



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

**11ª Reunião do  
Conselho Gestor  
da OUC Osório de Paiva**

**Seja bem-vindo (a).**

Iniciaremos pontualmente.

Agradecemos a sua participação  
e aproveite a experiência!

# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OSÓRIO DE PAIVA

## Pauta:

- Aprovação da Ata da 10ª Reunião
- Obrigações do Termo de Convênio
- Ações desenvolvidas no período de jul/2021 a dez/2021
  - Visita técnica dos Conselheiros na OUC Osório de Paiva;
  - Acompanhamento da execução da urbanização da Lagoa da Viúva.
  - Acompanhamento da execução do Campinho do Leite.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# 1. APROVAÇÃO DA ATA DA 10ª REUNIÃO



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# OUC OSÓRIO DE PAIVA

11ª REUNIÃO DE ACOMPANHAMENTO DO CONSELHO GESTOR

Dezembro, 2021



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OSÓRIO DE PAIVA

## ? O que é?

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

**Cada Operação Urbana tem sua Lei Municipal específica.**

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

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

OUC Dunas do Cocó (Lei nº 8915/2004)

OUC Joquey Club (Lei nº 9333/2007)

OUC Sítio Tunga (Lei nº 9778/2011)

OUC Lagoa do Papicu (Lei nº 9857/2011)

OUC Osório de Paiva (Lei nº 10403/2015)

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

### QUEM PODE PLETEIAR?

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

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

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



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OSÓRIO DE PAIVA

## Localização



Poligonal OUC Osório de Paiva  
Regulamentada por **Lei 10.403/2015**  
Bairro: Siqueira/Canindézinho

Mapa Fortaleza



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OSÓRIO DE PAIVA

Lei nº 10.403 de 13 de outubro de 2015



A OUC Osório de Paiva, redefine as condições de uso do solo do perímetro da operação, incentivando uso misto na área, principalmente, nos terrenos lindeiros à avenida Osório de Paiva.

A lei possibilita também dimensões máximas de quadra acima de 250m, a fim de viabilizar a instalação de grandes equipamentos urbanos.



OPERAÇÃO URBANA  
CONSORCIADA OSÓRIO  
DE PAIVA  
LEI Nº 10.403/2015



AVENIDA GENERAL OSÓRIO DE PAIVA  
VIA EXPRESSA



RUA JARDIM FLUMINENSE  
VIA COLETORA



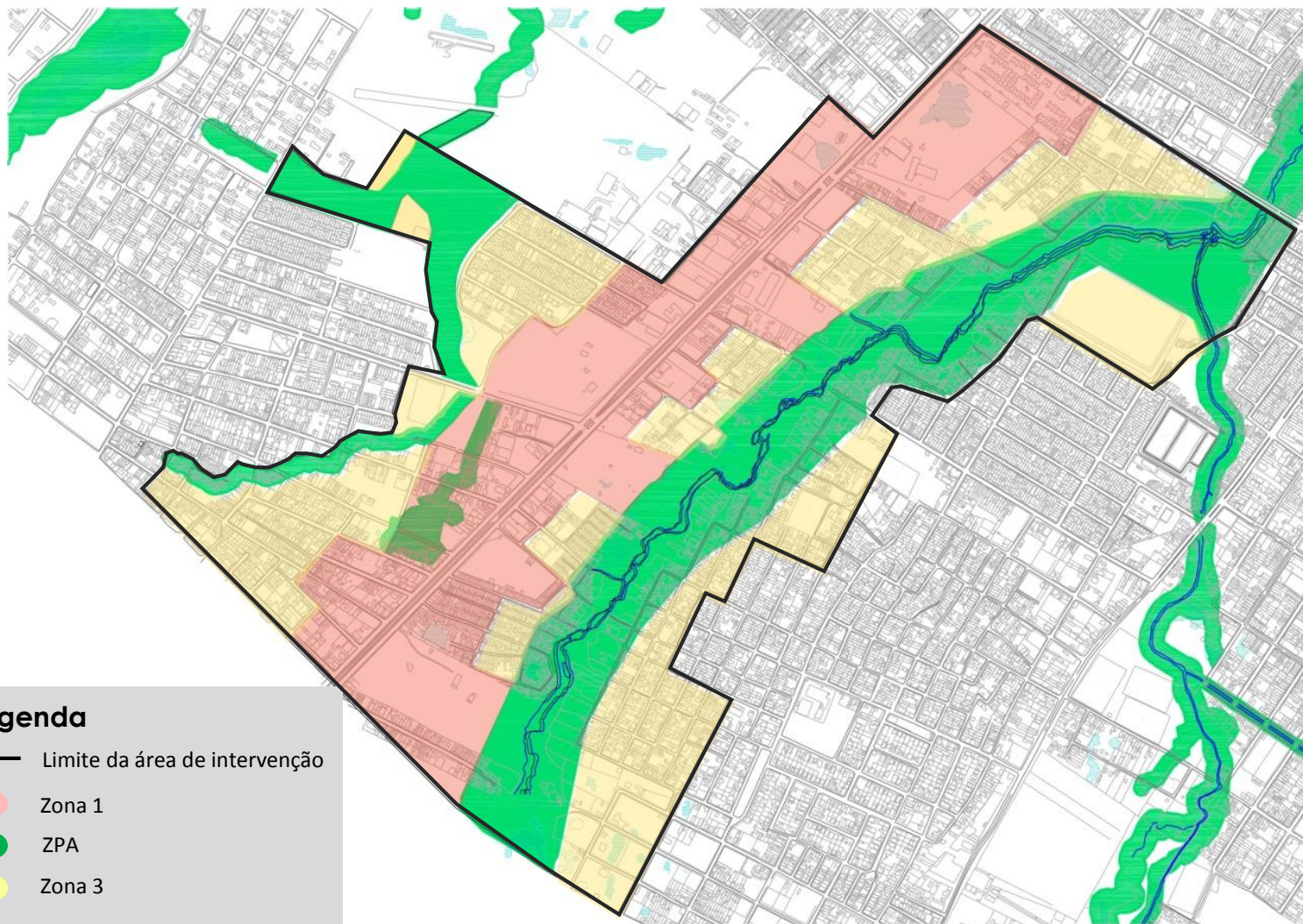
**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OSÓRIO DE PAIVA

## Zoneamento



### Legenda

- Limite da área de intervenção
- Zona 1
- ZPA
- Zona 3

**Zona 1** - Área de implantação de equipamentos geradores de emprego e renda, constituída pelos terrenos lindeiros à Avenida Osório de Paiva

**ZPA 1** - Constituída pela área de preservação correspondente do Plano Diretor Participativo inserida na poligonal desta OUC

**Zona 3** - Constituída pelos demais imóveis inseridos nos limites desta OUC



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



# Termo de Convênio - Obrigações

## Prefeitura Municipal de Fortaleza

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.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# Termo de Convênio - Obrigações

## Empresa 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.**

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

**Status: Em andamento - Aguardando conclusão do trâmite cartorário. Processo de Registro de Doação aberto em junho de 2019 no 6º Ofício de Registro de Imóveis de Fortaleza.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# Termo de Convênio - Obrigações

## Empresa Proponente

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 URBANISMO E MEIO AMBIENTE.



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



# Termo de Convênio - Obrigações

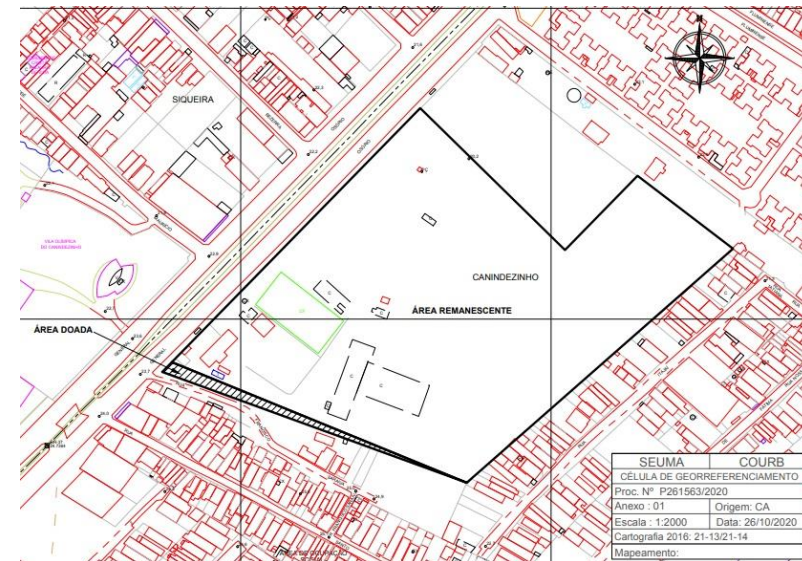
## Empresa Proponente

d) DOAR ao Município de Fortaleza, a faixa de terreno lindeiro ao limite sul da gleba de propriedade do conveniente 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...

**Status: Em andamento - Processo P261563/2020 que consta a apresentação da Escritura Pública de Doação lavrada no 8º Tabelionato de Notas de Fortaleza, Ceará porém aguarda-se a apresentação da matrícula com averbação da doação.**

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, conforme pode-se observar nas Arrecadações e Despesas de 2019 do FUNDURB, disponível no CANAL URBANISMO E MEIO AMBIENTE**



# Termo de Convênio - Obrigações

## Empresa Proponente

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. Na 8ª Reunião Extraordinária do Conselho Gestor realizada no dia 04/11/2020 foi apresentado a prestação de contas da OUC Osório de Paiva e do valor remanescente de R\$ 1.100.852,14 (um milhão e cem mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e catorze centavos) para aquisição do mobiliário do Equipamento Cultural e execução da Areninha do Campo do Leite. Considerando a insuficiência do recurso para aquisição do mobiliário no valor de R\$ 305.000,00 (trezentos e cinco mil reais) e execução da areninha no valor de R\$ 1.237.640,46 (um milhão, duzentos e trinta e sete mil, seiscentos e quarenta reais e quarenta e seis centavos), foi proposto pela SEUMA com o consentimento dos conselheiros, a realização de nova reunião do Conselho Gestor do FUNDURB para deliberação quanto ao repasse de recurso proveniente das outorgas onerosas para complementar o valor necessário para execução da Areninha Campo do Leite. Na 9ª Reunião Extraordinária do Conselho Gestor realizada no dia 25/11/2020 foi concluído o processo decisório quanto ao repasse de recursos da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva para aquisição de mobiliário do Equipamento Cultural e para execução da Areninha do Campo do Leite. Na busca de oferecer uma solução para que a comunidade fosse beneficiada com a Areninha e com o mobiliário do Equipamento Cultural, o Conselho Gestor do FUNDURB, atendendo à solicitação de deliberação, aprovou em 16/11/2020, o repasse do valor remanescente necessário para conclusão da execução da Areninha Campo do Leite, previsto em R\$ 441.788,32 (quatrocentos e quarenta e um mil, setecentos e oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), com recursos provenientes das outorgas onerosas.**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente

# Termo de Convênio - Obrigações

## Empresa Proponente

- 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 - Equipamento Cultural foi inaugurado em 07 de dezembro de 2020 beneficiando a comunidade e proporcionando 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 nº 0236/2017, conforme explanado na alínea “c” das “Obrigações do Proponente”.**



Inauguração Equipamento Cultural



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Visita Técnica – Conselheiros OUC Osório de Paiva (27/07/2021)

- Acompanhamento da execução do Campinho do Leite e Lagoa da Viúva



Conselhos OUC Osório de Paiva – Visita Campinho do Leite



Reunião de Conselheiros



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Visita Técnica – Conselheiros OUC Osório de Paiva (27/07/2021)

- Acompanhamento da execução do Campinho do Leite



Espalhamento de areia grossa para execução da grama sintética



Assentamento de intertravado e meio fio pré moldado

# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Visita Técnica – Conselheiros OUC Osório de Paiva (27/07/2021)

- Acompanhamento da execução do Campinho do Leite



Terraplanagem executada



Colocação de tela no gradil



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Visita Técnica – Conselheiros OUC Osório de Paiva (27/07/2021)

- Acompanhamento da execução da Lagoa da Viúva

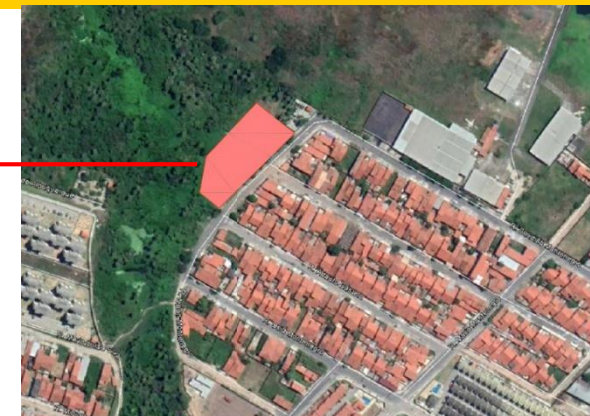


# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Acompanhamento da execução da Campinho do Leite

- ✓ Ordem de Serviço assinada no dia 22/03/2019
- ✓ Empresa Contratada: ACOSTA CONSTRUÇÕES EIRELI
- ✓ Valor da obra: R\$R\$1.235.660,24
- ✓ Status da obra: 100% concluída (Novembro)



Projeto – Campinho do Leite



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Acompanhamento Campinho do Leite

- Acompanhamento da conclusão do Campinho do Leite



Vista Ampla Campinho do Leite



Vista Lateral Campinho do Leite

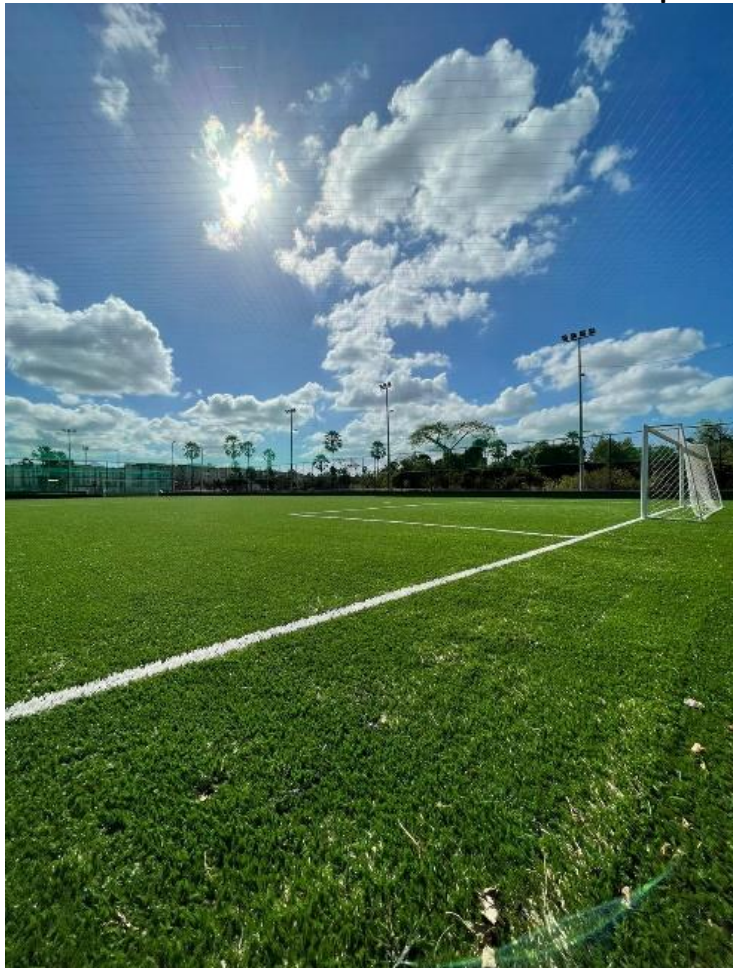


# Ações Desenvolvidas

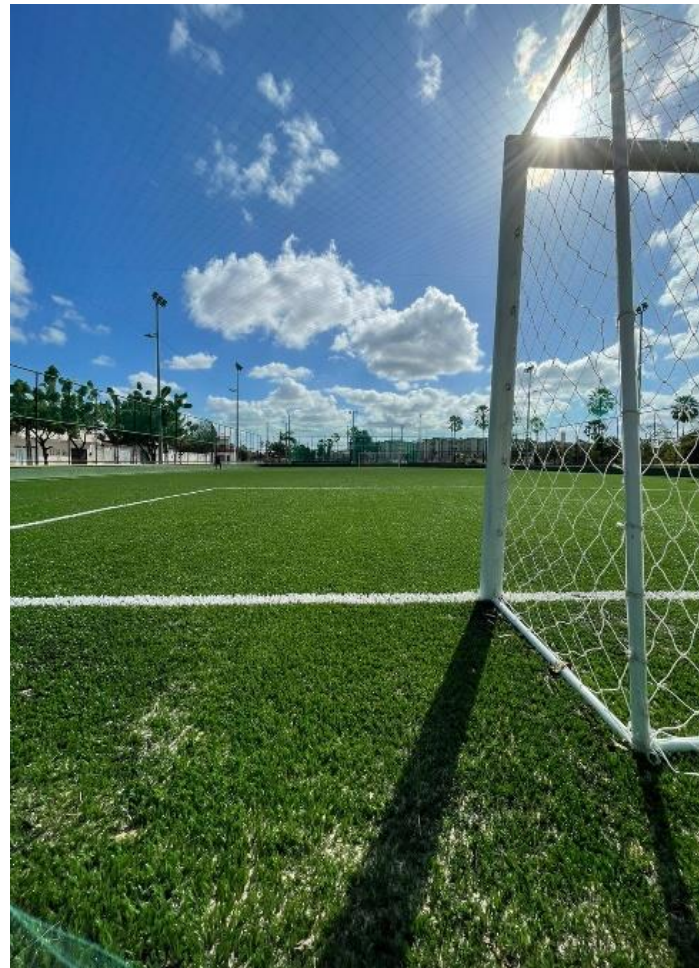
Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Acompanhamento Campinho do Leite

- Acompanhamento da conclusão do Campinho do Leite



Quadra de futebol concluída



Vista ampla quadra de futebol concluída



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Acompanhamento Campinho do Leite

- Acompanhamento da conclusão do Campinho do Leite



Academia ao ar livre



Playground Campinho do Leite



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Acompanhamento Campinho do Leite

- Acompanhamento da conclusão do Campinho do Leite



Pavimentação dos passeios piso intertravado



Grama sintética em fase de instalação

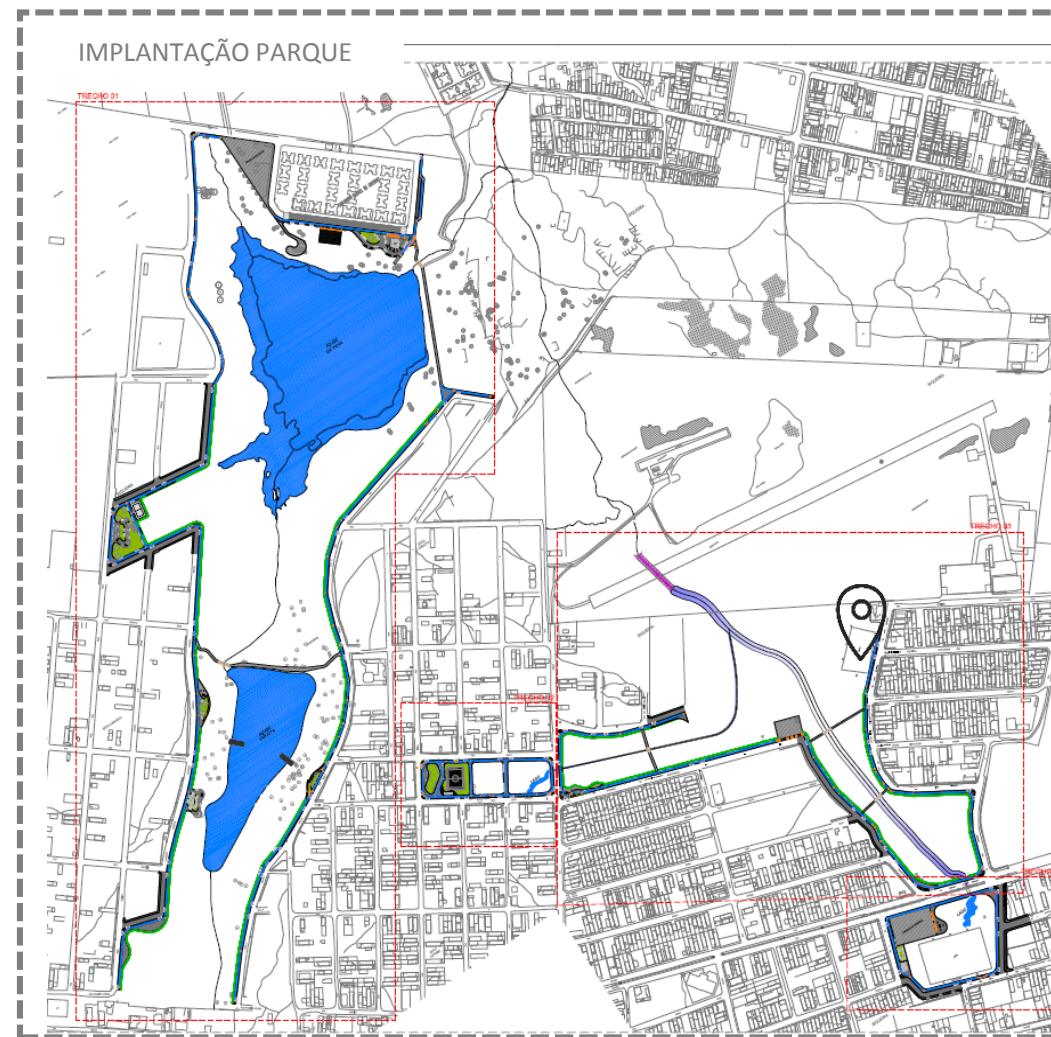


# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

## Acompanhamento da execução da urbanização da Lagoa da Viúva

- ✓ As intervenções previstas na região incluem a urbanização de toda área existente às margens da Lagoa e a construção de um canal.
- ✓ Ordem de Serviço assinada no dia 08/06/2020
- ✓ Empresa contratada: ATHOS CONTRUÇÕES LTDA
- ✓ Status da obra: 95% concluída
- ✓ Prazo para conclusão: 31/01/2021



📍 Campo do Leite



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



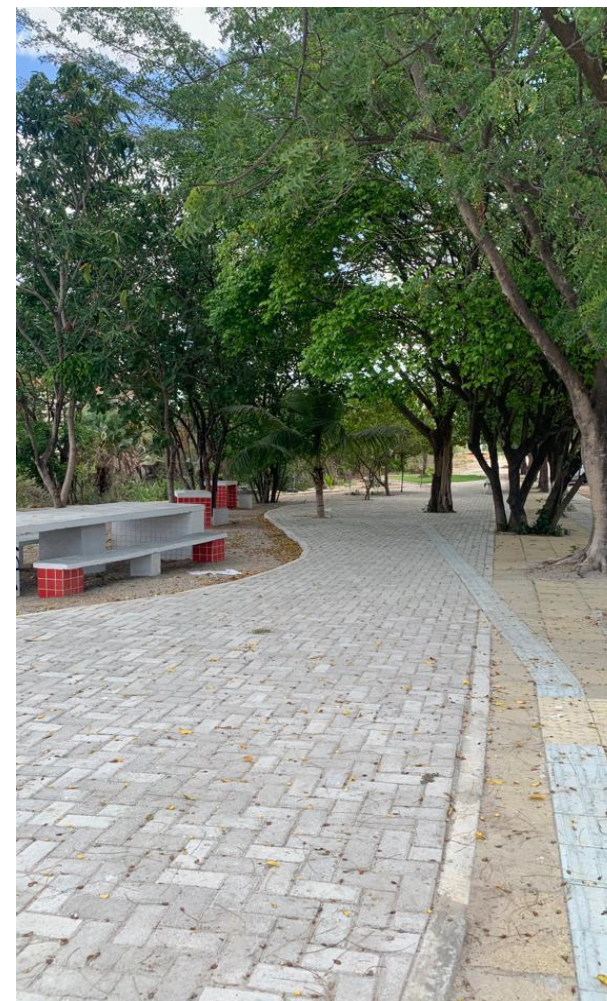
# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

Acompanhamento da Urbanização da Lagoa da Viúva



Playground Lagoa da Viúva



Pavimentação Intertravado



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

Acompanhamento da Urbanização da Lagoa da Viúva



Quadra Poliesportiva e Academia ar livre na Lagoa da Viúva



Academia ar livre Lagoa da Viúva



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

Acompanhamento da Urbanização da Lagoa da Viúva



Playground Lagoa da Viúva



Pavimentação de piso intertravado, banco de concreto e academia ao ar livre



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

Acompanhamento da Urbanização da Lagoa da Viúva



Quadra Poliesportiva na Lagoa da Viúva



Vista ampla Lagoa da Viúva com bancos



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

**FUNDURB** - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

**R\$ 2.380.584,62 + R\$ 482.162,55 (aditivo) = R\$ 2.862.747,17 equipamento cultural**

**R\$ 305.000,00 mobiliário equipamento cultural**

**R\$ 1.235.660,24 + R\$ 579.891,90 (aditivo) = R\$ 1.815.552,14 campinho do leite**

**R\$ 4.983.299,31 Total do investimento**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**



# Ações Desenvolvidas

Período: Jul/2021 a Dez/2021

FUNDURB - Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano

## OUC OSÓRIO DE PAIVA

Depósitos  
realizados pelo  
Atacadão

FEV/2017 R\$ 2.695.224,00 (contrapartida financeira)  
DEZ/2017 R\$ 590.161,57 (faixa de alargamento da Av Osório de Paiva)  
JUN/2019 R\$ 46.951,42 (multa via Francisco Saraiva)  
TOTAL R\$ 3.332.336,99



**R\$ 3.788.143,49 (conta OUC com rendimentos em maio de 2019)**

Repasses  
realizados pelo  
Fundurb para  
SEINF

JUN/2019 R\$ 1.166.595,34 (1º repasse: equipamento cultural)  
MAR/2020 R\$ 785.181,75 (2º repasse: equipamento cultural)  
NOV/2020 R\$ 910.970,08 (3º repasse + aditivo de valor do equipamento cultural)  
NOV/2020 R\$ 305.000,00 (mobiliário equipamento cultural)  
MAR/2021 R\$ 400.000,00 (campo do leite)  
JUL/2021 R\$ 400.000,00 (campo do leite)  
SET/2021 R\$ 94.764,29 (campo do leite)  
SET/2021 R\$ 340.895,95 (campo do leite)  
NOV/2021 R\$ 579.891,90 (campo do leite)



**R\$ 798.666,74 (conta OUC com rendimentos em novembro de 2020)**



**R\$ 7.685,03 (conta OUC com rendimentos em novembro de 2021)**

Devolução SEINF

MAR/2021 R\$ 87.474,02

Saldo em  
Nov/2021

**R\$ 7.685,03 (Conta OUC com rendimentos)**



**Fortaleza**  
PREFEITURA

Urbanismo e  
Meio Ambiente



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

**Obrigada!**

**Coordenadoria**

Secretária Municipal de Urbanismo e Meio  
Ambiente de Fortaleza

*(85) 3105-1041*