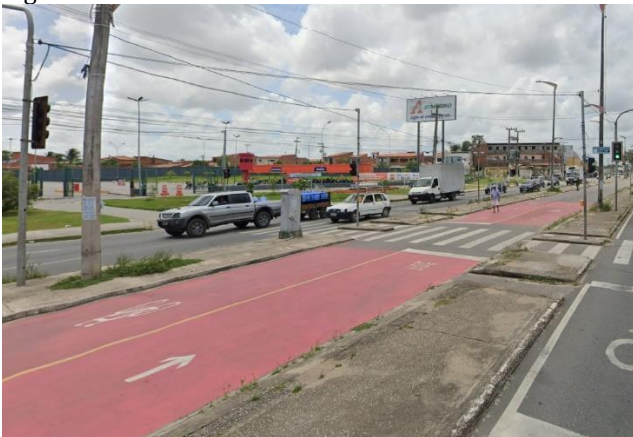


Figura 10 – Ciclovia Via Paisagística



Célula de Negócios Urbanos – CENUR

Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano – COURB

SEUMA: Av. Deputado Paulino Rocha, 1343 • Cajazeiras • CEP 60.864-311 • Fortaleza, Ceará, Brasil. Tel.: 85 3105-1039





**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 11 – Mapa mobilidade OUC Osório de Paiva



Fonte: SEUMA (2021)

O Rio Maranguapinho cruza os municípios de Maranguape, Maracanaú, Fortaleza e Caucaia, e possui um comprimento de 34km, passando assim parcialmente pelo perímetro da OUC Osório de Paiva. O projeto Rio Maranguapinho foi promovido pelo Governo do Estado, tendo seu início em 2018, com o objetivo de delimitar e recuperar o Rio e suas faixas de proteção.

Além disso, ao norte do perímetro da OUC, parte do Parque Urbano da Lagoa da Viúva, especificamente o trecho 03 que possui 76.304,10 m<sup>2</sup> de área e o trecho 04 que possui 17.324,75m<sup>2</sup> de área, está dentro da OUC. O Parque é regulamentado e criado pelo decreto nº 13.687 de 09 de novembro de 2015 e possui uma área total de 398.564,50m<sup>2</sup>. (Figura 12)

Em 2022 foi finalizada a revitalização e urbanização da Lagoa da Viúva, que transformou cerca de 40mil m<sup>2</sup> de área em paisagismo, calçada, quiosques e mobiliários urbanos, estimulando a população a prática de esportes, e a interação com o meio ambiente.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 12 – Parque Urbano - OUC Osório de Paiva



Fonte: SEUMA (2021)

Com o valor recebido em decorrência da OUC Osório de Paiva (em contrapartida à viabilização da instalação da empresa Atacadão), foi construído o Equipamento Cultural Canindézinho, localizado ao lado da empresa conveniada, no qual foi executado sob o acompanhamento da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF). Em dezembro de 2020 o Equipamento Cultural foi inaugurado, proporcionando à população um espaço de lazer, contando com quadra poliesportiva, campo de futebol, academia ao ar livre, playground e um bloco educacional com salas multiuso. Esse equipamento é administrado pela Secretaria da Juventude. (Figura 13 e 14)

Além do Equipamento Cultural Canindézinho, também foi executada com os valores da contrapartida financeira a Areninha Campo de Leite, que foi inaugurada no dia 08 de março de 2022. A Areninha conta com um campo de grama sintética, arquibancadas, quadra de areia, além de espaço de lazer com bicicletários, mesa de xadrez, playground, academia e paisagismo.



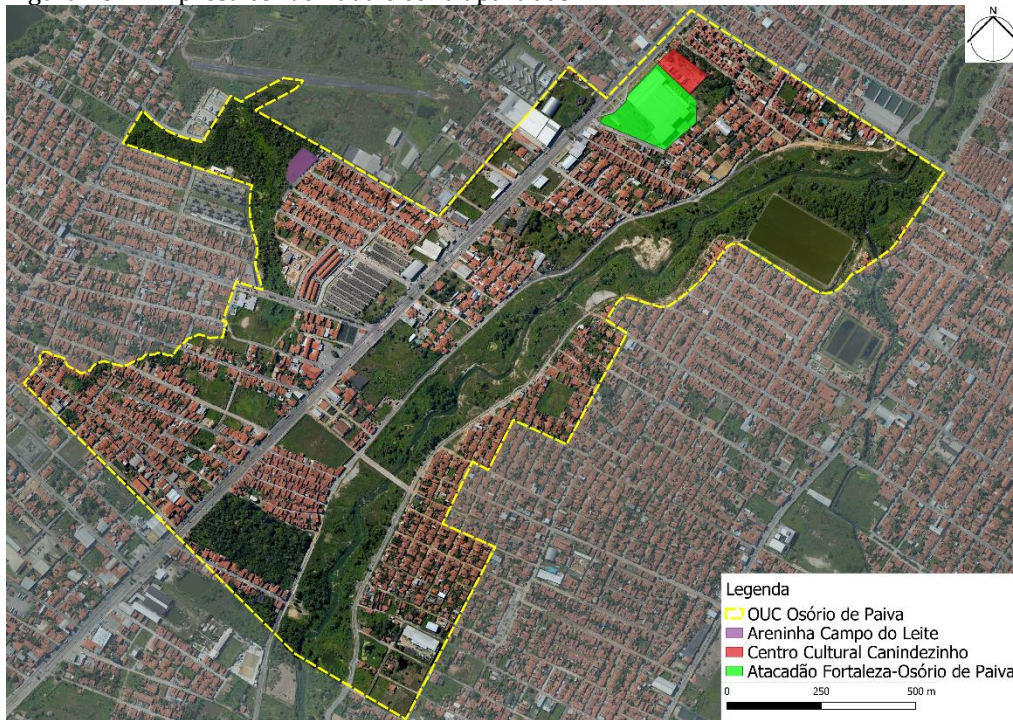


# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 13 – Empresa conveniada e contrapartidas



Fonte: SEUMA (2021)

Figura 14 – Equipamento Cultural Canindézinho





**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

## CONCLUSÃO

O presente relatório apresenta aos conselheiros do Conselho Gestor da OUC Osório de Paiva as atividades realizadas no período de janeiro a junho de 2022 em atendimento as obrigações dispostas no Termo de Convênio.

Fortaleza, 07 de julho de 2022

**Carla Camila Girão Albuquerque**  
Coordenadora de Desenvolvimento Urbano – COURB

**Luciana Mendes Lobo**  
Secretária de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA



---

**Fortaleza**  
PREFEITURA

---



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número BJK3BHQF

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1512223 e código BJK3BHQF

**ASSINADO POR:**