



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

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

**RELATÓRIO NÚMERO: 11**

**DATA: 15/12/2021**

**PRÓXIMO RELATÓRIO: JUNHO/2022**

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

**OBJETIVO:** ACOMPANHAMENTO DE ATIVIDADES E AÇÕES

### SUMÁRIO

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

##### 1.1 Obrigações do Termo de Convênio

##### 1.2 Ações desenvolvidas no período (julho/2021 a dezembro /2021)

1.2.1 Visita Técnica à OUC Osório de Paiva

1.2.2 Acompanhamento da execução do Campinho do Leite

1.2.3 Acompanhamento da execução da Urbanização da Lagoa da Viúva

#### 2. CONCLUSÃO

### CONTEÚDO

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



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

### 1. OPERACIONALIZAÇÃO DA OUC OSÓRIO DE PAIVA

#### 1.1. Obrigações do Termo de Convênio

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

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

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

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

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

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

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

#### Obrigações do Proponente:

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

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

- 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**

Figura 01 – Terreno equipamento cultural



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

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

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

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

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



# Fortaleza

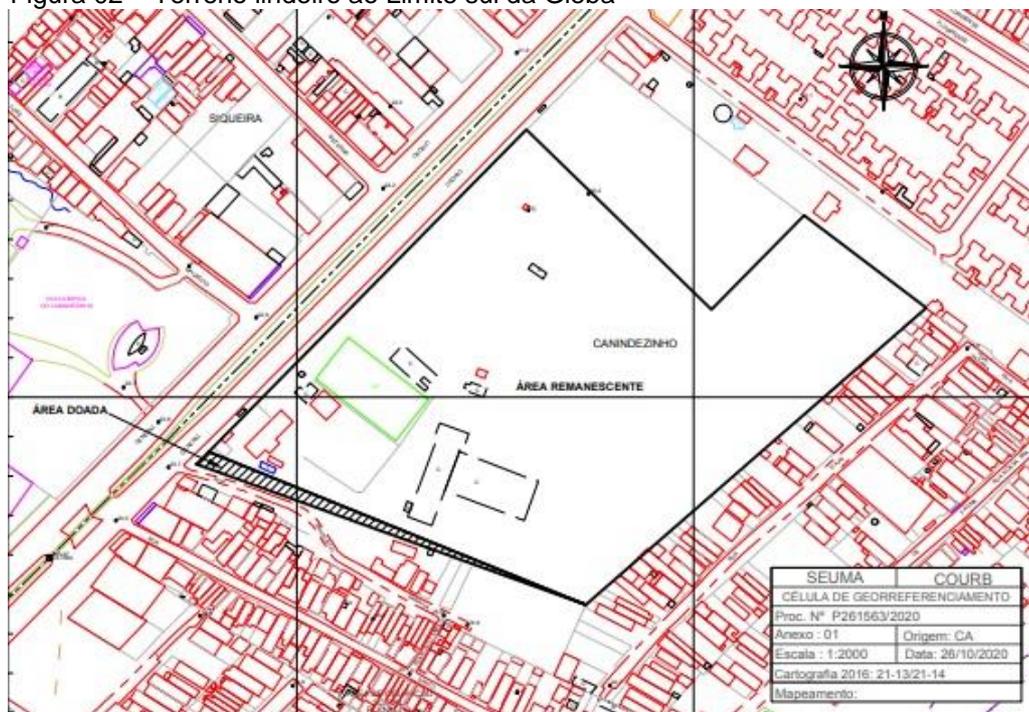
PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

- 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 para uma via com caixa de 14m (quatorze metros) de largura, até encontrar a projeção do alinhamento leste da Rua “B”, conhecida popularmente como Rua Itajaí, do loteamento São Luiz, correspondendo a uma área de 818,09m<sup>2</sup> (oitocentos e dezoito metros e nove centímetros quadrados), ou o que for necessário para implantação de uma via conhecida popularmente como Rua Francisco Saraiva, indicado no Anexo 01 do presente convênio.

**Status: Em andamento - 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. A doação da área de 818,09 m<sup>2</sup> seria doada num segundo momento que ocorreria após a doação da área de 7.645,23m<sup>2</sup>.**

Figura 02 – Terreno lindeiro ao Limite sul da Gleba



- 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



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

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 SEUMA.**

- 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**



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

quarenta e um mil, setecentos e oitenta e oito reais e trinta e dois centavos), com recursos provenientes das outorgas onerosas.

- Programa de Educação Ambiental para aplicação na área de influência da operação;  
**Status: Ações realizadas pela Coordenadoria de Políticas Ambientais nos meses de novembro e dezembro de 2017.**
- Programa de Coleta Seletiva do Lixo, na área de influência da operação;  
**Status: Ações realizadas pela Coordenadoria de Políticas Ambientais nos meses de novembro e dezembro de 2017.**
- Execução de equipamento voltado para a educação, a ser definida pela Secretaria;  
**Status: Concluído – Termo de recebimento definitivo do equipamento cultural datado de 07 de dezembro de 2020 e a inauguração dia 18 de dezembro de 2020. Esse equipamento vem a beneficiar a comunidade e proporcionar à população um rico espaço de lazer com academia ao ar livre, playground, campo de futebol, quadra poliesportiva, além de um bloco educacional com salas multiuso, sob gestão da Coordenadoria da Juventude.**
- Execução, se necessário, das obras de alargamento da Av. Osório de Paiva.  
**Status: Essa ação não será mais necessária em razão da dispensa de doação de área para faixa de alargamento da Avenida Osório de Paiva provocada pela superveniência da Lei nº 0236/2017, conforme explanado na alínea “c” das “Obrigações do Proponente”.**

### 1.2 Ações desenvolvidas no período de julho a dezembro de 2021

#### 1.2.1 Visita técnica à OUC Osório de Paiva

No dia 27 de Julho de 2021, foi realizada pela equipe técnica da Célula de Negócios Urbanos (CENUR) da SEUMA e pelos engenheiros da SEINF, responsáveis pelas obras no perímetro da OUC Osório de Paiva. A visita foi pré-agendada na última reunião do Conselho Gestor que aconteceu no dia 17 de junho de 2021, e foi solicitada pelos Conselheiros, para que pudessem acompanhar as obras em andamento.

Estiveram presentes na visita os membros do Conselho Gestor no qual tiraram dúvidas em relação à OUC Osório de Paiva e em relação as obras em execução, como o Campinho do leite, que foi pago parte com o valor da contrapartida financeira da empresa conveniada, e também a Urbanização da Lagoa da Viúva que se encontra parcialmente na poligonal da OUC.



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 03 - Espalhamento de areia para grama sintética



Fonte: SEUMA (2021)

Figura 04 – Assentamento de intertravado



Fonte: SEUMA (2021)

Figura 05 – Terraplanagem



Fonte: SEUMA (2021)

Figura 06 – Arquibancada em finalização



Fonte: SEUMA (2021)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 07 – Arquibancada e Campinho



Fonte: SEUMA (2021)

Figura 08 – Terraplanagem



Fonte: SEUMA (2021)

Figura 09 – Conselho Gestor OUC Osório de Paiva



Fonte: SEUMA (2021)

Figura 10 – Reunião de Conselheiros



Fonte: SEUMA (2021)

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**

### 1.2.2. Acompanhamento da execução do Campinho do Leite

A obra do Campinho do Leite foi finalizada no dia 10 de novembro de 2021 com a instalação do playground e academia, pela empresa contratada Acosta Construções Eireli. No entanto, a obra ainda não foi inaugurada.

A construção do Campinho do Leite foi custeada parcialmente pela contrapartida financeira da empresa conveniada à Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva, e o restante do valor foi fornecido e disponibilizado pelo Fundo de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, após reuniões de alinhamento.

A finalização da obra do Campinho do leite é mais uma conquista para a população de Fortaleza, promovendo qualidade de vida para as famílias, pois além do esporte, se torna ponto de referência no lazer, na integração social e na requalificação urbanística. As Imagens 11 a 18 mostram o Campinho finalizado, e foram fornecidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF).

Figura 11 – Vista ampla Campinho do leite concluído



Fonte: SEINF (2021)

Figura 12 – Quadra de futebol concluída



Fonte: SEINF (2021)



# Fortaleza

PREFEITURA

## Urbanismo e Meio Ambiente

Figura 13 – Vista Lateral Campinho do leite



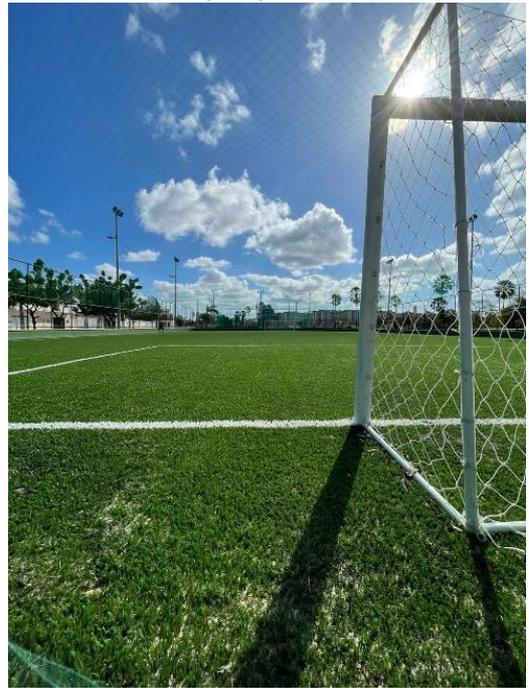
Fonte: SEINF (2021)

Figura 15 – Arquibancada concluída



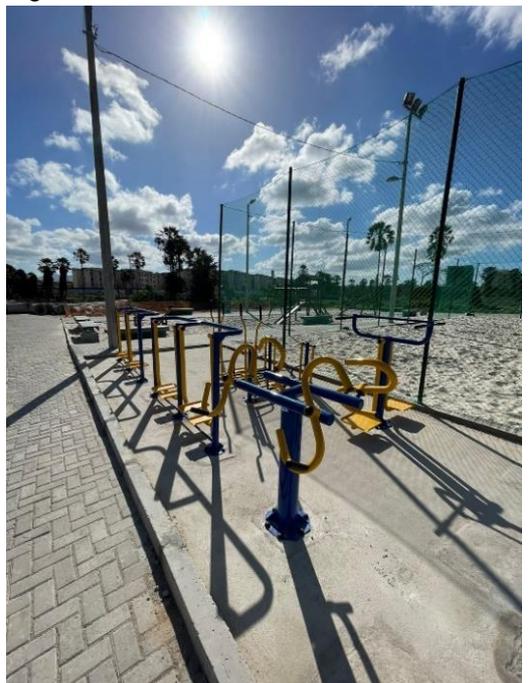
Fonte: SEINF (2021)

Figura 14 – Vista ampla quadra de futebol concluída



Fonte: SEINF (2021)

Figura 16 – Academia ao ar livre



Fonte: SEINF (2021)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 17 – Playground



Fonte: SEINF (2021)

Figura 18 – vista ampla mobiliário urbano



Fonte: SEINF (2021)

### 1.2.3. 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. O processo licitatório foi finalizado e a empresa contratada foi a Athos Construções LTDA. O prazo de conclusão da obra está previsto para 31 de janeiro de 2022, devido imprevistos quanto às desapropriações de algumas casas. As Figuras de 19 a 28 mostram a urbanização da Lagoa da Viúva na sua finalização, e essas fotos foram fornecidas pela Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF).



**Fortaleza**  
PREFEITURA

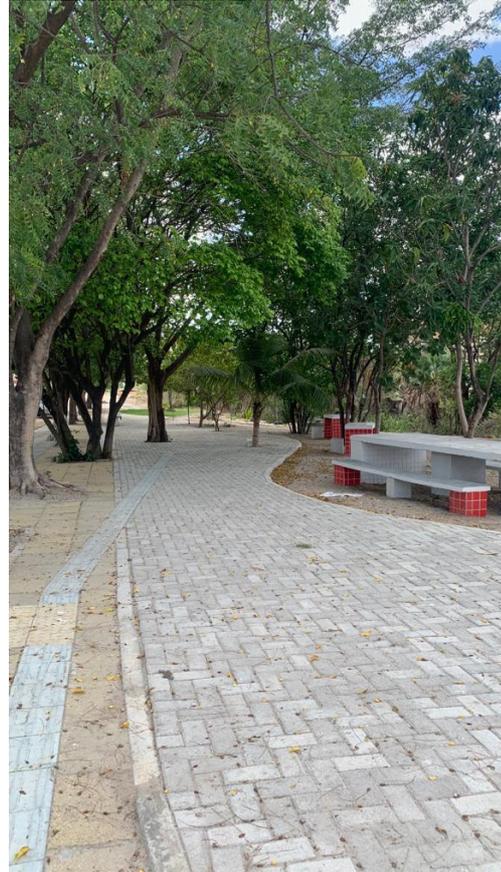
**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 19 – Playground da Lagoa da Viúva



Fonte: SEINF (2021)

Figura 20 – Pavimentação Intertravado



Fonte: SEINF (2021)

Figura 21 – Quadra Poliesportiva e Academia ar livre na Lagoa da Viúva



Fonte: SEINF (2021)

Figura 22 – Academia ar livre Lagoa da Viúva



Fonte: SEINF (2021)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 23 – Playground Lagoa da Viúva



Fonte: SEINF (2021)

Figura 24 – Banco de Concreto Lagoa da Viúva



Fonte: SEINF (2021)

Figura 25 – Pavimentação de piso intertravado,  
banco de concreto e academia ao ar livre



Fonte: SEINF (2021)

Figura 26 – Playground Lagoa da Viúva



Fonte: SEINF (2021)



**Fortaleza**  
PREFEITURA

**Urbanismo e  
Meio Ambiente**

Figura 27 – Quadra Poliesportiva na Lagoa da Viúva



Fonte: SEINF (2021)

Figura 28 – Vista ampla Lagoa da Viúva com bancos



Fonte: SEINF (2021)

## CONCLUSÃO

O presente relatório teve como objetivo passar informações aos conselheiros do Conselho Gestor da OUC Osório de Paiva, instituído no inciso VIII do art. 244 da lei nº 062/2009 – Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, do Termo de Convênio e acompanhar ações desenvolvidas em julho a dezembro de 2021.

Fortaleza, 15 de dezembro de 2021.

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

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

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



Este documento é cópia do original e assinado digitalmente sob o número J2UHL2VS

Para conferir o original, acesse o site <https://assineja.sepog.fortaleza.ce.gov.br/validar/documento>, informe o malote 1512223 e código J2UHL2VS

**ASSINADO POR:**