



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

RELATÓRIO (EXTRAORDINÁRIO) DE ACOMPANHAMENTO DO CONSELHO GESTOR DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

RELATÓRIO Nº 02

DATA: 11/08/2021

PRÓXIMO RELATÓRIO: DEZEMBRO/2021

CONSELHEIROS: SEGER, INPLANFOR, SEINF, SDE, SECULTFOR, HABITAFOR, SEGOV, SINDIÔNIBUS, CAU, ONGs E MORADORES

OBJETIVO: ACOMPANHAMENTO DE ATIVIDADES E AÇÕES

SUMÁRIO

1. INSTRUMENTO OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA
2. OPERACIONALIZAÇÃO DA OUC OSÓRIO DE PAIVA
3. APRESENTAÇÃO DO CONSELHO GESTOR DA OUC PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA E METODOLOGIA DE ACOMPANHAMENTO
4. EMPRESA CONVENIADA A OUC: SCC CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS
 - 4.2 Atividade
 - 4.2 Zoneamento e sistema viário
 - 4.3 Parâmetros urbanísticos
5. OBRIGAÇÕES TERMO DE CONVÊNIO
6. CONCLUSÃO

CONTEÚDO

O presente documento trata de Relatório referente ao acompanhamento das atividades da Operação Urbana Consorciada (OUC) Lagoa da Sapiroanga, que será publicizado e encaminhado aos conselheiros na semana anterior à Reunião Semestral do Conselho Gestor.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

1. INSTRUMENTO OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

As Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) se constituem como um instrumento instituído nacionalmente por meio do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.257/2001), que consistem em um “conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.” As operações se apresentam, em muitas cidades brasileiras, como meios de viabilizar projetos de desenvolvimento urbano, contornando os obstáculos econômicos do poder público.

Fortaleza tem sido pioneira em diversos aspectos tocantes às políticas de recuperação de mais-valias fundiárias, que concomitantemente surgiram para atender às novas demandas da sociedade contemporânea com eficiência e inovação. Um dos principais objetivos da recuperação de incrementos de valor da terra é a arrecadação de recursos para solucionar as necessidades das áreas mais frágeis e para o reinvestimento em infraestruturas que possibilitem um adensamento controlado e positivo.

A Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano (COURB) da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), por meio de sua Célula de Negócios Urbanos (CENUR), gerencia as OUCs para que possam alcançar os objetivos pretendidos.

Cada Operação Urbana Consorciada (OUC) tem sua Lei específica, que dispõe acerca da sua área de abrangência, das suas finalidades, das normas de regulamentação urbana, da contrapartida a ser exigida dos conveniados, entre outros. Em Fortaleza, já foram publicadas sete operações urbanas, desde o ano 2000, que marcou o início da utilização deste instrumento na cidade.

Tem-se, desde então:

1. OUC Parque Foz Riacho Maceió – Lei 8503 de 26 Dezembro de 2000
2. OUC Dunas do Cocó – Lei 8915 de 23 de Dezembro de 2004
3. OUC Jockey Clube – Lei 9333 de 28 de Dezembro de 2007
4. OUC Lagoa Papicu – Lei 9857 de 22 de Dezembro de 2011
5. OUC Sítio Tunga – Lei 9778 de 24 de Dezembro de 2011
6. OUC Osório de Paiva – Lei 10403 de 13 de Outubro de 2015
7. OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga – Lei 10404 de 13 de Outubro de 2015

2. OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

Em 13 de outubro de 2015, foi aprovada e publicada a Lei que estabelece diretrizes e prevê mecanismos para a realização da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga. Essa OUC tem como objetivo principal promover a recuperação socioambiental, implantar trecho do Parque Urbano

2



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

da Lagoa da Sapiroanga, incentivar o ecoturismo e promover a educação ambiental da área.

A lei da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga de nº 10.404/2015 teve sua minuta aprovada pelos Conselhos pertinentes. A referida lei estabelece padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário para trecho da ZIA SABIAGUABA, e compõe-se de um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais, visando à implantação de trecho do Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga, criado através do Decreto Municipal nº 13.591, de 20 de maio de 2015. A figura 1 apresenta o perímetro dessa OUC, delimitada ao norte pela rua Neudélia Monte, ao leste pelas ruas Olyntho Arruda e Rua Francisca Helena, ao sul pela Avenida Maestro Lisboa, e ao oeste pela Rua Ministro Abner de Vasconcelos.

Figura 1 – Perímetro da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga



Fonte: Aerofoto 2016 editada

Conforme artigo 6º da Lei de nº 10.404/2015, a área objeto desta OUC foi dividida em 3 (três) zonas como está apresentado na figura 2:

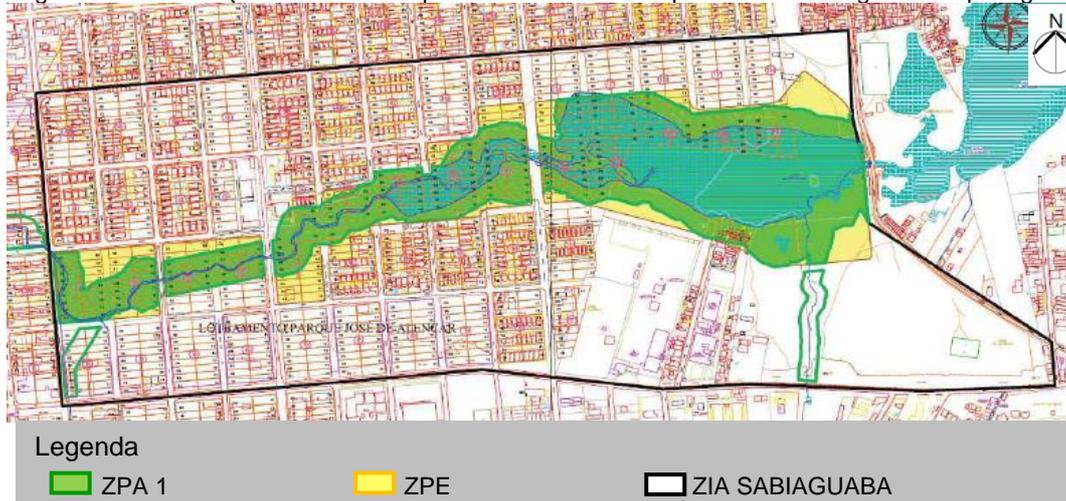
- Zona de Interesse Ambiental (ZIA) da Sabiaguaba: delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 62/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP);
- Zona de Proteção Especial (ZPE): situada entre a via de contorno e o acesso ao Parque e a ZPA-1 da Lagoa da Sapiroanga e;
- Zona de Preservação Ambiental 1 (ZPA 1): delimitada em conformidade com o estabelecido na Lei Complementar nº 62/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP).



Fortaleza
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 2 – Identificação das zonas do perímetro da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga



As contrapartidas para essas flexibilizações serão definidas e especificadas em cada Termo de Convênio celebrado, a partir do surgimento de possíveis conveniados. As contrapartidas financeiras decorrentes da Outorga Onerosa do Direito de Construir (OODC) e da Transferência de Uso recolhidas dos empreendimentos a serem implantados na área dessa OUC serão depositados na conta do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB).

Os recursos obtidos através das contrapartidas deverão ser aplicados no projeto executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, em obras complementares de infraestrutura urbana (drenagem e pavimentação) e na implantação do reflorestamento das margens dos recursos hídricos inseridos na área da presente OUC.

Considera-se o artigo 21 da Lei nº 10.404/2015 que dispõe sobre OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga:

Art. 21 – Os empreendedores interessados na OUC poderão oferecer contrapartida em obras e equipamentos públicos para a área, desde que de acordo com o Plano de Ocupação aprovado para a respectiva OUC.

3. CONSELHO GESTOR DO PARQUE URBANO DA LAGOA DA SAPIRANGA

A constituição do Conselho Gestor da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga está prevista no inciso VIII do artigo 244 do Plano Diretor Participativo (PDP) do Município de Fortaleza, que transcreve:

Art. 244 – Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterà, no mínimo:

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;

4

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

Consideram-se os artigos 18 e 19 da Lei nº 10.404/2015 que dispõe sobre OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga:

Art. 18 – O projeto concorrente à OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD, objetivando atender ao disposto no art. 244, inciso VIII, da Lei Complementar nº 0062/2009 – PDP.

Art.19 – A Secretaria Regional VI – SERVI, a Secretaria Municipal da Infraestrutura – SEINF e o Conselho Gestor da Sabiaguaba – CGS deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta OUC, devendo a Secretaria Municipal do Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA proceder ao licenciamento, controle e monitoramento das áreas protegidas.

Considerando a ausência do detalhamento sobre a composição do Conselho Gestor da OUC Lagoa da Sapiroanga na Lei 10.404/2015, adotou-se como referência o estudo intitulado “Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas” realizado pela empresa Quanta Consultoria. Esse estudo teve como objetivo identificar, delimitar e definir áreas prioritárias que sejam suscetíveis à aplicação de OUCs, analisando as demandas da população, áreas com potencial para requalificação, a viabilidade para o mercado imobiliário e as ações de planejamento urbano sustentável da cidade em curso e futuras através de uma visão abrangente.

O estudo “Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas” sugere que a composição dos conselhos gestores das OUCs seja montada com os seguintes representantes:

Representantes do Município:

- a) um representante da SEUMA;
- b) um representante da Secretaria Municipal de Governo (SEGOV);
- c) um representante da Secretaria da Infraestrutura (SEINF);
- d) um representante da Secretaria de Habitação (HABITAFOR);
- e) um representante da Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE);
- f) um representante da Secretaria de Cultura (SECULT);
- g) um representante da Secretaria de Turismo (SETUR); e
- h) um representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR).

Representantes da sociedade civil:

- a) um representante de organizações não governamentais com atuação no perímetro da Operação;
- b) um representante de entidades profissionais, acadêmicas ou de pesquisa com atuação em questões ambientais;
- c) um representante de empresários com atuação no perímetro da Operação;



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

- d) um representante dos movimentos de moradia com atuação no perímetro da Operação;
- e) três representantes de moradores ou trabalhadores do perímetro da Operação; e
- f) um representante de morador ou trabalhador de área contígua à Operação.

Diante desse contexto e adotando como referência o estudo realizado pela Quanta Consultoria, a composição paritária do conselho gestor da OUC Lagoa da Sapiroanga foi de 8 (oito) representantes do município e 8 (oito) representantes da sociedade civil, totalizando 16 (dezesesseis) representantes. Ressalta-se que os integrantes do conselho gestor das OUCs não farão jus a qualquer remuneração ou qualquer espécie de ajuda de custo. Portanto, as entidades apresentadas para composição desse conselho enviaram ofícios com indicações dos seus representantes e seus dados.

Ainda, seguindo a linha de pensamento do estudo desenvolvido pela empresa Quanta Consultoria, o Conselho de Gestão das OUCs tem obrigações como:

- I – formular e acompanhar os planos e projetos urbanísticos;
- II – controlar de forma geral a operação urbana consorciada instituída por esta Lei;
- III – definir as prioridades e acompanhar a implementação do Plano de Melhorias Urbanas;
- IV – acompanhar e propor o aprimoramento do plano e projetos urbanísticos previstos no Plano de Melhorias Urbanas;
- V – identificar e propor formas de atuação do Poder Público capazes de potencializar a consecução dos objetivos da Operação Urbana;
- VI – acompanhar as dúvidas e encaminhamentos relativos a aplicação da presente Lei;
- VII – promulgar seu Regimento Interno, bem como propor sua revisão; e
- VIII – propor a revisão da presente Lei.

Além disso, a SEUMA deverá realizar bimestralmente relatórios com desenvolvimento da operação apresentando informações complementares, desenvolvimento das atividades e obrigações do Município e conveniados. Esses relatórios deverão ser apresentados aos conselheiros por meio de reuniões semestrais. Portanto, a SEUMA enviará ofícios de convocações das reuniões aos conselheiros. Evidencia-se que essas reuniões serão públicas e suas atas serão publicadas no Diário Oficial do Município e divulgadas no Canal Urbanismo e Meio Ambiente.

4. EMPRESA CONVENIADA A OUC: S.C.C. CONSTRUÇÕES E EMPREENDIMENTOS LTDA E O SR. TEODORO SILVA SANTOS

O primeiro conveniado da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiroanga foi a empresa S.C.C. Construções e Empreendimentos LTDA e o Sr. Teodoro Silva Santos, que firmaram o termo de convênio tendo como objetivo viabilizar a implantação de trecho do Parque Urbano, em

6



Fortaleza

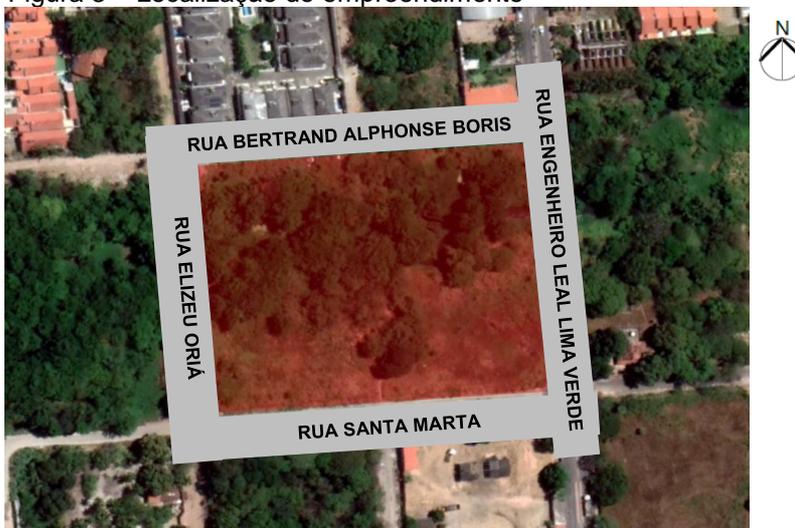
PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

conformidade com a Lei nº 10.404/2015, estabelecendo padrões de parcelamento, uso e ocupação do solo e sistema viário, para implantação de um empreendimento de comércio e serviços múltiplos, situado a Avenida Engenheiro Leal Lima Verde, s/n, nas quadras 50 e 62 do loteamento Parque José de Alencar, bairro Alagadiço Novo.

O terreno do empreendimento está localizado no quadrilátero formado pela Rua Bertrand Alphonse Boris ao norte, Rua Engenheiro Leal Lima Verde ao leste, Rua Santa Marta ao sul e Rua Elizeu Oriá ao oeste, como demonstrado na figura 3. A edificação proposta possui área construída total de 19.203,72m², composto do pavimento térreo, mais quatro pavimentos superiores.

Figura 3 – Localização do empreendimento



Fonte: Adaptado do *Google Earth*, 2021

4.1 Atividade

Em conformidade com a Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017), o empreendimento enquadra-se como Comércio e Serviços Múltiplos – CSM com código 70.40.81, Classe CSM (PGV 2) e como Serviços de Alimentação e Lazer – SAL com código 55.21.21, Classe SAL (PGV 2).

As atividades (CSM e SAL) em pleito estão inseridas na Zona de Interesse Ambiental (ZIA) Sabiaguaba e conforme anexo 6 da Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) estão inadequadas ao zoneamento em questão. No entanto, a referida atividade é permitida no zoneamento estabelecido pela OUC Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, ficando sua adequação condicionada ao pagamento de contrapartida, conforme o que dispõe o parágrafo 1º do artigo 16 da Lei nº 10.404/2015:

“A implantação das atividades previstas no ANEXO VI fica condicionada à aplicação do

7



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

instrumento da Outorga Onerosa de Alteração de Uso, regulamentada pela lei nº 10.335, de 1º de abril de 2015.”

4.2 Zoneamento e Sistema Viário

Considerando que, ao conveniar-se à uma OUC, o imóvel passa a seguir os parâmetros estabelecidos pelo zoneamento determinado na lei específica da OUC, e não mais ao zoneamento do Plano Diretor Participativo, o terreno em estudo encontra-se inserido em três zonas sobre as quadras 50 e 62 do loteamento Parque José de Alencar como está apresentado na figura 4.

- A porção central, ocupada pelo recurso hídrico e sua faixa de proteção, definida pela ZPA 1, e que corresponde ao mesmo zoneamento estipulado pelo PDP - Lei nº 62/2009;
- A porção ao norte do terreno, definida pela ZPE; e
- A porção ao sul do terreno, definida pela ZIA SABIAGUABA, estabelecida pela Operação Urbana Consorciada, com parâmetros e adequabilidade diferente dos previstos na LPUOS – Lei nº 236/2017

Figura 4 – Demarcação das zonas sobre as quadras 50 e 62 do loteamento Parque José de Alencar



No que concerne ao Sistema Viário, o empreendimento está inadequado, frente leste com a avenida Engenheiro Leal Lima Verde – Via Coletora, frente sul com a rua Santa Marta – Via Local e frente oeste com a rua Elizeu Oriá – Via Local, porém no anexo VI da Lei nº 10.404/2015 menciona que os empreendimentos designados como CSM e SAL e classificados como PGV 2 tornam se adequados ao sistema viário quando estiverem situados nas avenidas Engenheiro Leal



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Lima Verde e Maestro Lisboa.

Em relação ao número de vagas e acessos, o empreendimento possui Relatório de Impacto no Sistema de Trânsito (RIST) aprovado pela Autarquia Municipal de Trânsito e Cidadania (AMC) através do processo nº P064946/2020 de 08 de abril de 2020.

4.3 Parâmetros Urbanísticos

Com base na análise do projeto arquitetônico do empreendimento, tem-se a seguinte tabela com informações comparativas dos parâmetros urbanísticos exigidos pela legislação e dos propostos no projeto.

PARÂMETROS URBANÍSTICOS				
ÁREA DO TERRENO (m ²) – 21.625,00m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA (m ²) – 19.203,72m ²				
ÁREA CONSTRUÍDA COMPUTÁVEL (m ²) – 8.449,78m ²				
QUANTO A OCUPAÇÃO DO SOLO				
PARÂMETROS		ZONA:	PROPOSTO	OUTORGANDO
		ZIA SABIAGUABA*		
ÍNDICE DE APROVEITAMENTO	MÍNIMO	0,0	0,47	N/A
	BÁSICO	0,5		OK
	MÁXIMO	1,0		N/A
TAXA DE PERMEABILIDADE		≥ 60%	68,43%	OK
TAXA DE OCUPAÇÃO SOLO		≤ 30%	20,31%	OK
TAXA DE OCUPAÇÃO DO SUBSOLO		≤ 40%	30,72%	OK
ALTURA DA EDIFICAÇÃO		≤ 15,00 m	15,00 m	OK
Nº DE VAGAS		RIST	-	APRESENTOU RIST APROVADO.
QUANTO AOS RECUOS (PARECERES COMUNICADOS Nº 23/2016 e Nº 48/2017)				
PARÂMETROS		PERMITIDO	PROPOSTO	OUTORGANDO (m ²)
RECUOS SOLO	FRENTE (S)	10,00 m	11,20 m	OK
	FRENTE (L)	10,00 m	10,01 m	OK
	FRENTE (O)	10,00 m	11,58 m	OK
	LATERAL (N)	0,00 m	0,00 m	OK
RECUOS SUBSOLO	FRENTE (S)	7,00 m	9,00 m	OK



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

	FRENTE (L)	7,00 m	12,00 m	
	FRENTE (O)	7,00 m	14,50 m	
	LATERAL (N)	0,00 m	0,00 m	

* Parâmetros e Adequabilidade de usos estabelecidos para a ZIA SABIAGUABA (trecho da OUC) conforme Seção II, Art. 13 da Lei nº 10.404/2015;

Conforme exposto na tabela acima, os parâmetros urbanísticos aplicados no projeto estão em conformidade com o que estabelece a lei nº 10.404/2015. Para cálculo de contrapartida, provenientes da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, será considerado, portanto:

- Adequação da atividade, estando em conformidade com o previsto no Art. 16 da lei nº 10.404/2015, que dispõe:

§ 1º - A implantação das atividades previstas no Anexo VI fica condicionada à aplicação do instrumento da Outorga Onerosa da Alteração de Uso, regulamentada pela Lei nº 10.335, de 1º de abril de 2015.

- Desafetação da via Professor Solon Farias, que será incorporada ao empreendimento, conforme o disposto no Art.12, da lei nº 10.404/2015, que dispõe:

Art. 12 - Para viabilizar a delimitação do Parque Urbano ficam desafetados, através desta Lei, os trechos das vias do Loteamento Parque José de Alencar, em conformidade com o Anexo V, parte integrante desta Lei. Parágrafo Único - O uso das vias desafetadas será indicado pela SEUMA, em conformidade com o plano de ocupação desta Operação Urbana Consorciada – OUC.

Conforme o anexo V da lei nº 10.404/2015, a figura 5 apresenta as vias passíveis de desafetação situadas dentro do perímetro da OUC Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga.

Figura 5 – Vias a desafetar do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga



Legenda

■ Vias passíveis de desafetação



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Para pagamento da contrapartida exigida, o requerente ofereceu a doação de porção do imóvel localizada em ZPE para implantação do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, que, conforme análise e cálculo realizados pela SEINF, demonstram equivalência entre o valor devido pelo interessado e o valor do patrimônio a ser incorporado ao Município, não havendo necessidade de complementação financeira.

4.4. Imagem do empreendimento

Figura 6 – Perspectiva do empreendimento



Fonte: Cedida pelo arquiteto responsável pelo projeto.

5. OBRIGAÇÕES TERMO DE CONVÊNIO

I. Obrigações da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA:

a) Definir o programa de necessidades do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, trecho objeto desta OUC

Status: Em fase de elaboração do programa de necessidades pela SEUMA.

b) Definir as diretrizes de arruamento local para o entorno, no trecho objeto desta OUC;

Status: Concluído, processo nº S2020011756 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento, apresenta estudo referente ao sistema viário no trecho objeto desta OUC, na página 78.

c) Autorizar o loteamento dos terrenos desta OUC, em processo específico de Análise de Orientação Previa de Loteamento;



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Status: Processo nºS2020009723 referente a Análise de Orientação Prévia para Reloteamento concluído em 16/11/2020.

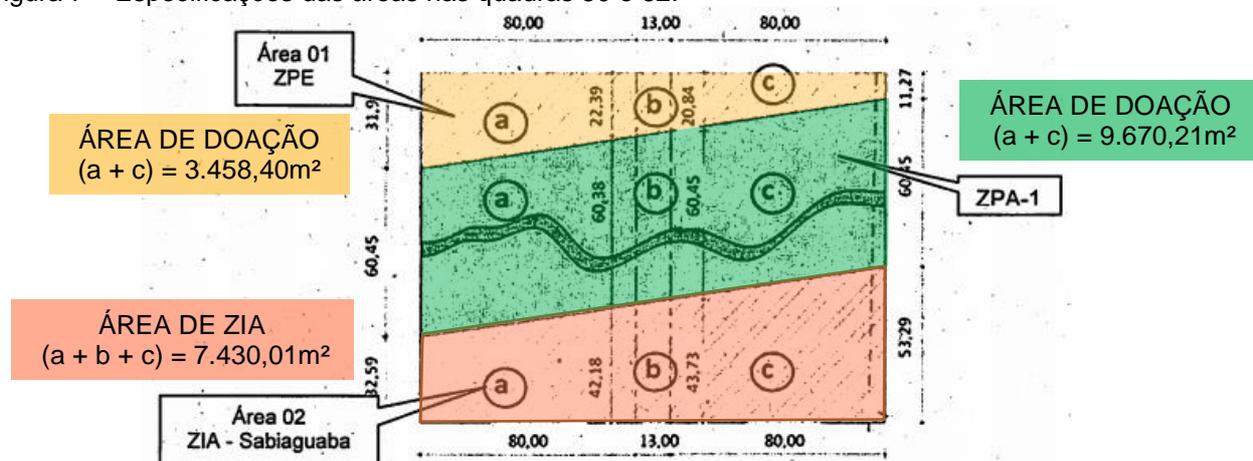
d) Autorizar a incorporação do trecho da Rua Professor Solon Farias, área de 1.625,00m² (mil seiscentos e vinte cinco metros quadrados), compreendido entre as Ruas Santa Marta e Bertrand Alphonse Boris, e a unificação deste trecho as quadras 50 e 62 do Loteamento Parque José de Alencar, objeto das matrículas nº 9.749, Matrícula nº 72.162 e Matrícula 72.163 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª zona, totalizando uma quadra de 21.625,00m² (vinte e um mil seiscentos e vinte e cinco metros quadrados);

Status: Concluído em 23/06/2021 – Processo nºS2021017674 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento.

e) Autorizar a desmembramento da área de 21.625,00m² (vinte e um mil seiscentos e vinte e cinco metros quadrados); em três áreas distintas: a primeira ao norte, com área de 3.739,39m² (três mil setecentos e trinta e nove metros quadrados e trinta e nove centésimos de metro quadrado), inserida em Zona de Proteção Especial - ZPE; a segunda área, correspondente a Zona de Preservação Ambiental – ZPA 1, confinante ao norte com a área de ZPE e ao sul com a área da ZIA - Sabiaguaba, totalizando 10.455,60m² (dez mil quatrocentos e cinquenta e cinco metros quadrados e sessenta centésimos de metro quadrado); e a terceira, área da ZIA - Sabiaguaba, localizada na extremidade sul, com área de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), conforme figura e planilha explicativa;

Status: As áreas informadas nesse item “e” estão apresentadas na figura abaixo. Concluído em 23/06/2021 – Processo nºS2021017674 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento.

Figura 7 – Especificações das áreas nas quadras 50 e 62.





Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Essa tabela apresenta as áreas de terreno nas zonas ZPE, ZPA 1 e ZIA Sabiaguaba conforme a figura 7.

ÁREAS DESCRIMINADAS POR SEGMENTOS					
TRECHO	a	b (via desafetada)	c	ÁREA (m ²) = (a+b+c)	DOAÇÃO (m ²) = (a+c)
Área – ZPE	2.174,00	280,99	1.284,40	3.739,39	3.458,40
Área – ZPA 1		785,39		10.455,60	9.670,21
Área – ZIA	2.990,80	558,41	3.880,80	7.430,01	-
TOTAL				21.625,00	13.128,61

f) Subsidiar a avaliação da Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF sobre a contrapartida financeira devida pelos CONVENIADOS, em razão da aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso, a fim de viabilizar a instalação de um Shopping Center (CSMPGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2) no imóvel localizado na ZIA- Sabiaguaba com área de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado);

Status: Concluído – Processo nºS2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convênio para OUC. Outorga onerosa: adequabilidade R\$ 1.989.756,68 e área pública a ser incorporada ao bem privado R\$ 402.915,15. Total da outorga onerosa R\$ 2.392.671,83. Transposição de bem privado ao público (área de ZPE) R\$ 2.495.373,94.

g) Emitir parecer ambiental sobre a implantação do empreendimento;

Status: Concluído – Processo nº S2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convênio para OUC, consta nos autos a passagem do processo pela Célula de Licenciamento Ambiental (CELAM) página 245 do referido processo, e pela Coordenadoria de Políticas Ambientais (CPA) página 249. (Não equivale ao Licenciamento Ambiental).

h) Submeter o projeto de construção do empreendimento ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD;

Status: Concluído – Processo nºS2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convênio para OUC. Aprovado na 125ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) realizada em 17/12/2020.

i) Aprovar, licenciar e fiscalizar o projeto de construção do empreendimento composto por 02 (duas) edificações, sendo a primeira destinada a instala-se um Shopping Center (CSM-PGT-2) e a segunda, um Buffet (SAL-PGT-2), atendendo aos parâmetros de parcelamento, uso e ocupação



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

de solo estabelecidos na Lei nº 10.404/2015.

Status: Projeto aprovado na 125ª Reunião da Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD), porém ainda não licenciado e fiscalizado, pois o requerente não protocolou na SEUMA processos de licenciamento.

§ 1º - Para o cálculo dos parâmetros urbanísticos do empreendimento referentes a índice de aproveitamento, taxa de ocupação e taxa de ocupação do subsolo, utiliza-se a área do terreno de 17.885,01m² (dezessete mil oitocentos e oitentas e cinco metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), valor resultante da soma das áreas de Zona de Preservação Ambiental – ZPA 1 e Zia Sabiaguaba, prevista na alínea “e” deste inciso.

Status: Concluído – Processo nºS2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convenio para OUC.

§ 2º - A análise dos recuos do empreendimento deve considerar o recuo zero para a Zona de Preservação Ambiental – ZPA 1.

Status: Concluído – Processo nºS2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convenio para OUC.

§ 3º - A fiscalização pelos órgãos CONVENIENTES não afasta nem desobriga a fiscalização pela AGEFIS.

Status: Aguardando início da execução das obras do projeto do empreendimento para que exista a fiscalização.

II. Obrigações da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF)

a) Elaborar Projeto Executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, no trecho objeto desta Operação Urbana Consorciada - OUC;

Status: Aguardando a SEUMA elaborar o programa de necessidades para que seja elaborado o Projeto Executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga.

b) Elaborar projeto, executar e fiscalizar as obras públicas do sistema viário do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga previstas no Anexo IV da Lei Municipal nº 10.404/2015, referentes à drenagem e recuperação da pavimentação na Rua Elizeu Oriá no trecho entre a Rua Bertrand Alphonse Boris e Rua Marta, que delimitam ao oeste com a quadra resultante da unificação das quadras 50 e 62; e Rua Bertrand Alphonse Boris entre Rua Engenheiro Leal Lima Verde e Rua Elizeu Oriá, que delimitam ao norte com a unificação das quadras 50 e 62 do Loteamento Parque José de Alencar, com dotação prevista no orçamento do Município para 2021;



Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

Status: Processo de elaboração de projeto, execução e fiscalização das obras públicas do sistema viário ainda não realizado pela SEINF.

c) Calcular o valor da contrapartida financeira relativa à aplicação da Outorga Onerosa de Alteração do Uso para uma área de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado), na qual se pretende a implantação de um Shopping Center (CSM-PGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2);

Status: Concluído – Processo nºS2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convenio para OUC. Outorga onerosa: adequabilidade R\$ 1.989.756,68 e área pública a ser incorporada ao bem privado R\$ 402.915,15. Total da outorga onerosa R\$ 2.392.671,83. Transposição de bem privado ao público (área de ZPE) R\$ 2.495.373,94.

d) Avaliar o imóvel com área de 3.458,40m² (três mil quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados e quarenta centésimos de metro quadrado), descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, identificada como DOAÇÃO da Área - ZPE, a ser doado pelos CONVENIADOS em contrapartida a Outorga Onerosa de Alteração de Uso;

Status: Concluído – Processo nºS2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convenio para OUC. Transposição de bem privado ao público (área de ZPE) R\$ 2.495.373,94.

e) Calcular o valor do trecho da Rua Professor Sólon Farias, com área de 558,41m² (quinhentos e cinquenta e oito metros quadrados e quarenta e um centésimo de metro quadrado), identificado na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como trecho “b” da Área – ZIA, a ser incorporado a área particular, na qual se pretende a implantação de um Shopping Center (CSM-PGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2);

Status: Concluído – Processo nºS2020000446 (anteriormente processo DATAGED nº4080/2016 apenso ao processo nºP874550/2017) referente a Convenio para OUC. Área pública a ser incorporada ao bem privado R\$ 402.915,15.

f) Avaliar o imóvel com área de 9.670,21m² (nove mil seiscentos e setenta metros quadrados e vinte uns centésimos de metro quadrado), descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como DOAÇÃO da Área-ZPA 1, em razão da Transferência do Direito de Construir, por força do Decreto Municipal nº 13.591, de 20 de maio de 2015, que instituiu o Parque Lagoa Urbana da Lagoa da Sapiranga;

Status: Área de ZPA 1 doada ainda não avaliada pela SEINF.



Fortaleza

PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

g) Solicitação de licenças, autorizações ou outro documento para viabilização das obras públicas e posteriormente, licenciar obras de infraestrutura prevista na alínea “a” e “b” deste inciso.

Status: Aguardando o conveniado protocolar processos de licenciamento na SEUMA.

§ 1º - A fiscalização pelos órgãos CONVENIENTES não afasta nem desobriga a fiscalização pela AGEFIS.

Status: Aguardando início da execução das obras do projeto do empreendimento para que exista a fiscalização.

§ 2º - A execução das obras públicas pelo Município de Fortaleza se dará pela Secretaria Municipal de Infraestrutura – SEINF ou outro órgão municipal destinado para assim proceder;

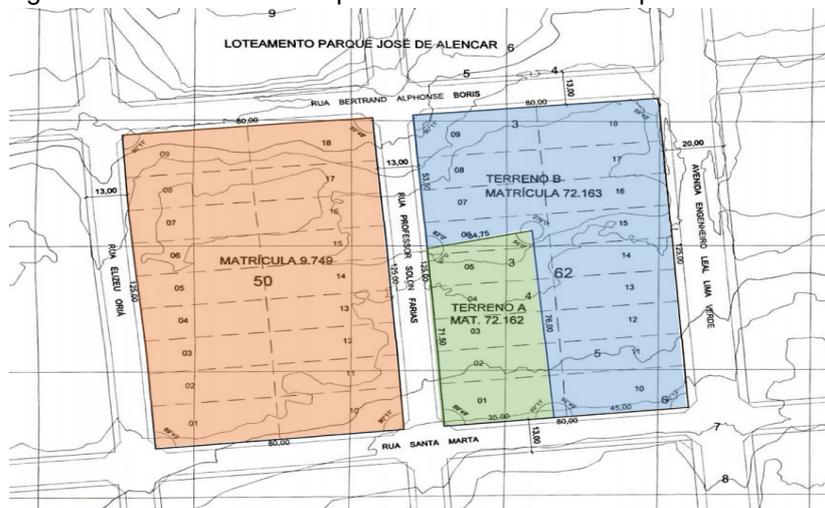
Status: Aguardando início da execução do Projeto Executivo do Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga, para posteriormente devida execução das obras.

III. Obrigações dos Conveniados:

a) Submeter à aprovação da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA os projetos de unificação dos terrenos objeto das matrículas nº 9.749, Matrícula nº 72.162 e Matrícula 72.163 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª zona, que originarão o loteamento da quadra definida pelas seguintes vias: Avenida Eng. Leal Lima Verde, Rua Santa Marta, Rua Bertrand Alphonse Boris e Rua Elizeu Oriá;

Status: As matrículas mencionadas nesse item “a” estão apresentadas na figura 8. Concluído em 23/06/2021 – Processo nºS2021017674 referente a Desdobro, Remembramento, Fracionamento e Desmembramento.

Figura 8 – As matrículas dispostas nos terrenos das quadras 50 e 62.





Fortaleza PREFEITURA

Urbanismo e Meio Ambiente

b) Submeter à aprovação da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA os projetos arquitetônicos e demais documentos necessários para a obtenção do Alvará de Construção, Alvará de Funcionamento, Licenças Ambientais e Habite-se;

Status: Aguardando o conveniado protocolar processos de licenciamento na SEUMA.

c) Doar ao Município a área destinada à implantação de trecho do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, correspondente à área de Zona de Proteção Especial - ZPE, que totaliza 3.458,40m² (três mil quatrocentos e cinquenta e oito metros quadrados e quarenta centésimos de metro quadrado), como descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como DOAÇÃO da Área - ZPE;

Status: Aguardando o conveniado apresentar matrícula de doação na SEUMA.

d) Doar ao Município a área destinada ao trecho do Parque Urbano Lagoa da Sapiranga, correspondente à área de Zona de Preservação Ambiental – ZPA-1, com 9.670,21m² (nove mil seiscentos e setenta metros quadrados e vinte um centésimo de metro quadrado), como descrito na figura e planilha explicativa da CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, como DOAÇÃO da Área – ZPA 1;

Status: Aguardando o conveniado apresentar matrícula de doação na SEUMA.

e) Responsabilizar-se pelas medidas compensatórias relativas a arborização estabelecida no plano de arborização do empreendimento; e no que couber, o que dispõe a Seção V – Dos Planos de Arborização em Projetos de Parcelamento do Solo da Lei Complementar Nº 270, de 02 de agosto de 2019, Código da Cidade;

Status: Aguardando início da execução das obras do projeto para então responsabilizar-se pelas medidas compensatórias relativas a arborização.

f) Averbar à margem do Registro Imobiliário do terreno de 7.430,01m² (sete mil quatrocentos e trinta metros quadrados e um centésimo de metro quadrado) discriminada na planilha explicativa contida no CLAUSULA TERCEIRA, I.I, alínea “e” deste Convênio, o potencial construtivo transferido da área de 9.670,21m² (nove mil seiscentos e setenta metros quadrados e vinte e um centésimos de metro quadrado), advindo da doação prevista na CLAUSULA PRIMEIRA, inciso VI deste Convênio; assim como averbar o novo uso adquirido onerosamente, Shopping Center (CSM-PGT-2) e um Buffet (SAL-PGT-2), nos termos da CLAUSULA PRIMEIRA, incisos IV deste Convênio.

Status: Aguardando o conveniado apresentar matrícula de doação na SEUMA.



Fortaleza
PREFEITURA

**Urbanismo e
Meio Ambiente**

6. CONCLUSÃO

O presente relatório teve como objetivo apresentar aos conselheiros do Conselho Gestor da OUC do Parque Urbano da Sapiroanga, instituído no inciso VIII do art. 244 da lei nº 062/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, como também apresentar a empresa conveniada SCC Construções e Empreendimentos LTDA e o Sr. Teodoro Silva Santos, informações sobre o Termo de Convênio 01/2020 celebrado em dezembro de 2020 assim como esclarecer os questionamentos pontuados na primeira reunião realizada em 23 de junho de 2021.

Fortaleza, 11 de agosto de 2021.

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 LP4Y3E4L

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1509850 e código LP4Y3E4L

ASSINADO POR: