

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA LAGOA DO PAPICU

LEI Nº 9.857, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2011

<https://diariooficial.fortaleza.ce.gov.br/download-diario.php?objectId=workspace://SpacesStore/2c42942a-a526-47dd-9418-bc941eff4ac5:1.1&numero=14808>

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, com base nos arts. 102, inciso VIII, e 242, 244 e 248 da Lei Complementar nº 62, 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 os arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, 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 Lagoa do Papicu, do Termo de Mútua Colaboração e Compromisso, assinado em 8 de junho de 2011 entre o Município de Fortaleza e os investidores privados aqui definidos, e com base no que dispõem os arts. 242, 244 e 248 da Lei Complementar nº 62, de 02 de fevereiro de 2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP), combinados com o art. 11 da Lei Municipal n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e com os 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 dos investidores privados.

§ 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 dos investimentos privados MD CE Nova Aldeota Empreendimentos Ltda., CNPJ nº 13.673.987/0001-57 e NIRE nº 23201379146 na Junta Comercial do Estado do Ceará, com sede na cidade do Fortaleza/CE, na Avenida Santos Dumont, 2828, loja 02C, bairro de Aldeota, CEP 60.150- 161, representada por Marcos José Moura Dubeux, brasileiro, casado pelo regime de separação total de bens, Engenheiro Civil e empresário, CPF nº 62.540.044-53, identidade nº 832.550 SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Boa Viagem, 1230, apto. 1201, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-000; por Aluísio José Moura Dubeux, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, engenheiro civil e empresário, CPF n. 092.693.804-59, identidade n. 832.549 SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Boa Viagem, 2334, apto. 1601, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-000 e por Gustavo José Moura Dubeux, brasileiro, casado pelo regime de comunhão parcial de bens, Engenheiro Civil e Empresário, CPF nº 333.059.004-15, identidade n. 1.257.999 SSP/PE, residente e domiciliado na Avenida Boa Viagem, 2334, apto. 1701, Boa Viagem, Recife/PE, CEP 51.020-000; e Riomar Shopping Fortaleza S.A., sociedade com sede na Avenida Engenheiro Antônio de Góes, 60, 20º andar, sala 2001, subunidade 25, bairro do Pina, Recife/PE, CEP 51.010- 000, inscrita no CNPJ sob o nº 12.039.513/0001-95, neste ato representada por seu diretor-presidente, João Carlos Paes Mendonça, brasileiro, casado, Empresário, CPF/MF 002.301.204-82, portador da Cédula de Identidade de número 715.764 – SSP/PE, domiciliado na cidade do Recife/PE, na condição de investidores privados.

§ 2º - Esta Lei estabelece novos parâmetros urbanísticos para o parcelamento da área, visando possibilitar a implantação de equipamentos de uso coletivo não habitacionais, edificações multifamiliares e de uso misto e centro comercial de grande porte, tipo shopping center.

Palácio do Bispo • Rua São José, 01 –

Cep: 60060-170 • Fortaleza Ceará • Fone: (85)

Art. 2º - A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei é constituída pelo imóvel denominado "Antiga Fábrica Brahma", devidamente matriculados sob os nºs: 14.268, 14.269, 14.270, 14.271, 14.272, 14.273, 14.274, 14.275, 14.276, 14.277, 14.278, 14.279 e 14.280, perante o Cartório de Registro de Imóveis da 5ª Zona da Comarca de Fortaleza, todos localizados no bairro Papicu, com área total de 203.869,66 cm² (duzentos e três mil, oitocentos e sessenta e nove metros e sessenta e seis centímetros quadrados), compreendendo áreas privativas e de domínio público, na conformidade do Anexo 1, desta Lei, integrantes da Zona de Ocupação Prioritária (ZOP 2) definida na Lei Complementar nº 62/2009, na área delimitada pelo polígono (sentido horário) circunscrito pelas vias: ao norte, pela Rua José Rangel; a leste, pela Avenida Prisco Bezerra; ao sul, pela Rua Des. Lauro Nogueira; e a oeste, pela Rua Almeida Prado, conforme descrito também no Anexo 1 da presente Lei.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 3º - A Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu tem os seguintes objetivos:

I — dotar o Município de Fortaleza de alternativas de sustentabilidade ambiental, social e econômica para aquela região, mediante construção de empreendimento de centro comercial de grande porte, tipo shopping center, e de edifícios de uso comercial e habitacional multifamiliar e de uso misto, na forma indicada nesta Lei, com utilização da mão de obra local, preferencialmente, para todas as etapas de construção a que esta Lei se refere;

II — realizar programa socioeducativo de capacitação profissional de 1.000 (mil) pessoas, objetivando a empregabilidade na indústria da construção civil e, preferencialmente, nas obras que se constituem objeto desta Operação Urbana Consorciada, cujo início dar-se-á 60 (sessenta) dias após a concessão da licença para construção do empreendimento comercial de grande porte, tipo shopping center;

III — manter e instalar unidade do Instituto João Carlos Paes Mendonça, pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar após 20 (vinte) meses da concessão da licença de construção do empreendimento comercial de grande porte, tipo shopping center, objetivando a empregabilidade e exercício da cidadania da população a ser assistida;

IV — realizar obras de interesse público, através do alargamento, urbanização e iluminação, às custas dos investidores privados, das Ruas Prisco Bezerra e Almeida Prado, as quais terão, respectivamente, largura de 24m (vinte e quatro metros) e 20m (vinte metros), em área restrita aos imóveis de propriedade dos investidores privados;

V — construir 75 (setenta e cinco) unidades habitacionais, de interesse social, nos padrões comumente utilizados pela Municipalidade, bem como seu arruamento, em área a ser cedida pelo Município de Fortaleza no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias contados a partir da data da publicação desta Lei, destinadas estas unidades habitacionais aos atuais ocupantes do leito da Rua César Fonseca, entre o trecho que compreende a Rua Lauro Nogueira e a Avenida Santos Dumont, com posterior requalificação deste trecho com pavimentação devida;

VI — implantar e construir eventuais equipamentos urbanos compatíveis, de área verde, em espaço de 9.891,79m² (nove mil, oitocentos e noventa e um metros e setenta e nove centímetros quadrados), localizada no imóvel do empreendimento, na conformidade dos Anexos 2 e 3 desta Lei, e em substituição à área anteriormente destinada para praça, a qual totalizava 5.626,67m² (cinco mil, seiscentos e vinte e seis metros e sessenta e sete centímetros quadrados) e com localização anterior ao lado leste do imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada, de acordo com o Anexo 4 desta Lei;

VII — construir o prolongamento da Rua Ari Barroso, a cortar, na direção oeste-leste, o imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada, na forma dos Anexos 2 e 3 desta Lei, com a garantia da manutenção, neste prolongamento, de área verde na forma indicada nos Anexos 2 e 3 desta Lei;

VIII — fomentar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Prioritária (ZOP 2), através da construção de equipamentos de uso coletivo não habitacionais, edificações habitacionais multifamiliares e de uso misto e de centro comercial de grande porte, tipo shopping center;

IX — permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada, nos termos previstos na presente Lei;

X — instalar e manter, sob responsabilidade dos investidores privados, pelo período de 10 (dez) anos, após a construção, cercas de proteção do entorno da lagoa do Papicu e manutenção da calçada existente, a fim de servirem à melhor qualidade de vida e de espaço de lazer dos habitantes da região e do Município de Fortaleza, bem como a limpeza inicial do entorno da lagoa do Papicu;

XI — limpeza sistemática da área do Parque da Lagoa do Papicu.

Parágrafo Único - A edificação pelos investidores privados das unidades de que trata o inciso V deste artigo terá início no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados após a concessão da licença de construção do empreendimento comercial de grande porte, tipo shopping center, e das unidades habitacionais de que trata o presente dispositivo, e prazo de 16 (dezesesseis) meses, após seu início, para a conclusão.

Art. 4º - São definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu:

I — valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas (Rua Ari Barroso);

II — favorecer a implantação de centro comercial de grande porte, tipo shopping center, equipamentos de uso coletivo não habitacionais, edificações habitacionais multifamiliares e de uso misto, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais;

III — o uso e ocupação dos lotes com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei;

IV — melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta Operação Urbana Consorciada.

CAPÍTULO III

DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

Art. 5º - A Operação Urbana 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 os investidores privados descritos no art. 1º, compreendendo os seguintes investimentos e condições explicitadas adiante:

I — pela Prefeitura Municipal de Fortaleza:

a) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento das antigas quadras 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 dos imóveis com matrículas nº 14.272 a 14.280 descritos no art. 2º e áreas complementares, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, em lote 10, descrito no Anexo 3, com área total de 114.030,48m² (cento e quatorze mil, trinta metros e quarenta e oito centímetros quadrados), para construção de grande centro comercial;

b) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte das antigas quadras 6 e 9 dos imóveis com matrículas nº 14.268 e 14.270 descritos no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 1, com área de 6.948,34m² (seis mil, novecentos e quarenta e oito metros e trinta e quatro centímetros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

c) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento das partes das antigas quadras 6 e 9 dos imóveis com matrículas nº 14.268 e 14.270 descritos no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 2, com área de 7.963,90m² (sete mil, novecentos e sessenta e três metros e noventa centímetros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;



d) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte da antiga quadra 9 do imóvel com matrícula n. 14.270 descrito no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 3, com área de 3.796,71m² (três mil, setecentos e noventa e seis metros e setenta e um centímetros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

e) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte da antiga quadra 9 do imóvel com matrícula n. 14.270 descrito no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 4, com área de 3.660,00m² (três mil, seiscentos e sessenta metros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

f) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte da antiga quadra 9 do imóvel com matrícula n. 14.270 descrito no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 5, com área de 2.623,00m² (dois mil, seiscentos e vinte e três metros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

g) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte da antiga quadra 7, com matrícula n. 14.269 do imóvel descrito no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 6, com área de 6.118,00m² (seis mil, cento e dezoito metros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

h) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte da antiga quadra 7, com matrícula n. 14.269 do imóvel descrito no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 7, com área de 6.289,64m² (seis mil, duzentos e oitenta e nove metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

i) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte da antiga quadra 10, com matrícula n. 14.271 do imóvel descrito no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 8, com área de 6.152,80m² (seis mil, cento e cinquenta e dois metros e oitenta centímetros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

j) redefinição e aprovação do uso do solo e de seu parcelamento de parte da antiga quadra 10, com matrícula nº 14.271 do imóvel descrito no art. 2º, e de acordo com o Anexo 4 desta Lei, para criação do lote 9, com área de 6.117,13m² (seis mil, cento e dezessete metros e treze centímetros quadrados), conforme descrito no Anexo 3;

k) promover o licenciamento das obras caracterizadas como contrapartidas dos investidores privados localizadas fora do perímetro do Anexo 1;

II — objetivando viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, fica autorizada a desafetação das áreas que passaram ao domínio do Município por ocasião da aprovação do loteamento denominado Loteamento Planalto Nova Aldeota, bem como a utilização, no empreendimento imobiliário habitacional multifamiliar, e de uso misto, e no centro comercial de grande porte, tipo shopping center, e de edifícios de uso comercial, dos seguintes parâmetros urbanísticos, mantidos todos os demais previstos na Lei Complementar nº 62/2009:

a) índice de aproveitamento de 3,0 (três vírgula zero), sem aplicação do instrumento de transferência do direito de construir, previsto no art. 86 da Lei Complementar n. 62/2009, que aprova o Plano Diretor Participativo de Fortaleza;

b) taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento);

c) altura máxima das edificações de 72m (setenta e dois metros);

d) taxa de permeabilidade de 20% (vinte por cento);

e) uso de CMS até a classe PGT3/Projetos Especiais, em todas as quadras definidas no novo parcelamento, conforme plantas da Operação Urbana Consorciada constante dos Anexos 2 e 3, que passam a ser parte integrante desta Lei;

III — pelos investidores privados, além das obrigações contidas no art. 3º desta Lei, cabe:

a) complementar, quando necessário, as obras de micro e macrodrenagem iniciadas no Programa SANEAR I, e obras necessárias à melhoria do sistema público de distribuição d'água e coleta de esgoto na área objeto da Operação Urbana Consorciada, bem como a melhoria do sistema de coleta de lixo, com vistas a atender plenamente a demanda gerada pelo empreendimento;

- b) realizar estudo de impacto de vizinhança, de impacto sobre o trânsito e, se necessário, estudo ambiental, conforme estabelecido pelo inciso VII do art. 244 da Lei Complementar nº 62/2009;
- c) requerer o licenciamento ambiental das obras que serão executadas nas áreas que integram o Anexo 1, em decorrência da implantação desta Operação Urbana Consorciada, junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM);
- d) submeter à apreciação da SEMAM o estudo de impacto de vizinhança e de impacto sobre o trânsito, para análise e aprovação, devendo o último ser levado também à Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e Cidadania de Fortaleza (AMC).

CAPÍTULO IV

DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS DOS QUADROS DE ÁREAS

Art. 6º - Fica aprovado o reparcelamento de áreas constantes dos Anexos 2 e 3, parte integrante desta Lei.

CAPÍTULO V

DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

Art. 7º - A implantação de condomínios comerciais, residenciais, de salas comerciais e de unidades multifamiliares, bem como de centro comercial de grande porte, tipo shopping center, nas formas e áreas detalhadas no art. 5º desta Lei, com as seguintes características, em observância ao art. 244 da Lei Complementar nº 62/2009:

- a) área de uso residencial no interior do perímetro da Operação Urbana Consorciada com até 491.101,62 m² (quatrocentos e noventa e um mil, cento e um metros e sessenta e dois centímetros quadrados);
- b) uso comercial e de serviços múltiplos em todo o perímetro da Operação Urbana Consorciada correspondente a 755.538,00m² + VG (setecentos e cinquenta e cinco mil, quinhentos e trinta e oito metros quadrados mais VG);
- c) para o uso misto adotar-se-á o cálculo, conforme definido nos parâmetros indicados no art. 5º da presente Lei.

Art. 8º - O programa básico de ocupação da área destinada à implantação da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu envolve os seguintes elementos:

I — a implantação de condomínios comerciais, residenciais, de salas comerciais e de unidades multifamiliares, bem como de centro comercial de grande porte, tipo shopping center, nas formas e áreas detalhadas no art. 5º desta Lei, com as seguintes características:

- a) acesso pelas Avenidas Alberto Sá e Santos Dumont, as quais deverão, na conformidade das exigências da AMC resultantes do estudo de impacto sobre o trânsito, sofrerem intervenções, às custas dos investidores privados, de forma a darem escoamento ao tráfego de veículos;
- b) melhorias viárias exigidas para satisfação dos acessos ao empreendimento constando dos alargamentos de trechos das Ruas Almeida Prado, Desembargador Lauro Nogueira, Prisco Bezerra, Ari Barroso e César Fonseca, com reassentamento de eventuais ocupações em favor das famílias para habitações populares, nos termos do art. 3º inciso V desta Lei, e convênio a ser celebrado entre os investidores privados e o Município de Fortaleza.



CAPÍTULO VI

DAS FINALIDADES

Art. 9º - A Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu tem as seguintes finalidades:

- I — promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação;
- II — assegurar a proteção e a valorização dos recursos ambientais existentes na área de preservação permanente inserida na área objeto desta Operação Urbana Consorciada;
- III — dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, através do alargamento de vias arteriais, inseridas no limite do imóvel da Operação Urbana Consorciada e da construção de trecho de via local, conforme descrita nos Anexos 2 e 3 desta Lei, as quais passam a fazer parte do Sistema Viário Básico Municipal;
- IV — proceder à mudança dos parâmetros urbanísticos para a área da operação, incluindo usos e índice exclusivamente no que concerne ao lote;
- V — autorizar a inclusão de novas formas de contrapartidas e compensações, objetivando viabilizar a operação, por meio de convênio a ser firmado entre o Município de Fortaleza e os investidores privados.

CAPÍTULO VII

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 10 - O projeto de lei concernente à Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu deverá ser submetido ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano (CMDU) objetivando atender ao disposto no art. 248 da Lei Complementar nº 62/2009 (PDP) c/c inciso VII do art. 33 da Lei n. 10.257/2001.

Art. 11 - Na hipótese de os empreendimentos previstos nesta Lei não serem implantados, seja por motivo de força maior ou por decisão judicial transitada em julgado, considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o convênio previsto nesta Lei, observado o alcance do ato ou decisão, para cada um dos investidores privados vinculados à presente Operação Urbana Consorciada.

Art. 12 - A Secretaria Executiva Regional II e a SEINF deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta Operação Urbana Consorciada, devendo a SEMAM proceder ao licenciamento, ao controle e ao monitoramento das áreas protegidas.

CAPÍTULO VIII

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 13 - O adimplemento das obrigações assumidas pelo poder público municipal implicará o início das obrigações, por parte dos investidores privados, conforme os termos e condições previstos na presente Lei.

Art. 14 - Mediante convênio, serão dispostas obrigações dos investidores privados e respectivas cominações nas hipóteses de inadimplemento e forma de sua respectiva rescisão.

Art. 15 - Ficam a SEMAM e SEINF autorizadas a aprovar o programa de ocupação que será proposto pelos investidores privados de acordo com os dispositivos constantes da presente Lei e nos seus anexos.

Art. 16 - Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II) responsável pela fiscalização da implantação do plano da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu de que trata esta Lei.

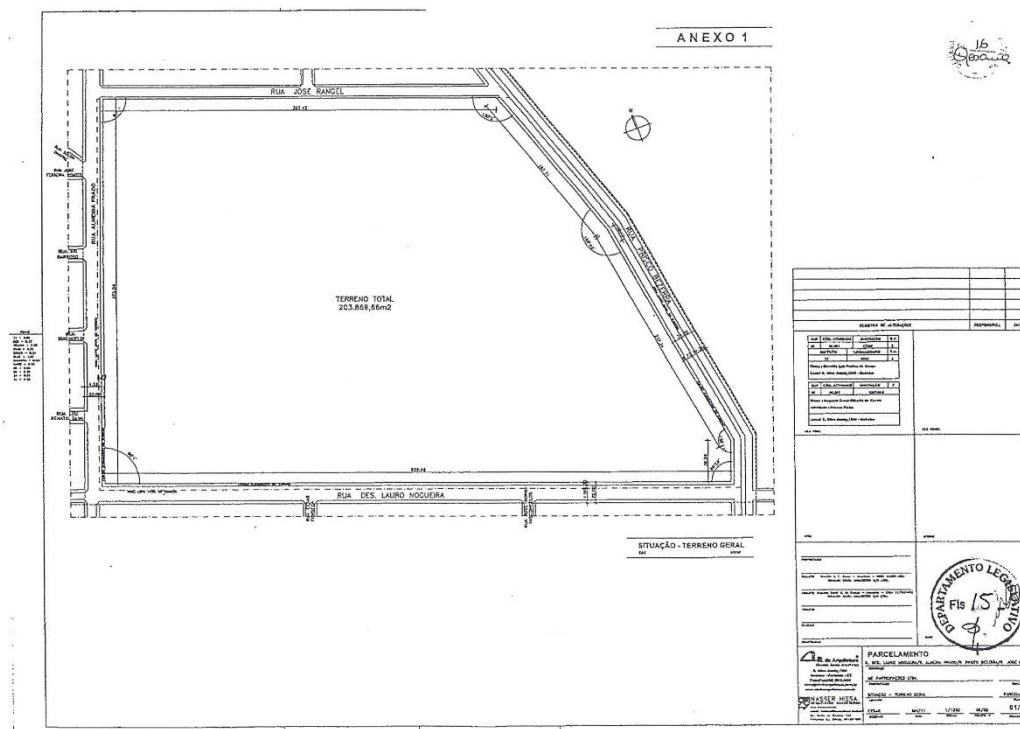
Art. 17 - Fica o poder público municipal autorizado a celebrar Termo de Compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes públicos, da iniciativa privada, e da comunidade local afetada, conforme os termos do art. 244, inciso IV da Lei Complementar n. 62/2009.

Art. 18 - A 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. 19 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

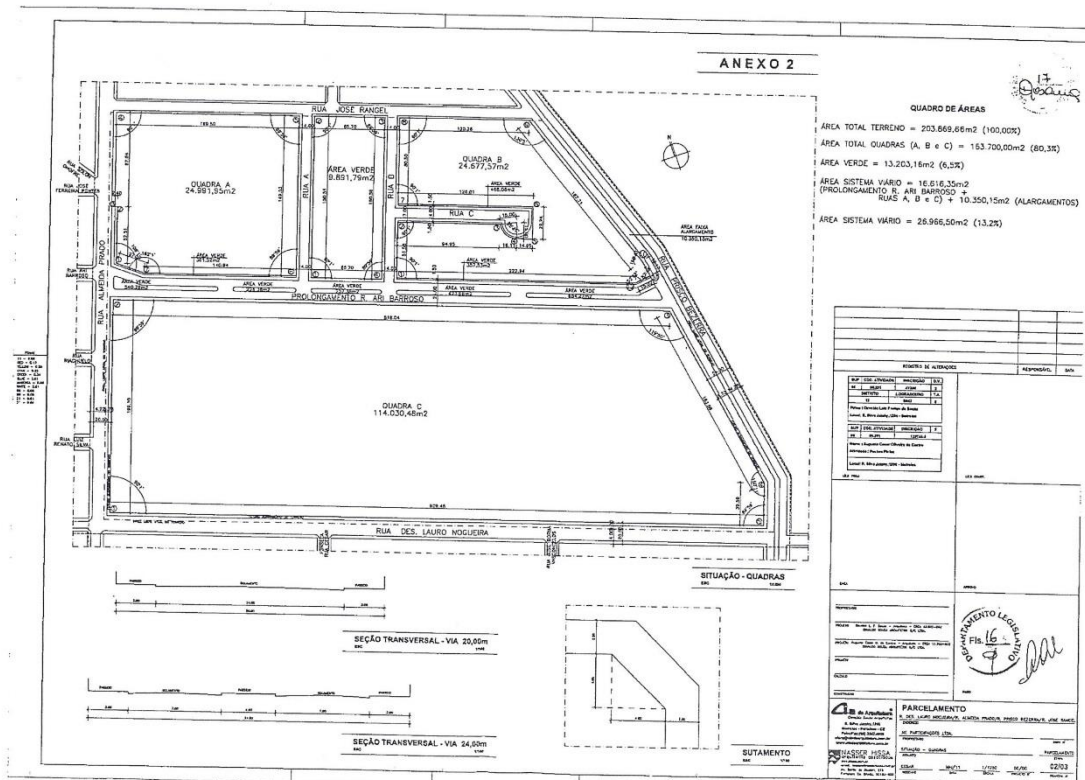
PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 22 de dezembro de 2011.
Luizianne de Oliveira Lins - PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA. (REPUBLICADA POR INCORREÇÃO).

ANEXO I

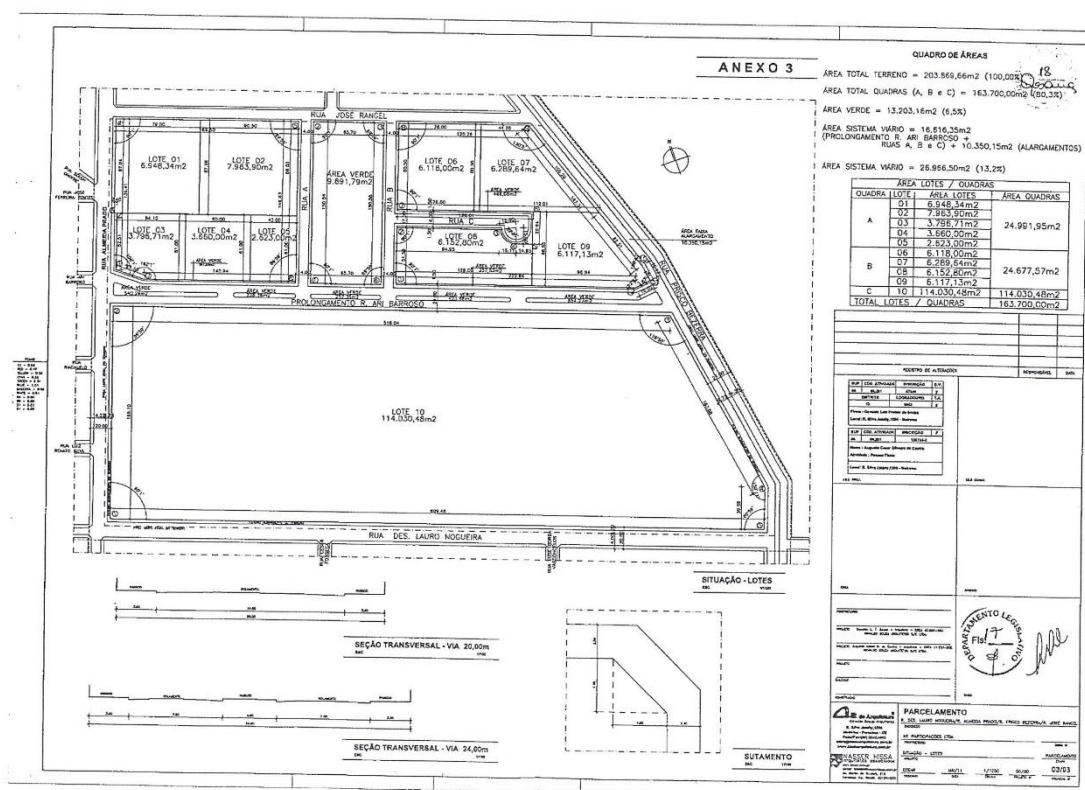




ANEXO II



ANEXO III



ANEXO V

