

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA

LEI Nº 9.778, DE 24 DE MAIO DE 2011

<https://diariooficial.fortaleza.ce.gov.br/download-diario.php?objectId=workspace://SpacesStore/adf8083f-9c3a-4279-8b63-92a9ecff7a30:1.1&numero=14592>

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base nos arts. 102, inciso VIII, e 242 e 244 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP) e no art. 11 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996 - Lei de Uso e Ocupação do Solo c/c arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo os mecanismos necessários à sua implantação.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base no que dispõem os arts. 242 e 244 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP), c/c o art. 11 da Lei Municipal nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a qual compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais coordenadas pelo poder público municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a participação e recursos oriundos da iniciativa privada.

§ 1º - A implantação da OUC prevista nesta Lei será efetuada mediante convênio a ser celebrado com base nas diretrizes definidas por esta Lei, com a participação e recursos da empresa FCM Comercial Ltda., CNPJ/MF nº 03.742.770/0001-06, na condição de proprietária da área delimitada no art. 2º desta Lei, e da empresa BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ/MF nº 04.123.616/ 0001-00, na condição de investidora privada, sendo admitida a participação desta última mediante empresa controlada.

§ 2º - Esta Lei estabelece novos parâmetros urbanísticos para o parcelamento da área, visando possibilitar a implantação de um condomínio residencial com unidades multifamiliares e pequena área comercial destinada a lojas de conveniência.

Art. 2º - A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei é constituída pelo imóvel denominado Sítio Tunga, de propriedade da FCM Comercial Ltda., localizado no bairro Luciano Cavalcante, objeto da matrícula nº 55.900 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área de 203.044,70m² (duzentos e três mil, quarenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados), e pelo imóvel objeto da matrícula nº 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, de que trata o art. 5º, inciso I, letra a, desta Lei, de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), com área de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), integrantes da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1) definida pela Lei Complementar nº 0062/2009, na área delimitada pelo polígono (sentido horário) circunscrito pelas vias: ao norte e a leste - Avenida L-03 (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village); ao sul - Avenida Sul (prolongamento da Avenida Pe. Francisco Pita), Ruas L-5S e L-7S (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village) e Rua Ademir de Barros; e a oeste - Avenida Pindorama, conforme descrito no anexo 01 da presente Lei.



CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 3º - A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem os seguintes objetivos:

I - dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, mediante a realização de obras de interesse público, através da construção, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, bem como de 2 (dois) outros trechos de vias locais, no bairro Luciano Cavalcante;

II - viabilizar a implantação de habitações de caráter social através da Fundação HABITAFOR;

III - viabilizar a implantação de um parque público municipal, consoante diretrizes a serem definidas pelo poder público municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a manutenção garantida com recursos privados;

IV - incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1), através da construção de empreendimento imobiliário predominantemente residencial;

V - permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada;

VI - definir o estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro da OUC, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir (art. 244, inciso II - PDP);

e VII - proteger as áreas de preservação permanente existentes na área objeto desta OUC.

Art. 4º - São definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga:

I - valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas, além da construção de 2 (duas) novas vias locais;

II - contribuir para a realização das metas estabelecidas para os programas sociais habitacionais definidas para o Município;

III - favorecer a implantação de novas residências, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais;

IV - o uso e ocupação da gleba com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei;

V - a melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta OUC;

e VI - a abertura de via prevista no sistema viário básico.

CAPÍTULO III

DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

Art. 5º - A Operação Urbana Consorciada de que trata a presente Lei será implementada mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), e as empresas privadas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., compreendendo os seguintes investimentos e condições explicitadas adiante:

I - pela Prefeitura Municipal de Fortaleza:

a) transferência, mediante permuta, para a empresa FCM Comercial Ltda., da titularidade do terreno com área de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), localizado na Avenida Pindorama, conforme anexo 02, objeto da matrícula nº 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza; pela permuta, o Município de Fortaleza receberá o imóvel descrito na alínea a do inciso II deste artigo;

b) objetivando viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, fica autorizada a utilização, no empreendimento imobiliário residencial multifamiliar que se pretende implantar no Sítio Tunga, dos seguintes indicadores urbanísticos, mantidos todos os
Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –



demais previstos na Lei Complementar nº 0062/2009 (PDP): i) fração do lote igual a 100m² (cem metros quadrados); e ii) índice de aproveitamento (I.A.) previsto na Lei para a Zona Urbana onde se localiza o Sítio Tunga, aplicável sobre a área total de 103.240,10m² (cento e três mil, duzentos e quarenta metros e dez centímetros quadrados), nesta compreendida a área edificável de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), resultante final de propriedade da FCM Comercial Ltda., e a área edificável de 5.621,64m² (cinco mil, seiscentos e vinte e um metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), a ser doada ao Município de Fortaleza, de que trata a alínea b do inciso II deste artigo; e

c) fica autorizada a manutenção da integridade da gleba do Sítio Tunga, numa área total de 213.377,00m² (duzentos e treze mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados), resultante da área atual de 203.044,70m² (duzentos e três mil, quarenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados), acrescida de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), recebidos pela permuta de que trata a alínea à retro, e reduzida em 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), em razão da doação para o Município de Fortaleza objetivando a implantação de um parque público urbano, de que trata a alínea c do inciso II;

II - pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A.:

a) alocar a quantia de R\$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais) para aquisição de terreno localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no bairro Passaré, entre o Hospital Sarah Kubitschek e o Cemitério Parque da Paz, objeto da matrícula nº 59.680 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área real de 27.116,79m² (vinte e sete mil, cento e dezesseis metros e setenta e nove centímetros quadrados) (no registro constam 34.831,53m²), cuja titularidade será transferida para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o terreno a que se refere a alínea a do inciso I deste artigo, e que se destinará à implantação, pela Fundação HABITAFOR, de programa de habitação social;

b) alocar a quantia de R\$ 1.046.388,00 (um milhão, quarenta e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais), mediante a transferência, por doação, para o Município de Fortaleza, de área com 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), conforme descrita no anexo 04, contígua à já existente Área Verde 04 (20.500,00m²), esta oriunda do Loteamento Alpha Village, no bairro Luciano Cavalcante; a área a ser doada ao Município tem os seguintes limites e confrontações, no sentido anti-horário: ao sul, por onde mede 170,00m (cento e setenta metros), com a atual área institucional, de que trata a alínea a do inciso I deste artigo; a leste, por onde mede 88,96m (oitenta e oito metros e noventa e seis centímetros), por um segmento que inicia na extremidade do limite sul da porção ora descrita, e segue em direção nordeste, formando um ângulo interno de 90° (noventa graus) até encontrar a quadra 05 do Loteamento Alpha Village; ao norte, por onde mede 243,38m (duzentos e quarenta e três metros e trinta e oito centímetros), em 4 (quatro) segmentos consecutivos que extremam, respectivamente, com parte da quadra 05 (64,79m), com a Área Verde 04 (104,00m), com o final da rua local situada a leste da quadra 01 (32,97m) e com os lotes 24 e 25 da quadra 01 (41,62m), sendo todas essas referências vinculadas ao Loteamento Alpha Village; e, ao norte, por onde mede 153,88m (cento e cinquenta e três metros e oitenta e oito centímetros), em segmento curvilíneo, com a Avenida Pindorama, fechando a poligonal;

c) alocar a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), através da construção de parque público urbano, na gleba de 42.404,70m² (quarenta e dois mil, quatrocentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), formada pela reunião da área a ser doada ao Município com a Área Verde 04, ambas referidas na alínea b anterior; o programa de investimentos na construção do parque público urbano, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), contemplará os seguintes itens: retificação e limpeza do terreno, incluindo o canal nele existente; construção de gradil e de pontes sobre o canal; pavimentação de passeios, iluminação e instalação de equipamentos de descanso, lazer e diversão - bancos de alvenaria e concreto, pistas de cooper, playgrounds, ciclovia, quadra poliesportiva e quadra de vôlei de praia;

d) alocar a quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) na execução dos trabalhos de limpeza e manutenção do parque público urbano de que trata a alínea anterior, que deverão ser executados sob a responsabilidade das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo período de 10 (dez) anos, contados da data de

Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –



sua implantação;

e) alocar a quantia de R\$ 1.622.547,95 (um milhão, seiscentos e vinte dois e mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos), para execução das obras de terraplanagem, compactação, pavimentação, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, no bairro Luciano Cavalcante, numa extensão de 800m (oitocentos metros), com caixa de 24,00m (vinte e quatro metros), compreendendo 2 (duas) pistas de rolamento, canteiro central com pista de desaceleração para acesso ao empreendimento e passeios, devidamente pavimentados, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

f) alocar a quantia de R\$ 319.025,79 (trezentos e dezenove mil, vinte e cinco reais e setenta e nove centavos), para execução das obras de pavimentação, urbanização e iluminação de 2 (dois) trechos de vias locais, como indicado no anexo 02, numa extensão total de 230,00m (duzentos e trinta metros), com 14,00m (quatorze metros) de largura, sendo 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 5,00m (cinco metros) de passeios (2 x 2,5m), conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

g) alocar a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que serão destinados à realização de sondagens e de ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia das habitações sociais que serão implementadas pela Fundação HABITAFOR no imóvel de que trata a alínea a deste inciso;

h) implantar e executar, às suas expensas, toda a infraestrutura e urbanização da área alcançada por esta operação urbana consorciada, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo poder público municipal através desta Lei;

i) adotar medidas visando à proteção e à recuperação das áreas de preservação permanente situadas na área abrangidas por esta OUC;

j) realizar Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, estudo ambiental, conforme estabelecido pelo inciso VII do art. 244 da Lei Complementar nº 0062/2009 (PDP);

k) proceder ao licenciamento ambiental de todas as obras executadas em decorrência da implantação desta OUC junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM);

l) submeter à apreciação da SEMAM o Estudo de Impacto de Vizinhança, para análise e aprovação. Parágrafo Único - A celebração do convênio referido no caput deste artigo fica condicionada à obtenção pela FCM Comercial Ltda., junto à Secretaria de Recursos Hídricos do Estado do Ceará, da outorga ou declaração de isenção de outorga do recurso hídrico existente no imóvel Sítio Tunga.

CAPÍTULO IV

DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS DOS QUADROS DE ÁREAS

Art. 6º - Ficam aprovados o Programa de Investimentos e os Quadros de Áreas constantes do anexo 03, tabelas 01, 02 e 03, parte integrante desta Lei. Parágrafo Único - A inclusão de novos investimentos ao programa a que se refere o caput deste artigo poderá ser aprovada mediante decreto do chefe do Poder Executivo Municipal, passando a integrar os objetivos desta Lei.

CAPÍTULO V

DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

Art. 7º - O Programa Básico de Ocupação da Área destinada à implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga envolve os seguintes elementos:

I - a implantação de condomínio residencial, com blocos de unidades multifamiliares, na área detalhada na tabela 03 do anexo 03, com a aplicação dos indicadores urbanísticos na forma como disciplinam as alíneas "b" e "c" do inciso I do art. 5º, com as seguintes características:

a) acesso pela Avenida Pindorama; e
Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

b) área comercial de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) destinada a lojas de conveniência, com mix essencialmente voltado para o atendimento básico de consumo dos condôminos;

II - a área edificável resultante final do condomínio será de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), conforme descrita nos anexos 02 e 03 desta Lei.

CAPÍTULO VI DAS FINALIDADES

Art. 8º- A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem as seguintes finalidades:

- a) promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação;
- b) assegurar a proteção e a valorização dos recursos ambientais existentes na área de preservação permanente inserida na área objeto desta OUC;
- c) dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, através da implantação da Avenida Pindorama e de 2 (dois) trechos de vias locais, conforme descrita no anexo 02 desta Lei, as quais passam a fazer parte do Sistema Viário Básico Municipal;
- d) proceder à mudança dos parâmetros urbanísticos para a área da operação, incluindo usos e índice exclusivamente no que concerne à fração do lote; e
- e) autorizar a inclusão de novas formas de contrapartidas e compensações, objetivando viabilizar a operação, podendo sua pactuação ser aprovada por ato do chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO VII DA GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 9º - O projeto concernente à Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), objetivando atender ao disposto no art. 244 inciso VIII da Lei Complementar nº 0062/2009 (PDP), c/c inciso VII do art. 33 da Lei nº 10.257/2001.

Art. 10 - Na hipótese de os empreendimentos previstos nesta Lei não serem implantados, seja por motivo de força maior ou pela intervenção de terceiros por via judicial, considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o convênio previsto nesta Lei.

Art. 11 - A Secretaria Executiva Regional II (SER II) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta OUC, devendo a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) proceder ao licenciamento, ao controle e ao monitoramento das áreas protegidas.

CAPÍTULO VIII DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12 - O adimplemento das obrigações assumidas pelo poder público municipal, previstas no art. 5º inciso I desta Lei, fica condicionado ao cumprimento, por parte das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., de todos os investimentos elencados no mesmo art. 5º inciso II, alíneas “a”, “b”, “c”, “e”, “f” e “g”.

§ 1º - O cumprimento das obrigações previstas no art. 5º, inciso II, alíneas “a” e “b”, se fará pela transferência da titularidade dos imóveis alí descritos e caracterizados.

§ 2º - Os valores relativos às obrigações previstas nas alíneas c, d, e, f e g serão monetariamente atualizadas por ocasião do convênio de que trata o § 1º do art. 1º desta Lei, tomando-se por base a variação do Índice Nacional do Custo da Construção-Disponibilidade

Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

Interna (INCC-Di), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), no período compreendido entre o mês de maio/2007 (protocolização da proposta relativa à operação urbana) e o mês de celebração do convênio.

Art. 13 - Ficam a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) autorizadas a enquadrar o projeto de ocupação que será proposto pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A. aos dispositivos constantes da presente Lei.

Art. 14 - Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II) responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, de que trata esta Lei.

Art. 15 - O poder público municipal estabelecerá termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes públicos, da iniciativa privada e da comunidade local afetada.

Art. 16 - A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) deverá expedir termo de referência para realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, do estudo ambiental, para a implantação do empreendimento.

Art. 17 - As disposições aqui contidas vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, período no qual deverá ser implantada a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga.

Art. 18 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

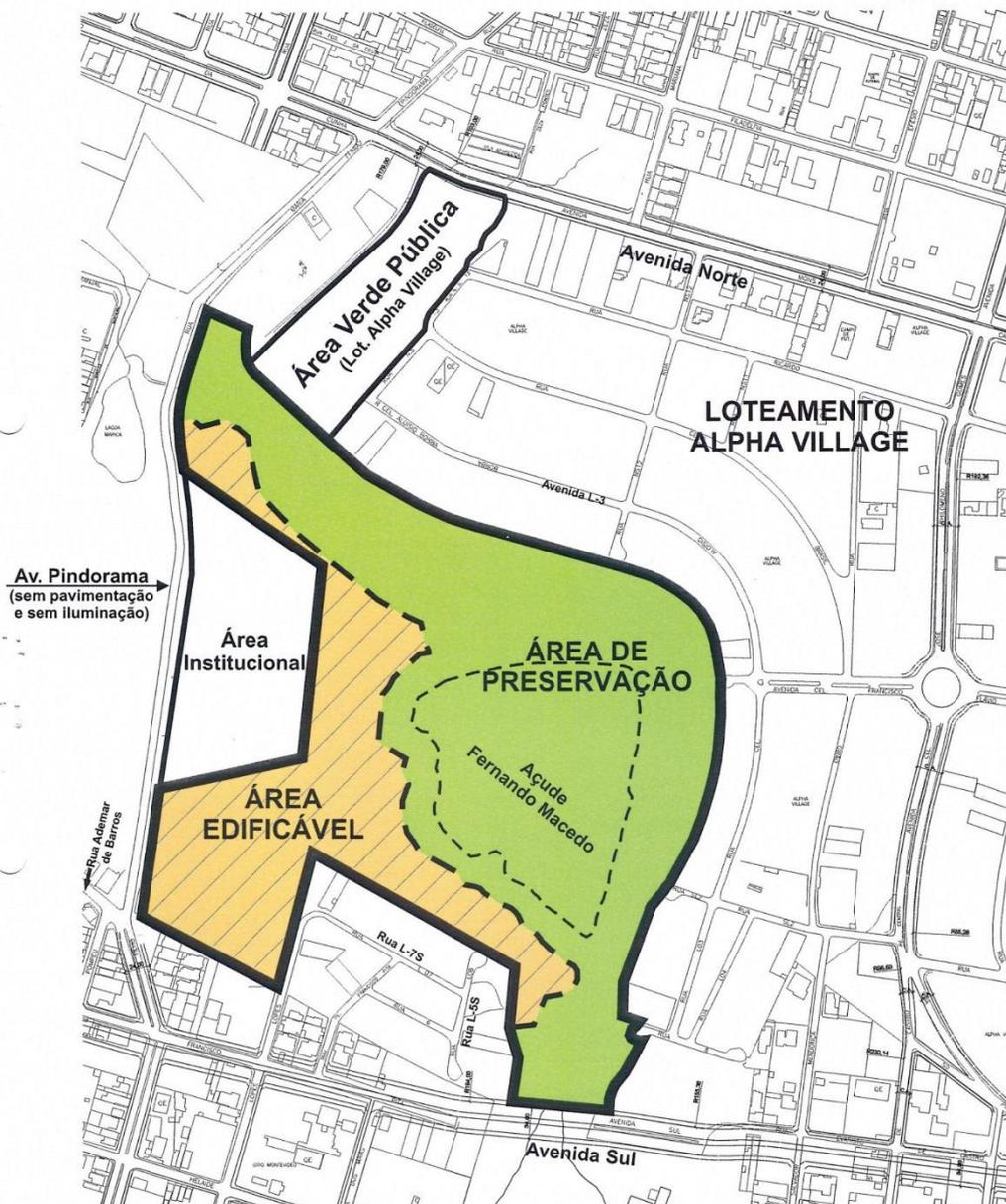
PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 24 de maio de 2011. **Luizianne de Oliveira Lins** - **PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA**. (REPUBLICADA POR INCORREÇÃO).



ANEXO 01

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA

Situação Atual: Localização, Limites e Áreas



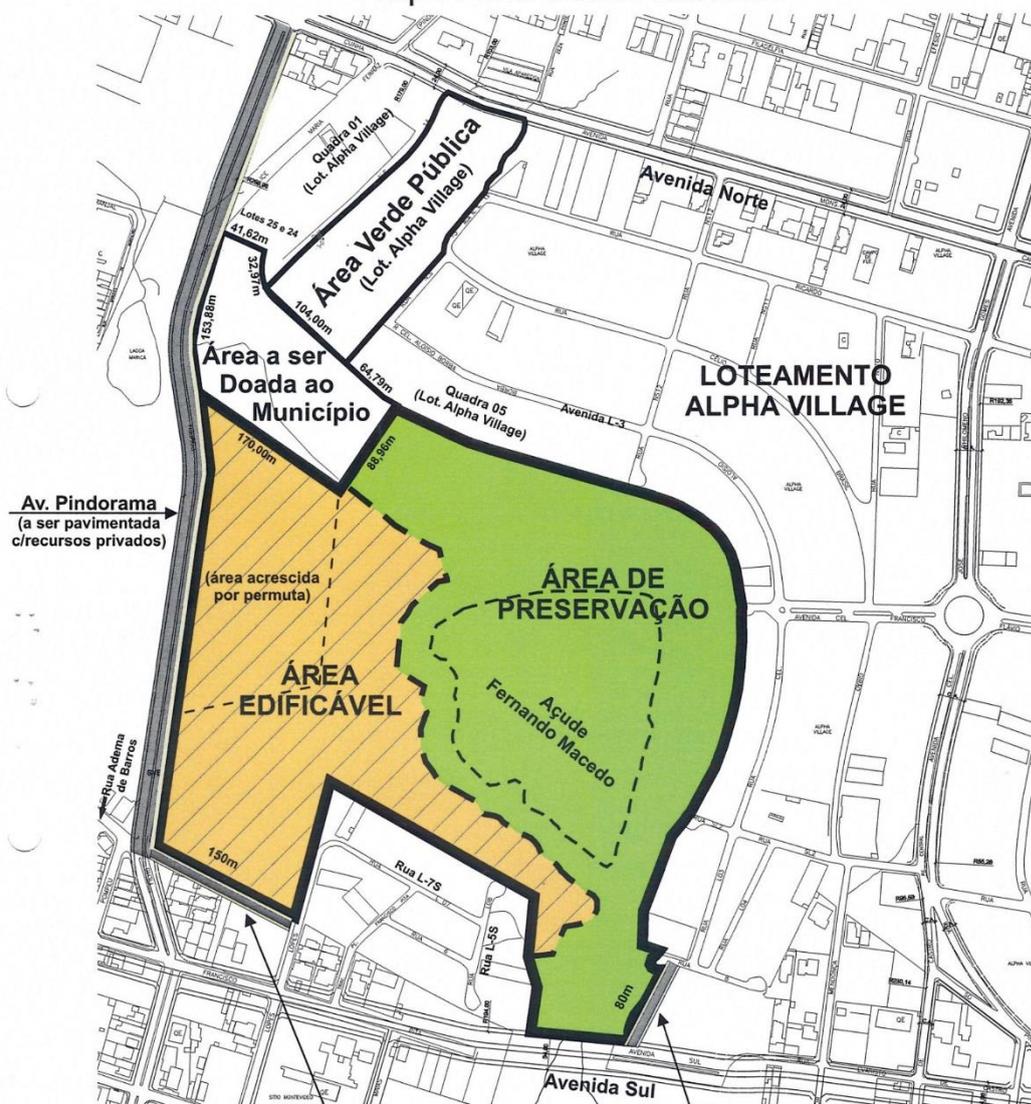
Prop.: FCM Comercial Ltda.:

Área de Preservação (Espelho D'água)	37.686,18m ²
Área de Preservação Restante	94.355,42m ²
Área Edificável	71.003,10m ²
Total da Área da FCM	203.044,70m²

Prop.: Município de Fortaleza

Área Institucional	32.237,00m ²
--------------------	-------------------------

ANEXO 02
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Proposta : Localização, Limites e Áreas
 Prop.: FCM Comercial Ltda



Via Projetada 01 (a ser pavimentada c/recursos privados)	
Área de Preservação (Espelho D'água)	37.686,18m ²
Área de Preservação Restante	78.072,36m ²
Total da Área de Preservação	115.758,54m²
Área Edificável Anterior	71.003,10m ²
MENOS: Área Edificável (a ser doada)	5.621,64m ²
MAIS: Área Edificável (recebida em permuta)	32.237,00m ²
Total da Área Edificável	97.618,46m²
Total da Área da FCM Comercial	213.377,00m²

Nota 1: Em troca da área acrescida, o Município de Fortaleza receberá, dos proponentes da OUC Sítio Tunga, a área de 27.116,79m², na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, Passaré (vizinho ao Hospital Sarah Kubitschek), objeto da matrícula nº 59.680, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza.

Nota 2: A Avenida Pindorama (800m de extensão e 24m de largura) e as Vias Projetadas 01 e 02 (230m de extensão total e 14m de largura) serão totalmente executadas (terraplanagem, drenagem, pavimentação, urbanização e iluminação) com recursos privados dos proponentes da OUC Sítio Tunga.

ANEXO III
TABELA 01 – PROGRAMA DE INVESTIMENTOS

TIPO	(R\$)
PRIVADOS (pela FCM Comercial Ltda.)	
Terreno para permuta com o Município de Fortaleza (Matrícula nº 59.680 - 2ª Zona)	1.680.000,00
Terreno para doação ao Município de Fortaleza, com área de 21.904,70 m ² (v. nota)	1.046.388,00
Construção de Parque Urbano (pavimentação de passeios, iluminação e colocação de equipamentos de lazer e diversão)	500.000,00
Limpeza e Manutenção do Parque Público Urbano por 10 anos	600.000,00
Despesas com sondagem e ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia	30.000,00
Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) da Avenida Pindorama	1.622.547,95
Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) de dois trechos de vias locais	319.025,79
Total dos Investimentos Privados	5.797.961,74
PÚBLICOS (pelo Município de Fortaleza)	
Área institucional para permuta com a FCM Comercial Ltda.	1.540.000,00

NOTA: a área de 21.904,70m² a ser doada ao Município para a construção de Parque Urbano subdivide-se em: 16.283,06m² relativos à área de preservação permanente e 5.621,64m² relativos à área edificável.

TABELA 02 – QUADRO DE ÁREAS ATUAL

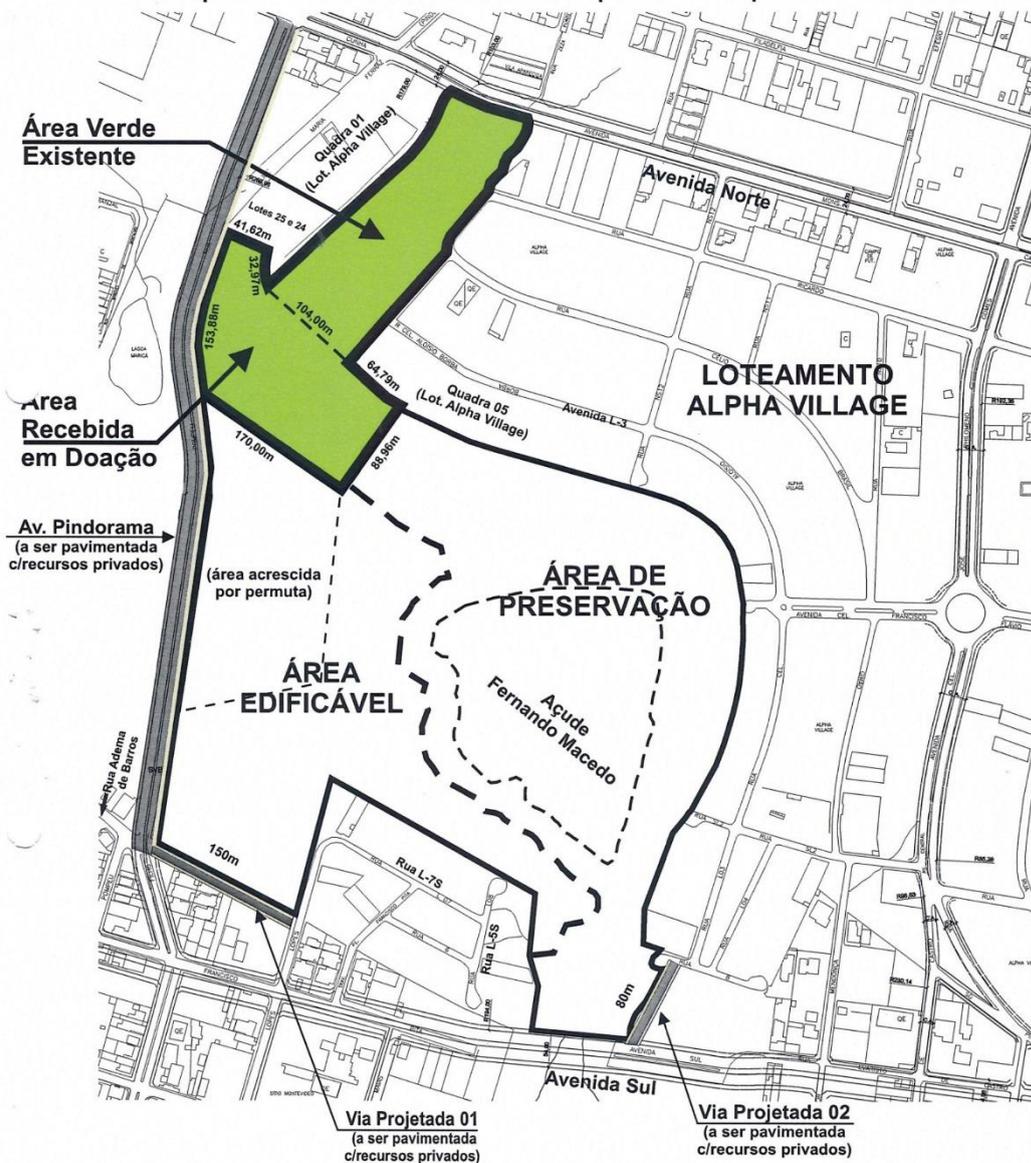
ÁREAS	(m ²)
PRIVADOS (propriedade da FCM Comercial Ltda.)	
Área de preservação (espelho d'água)	37.686,18
Área de preservação restante	94.355,42
Subtotal	132.041,60
Área edificável	71.003,10
Total das áreas privadas	203.044,70
PÚBLICOS (propriedade do Município de Fortaleza)	
Área institucional	32.237,00

TABELA 03 – QUADRO DE ÁREAS PROPOSTO

ÁREAS	(m ²)
PRIVADOS (propriedade da FCM Comercial Ltda.)	
Área de preservação (espelho d'água)	37.686,18
Área de preservação restante	94.355,42
MENOS: área de preservação doada para o Parque Urbano	(16.283,06)
Subtotal I	115.758,54
Área edificável	71.003,10
MENOS: área edificável doada para o Parque Urbano (v. nota)	(5.621,64)
MAIS: área edificável acrescida (permutada com o Município)	32.237,00
Subtotal II	97.618,46
Total das áreas privadas	203.044,70
PÚBLICOS (propriedade do Município de Fortaleza)	
Terreno recebido em permuta com a FCM Comercial Ltda. (Matrícula nº 59.680 - 2ª Zona)	27.116,79
Terreno recebido em doação para o Parque Urbano	21.904,70
Total das áreas públicas	49.021,49

NOTA: será assegurado à FCM Comercial Ltda. o direito de utilizar, para fins de edificação, o índice de aproveitamento legalmente previsto sobre a área total de 103.240,10m², que engloba a área edificável privada resultante final (97.618,46m²) e a área edificável de 5.621,64m², esta doada ao Município de Fortaleza para a construção do Parque Público Urbano.

ANEXO 04
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Proposta : Localização, Limites e Áreas
 Parque Público Urbano - Prop.: Município de Fortaleza



Parque Público Urbano:

Área Verde Existente	20.500,00m ²
Área Recebida em Doação	21.904,70m ²
Área Total do Parque Público	42.404,70m²

Nota: Os proponentes da OUC Sítio Tunga doarão parte da área (21.904,70m²) para o Parque Público Urbano, que terá área total de 42.404,70m², arcarão com os custos de sua implantação e serão responsáveis, igualmente com recursos próprios, pela sua manutenção durante 10 anos.



