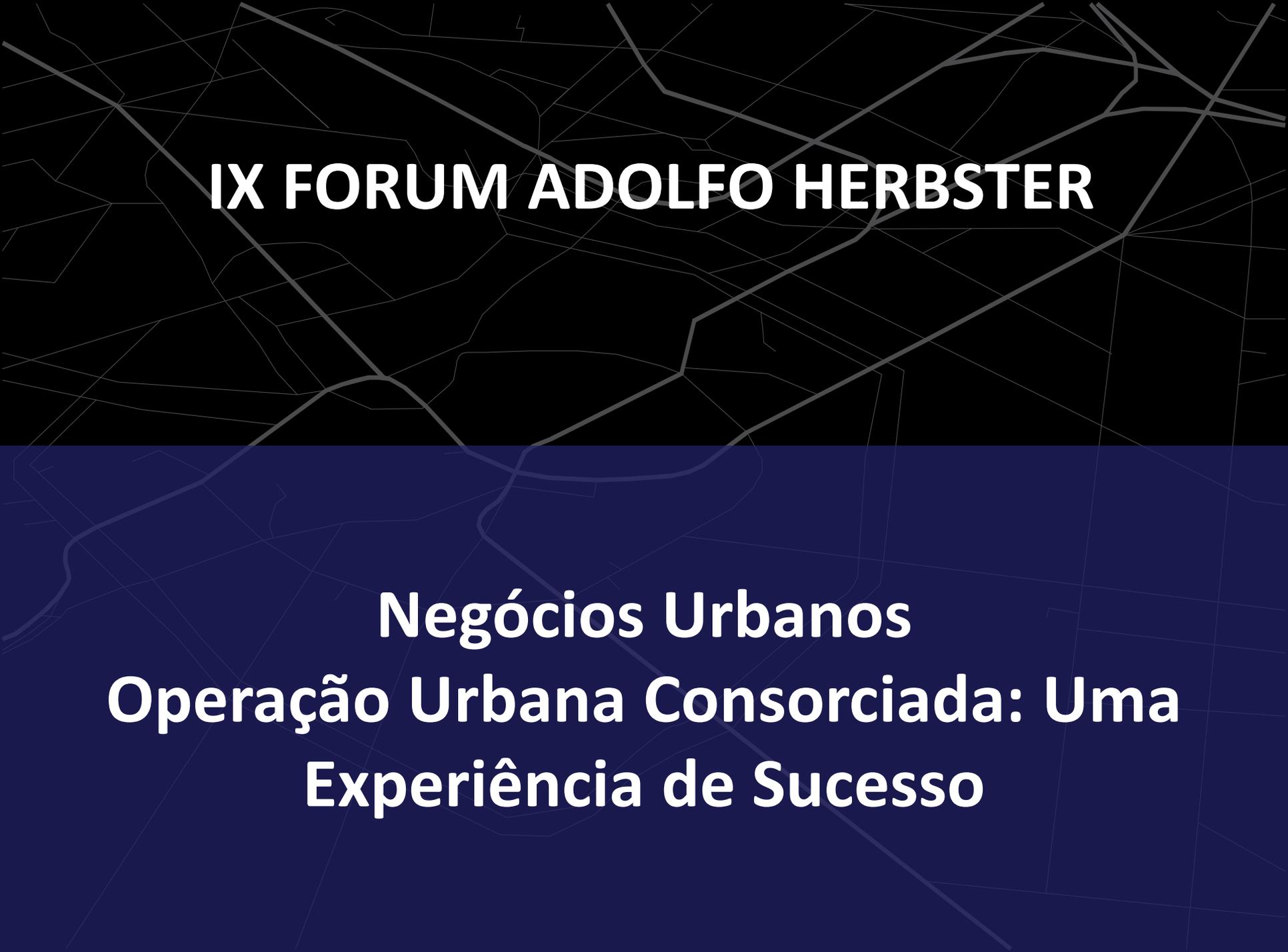




# Prefeitura de **Fortaleza**



# **IX FORUM ADOLFO HERBSTER**

## **Negócios Urbanos**

### **Operação Urbana Consorciada: Uma Experiência de Sucesso**

# BALTIMORE



# LONDRES





# BALTIMORE INNER HARBOR

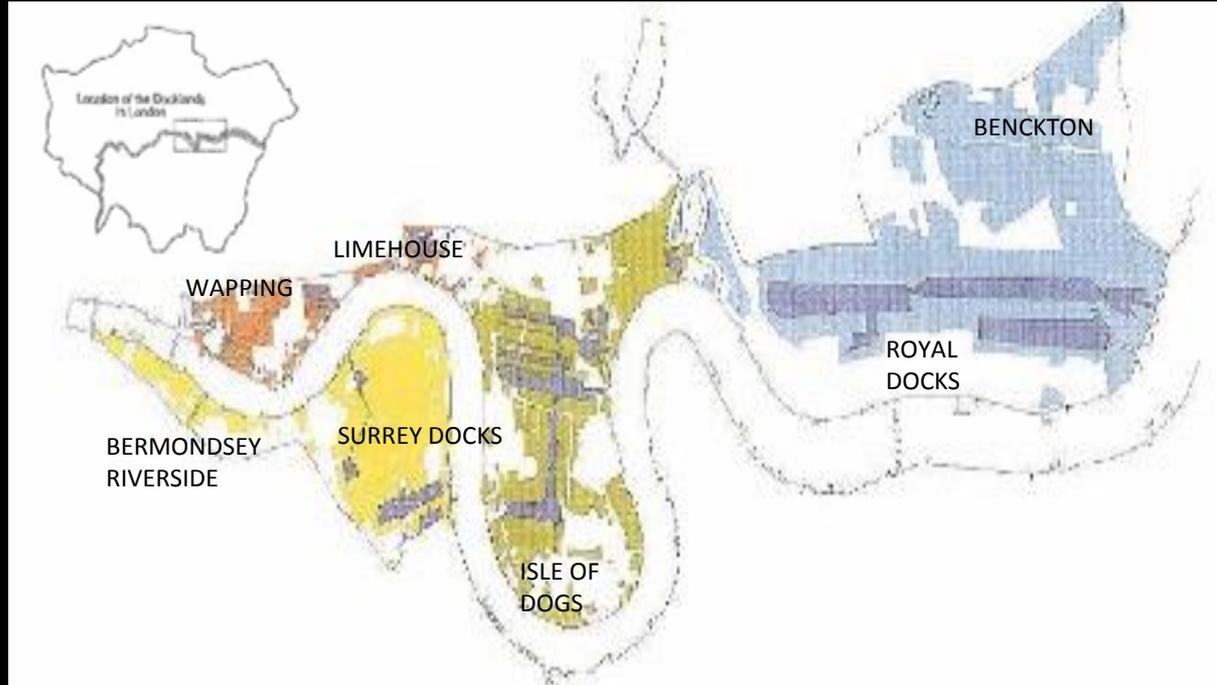


# BALTIMORE INNER HARBOR



# LONDRES

## LONDON DOCKLANDS



# LONDRES

## LONDON DOCKLANDS



# MILÃO

## PROJETO BICOCCA

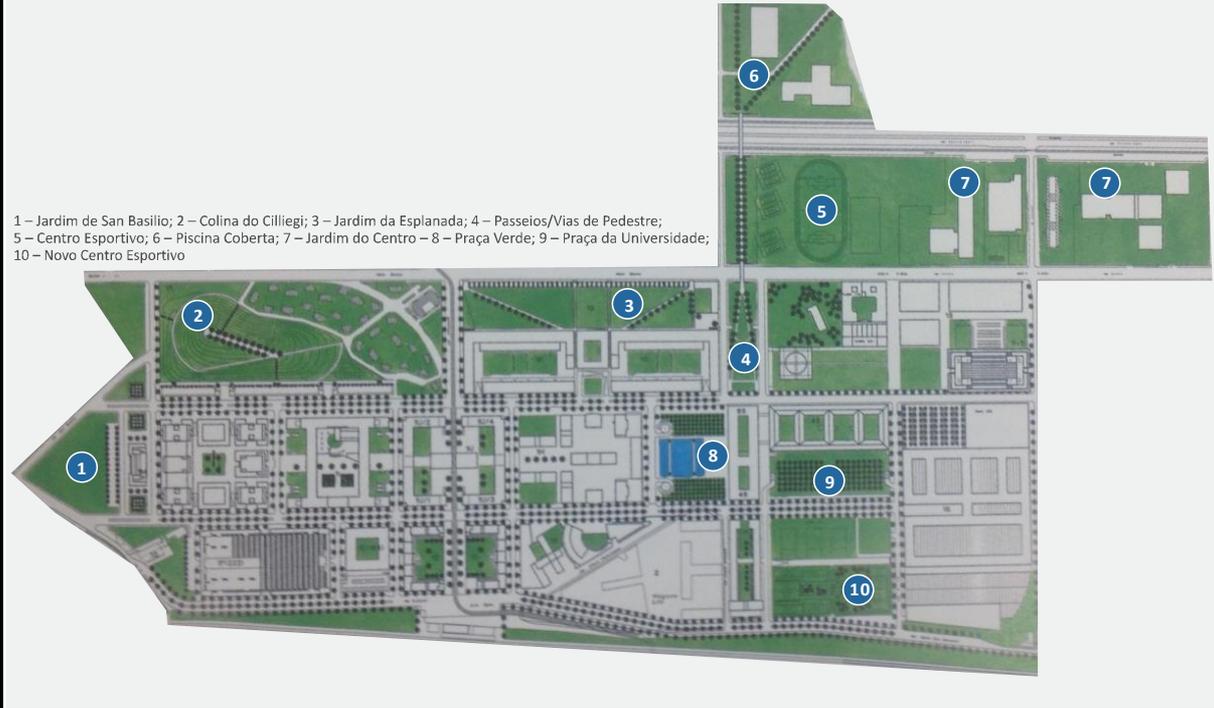


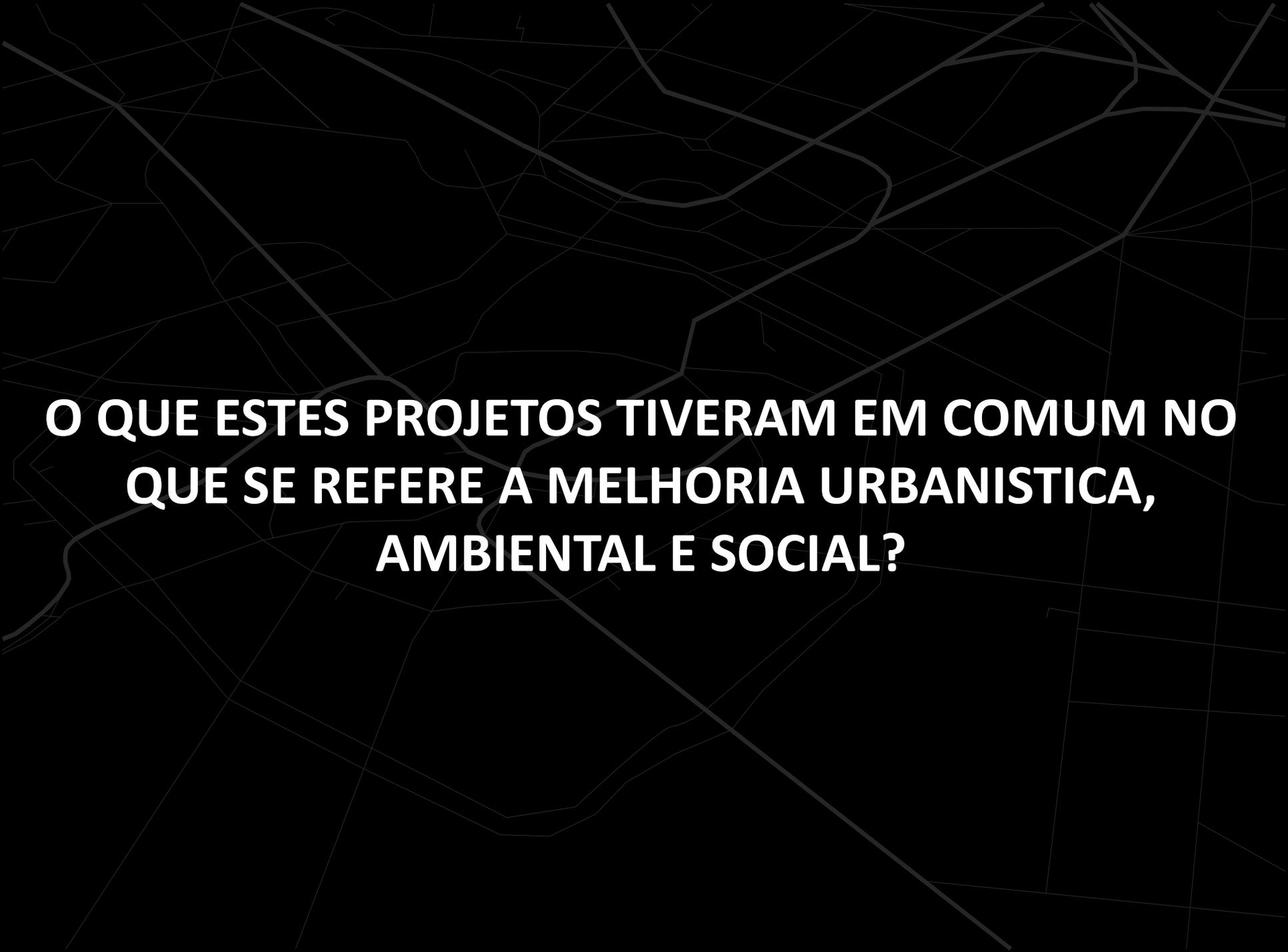
# MILÃO

## PROJETO BICOCCA



1 – Jardim de San Basilio; 2 – Colina do Cillegi; 3 – Jardim da Esplanada; 4 – Passeios/Vias de Pedestre;  
5 – Centro Esportivo; 6 – Piscina Coberta; 7 – Jardim do Centro – 8 – Praça Verde; 9 – Praça da Universidade;  
10 – Novo Centro Esportivo





**O QUE ESTES PROJETOS TIVERAM EM COMUM NO  
QUE SE REFERE A MELHORIA URBANISTICA,  
AMBIENTAL E SOCIAL?**

**BRASIL**

**LEI 10.257/2001**

**ESTATUTO DA CIDADE**

**Regulamenta os artigos 182 e 183 da CF, e que tem o objetivo de garantir a função social da cidade e da sociedade e que pode transformar por completo a realidade de nossas cidades, inclusive os nossos espaços de desvalia.**

# BRASIL

**Dentre os vários instrumentos de política urbana regulamentados pelo Estatuto da Cidade, surgem os instrumentos urbanísticos como o direito de superfície; direito de preempção; outorga onerosa do direito de construir; transferência do direito de construir; estudo de impacto de vizinhança; e operações urbanas consorciadas.**

# BRASIL

**O Estatuto da Cidade regulamenta o conteúdo mínimo de uma Operação Urbana Consorciada (OUC):**

- **Definição da área a ser atingida;**
- **Programa básico de ocupação da área;**
- **Programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;**
- **Finalidades da operação;**
- **Estudo prévio de impacto de vizinhança;**

# BRASIL

- **Contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental;**
- **Forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com a sociedade civil.**

# BRASIL

- **Cabe ao poder público municipal definir as áreas de intervenção e exercer a coordenação do processo;**
- **As OUCs são compostas por diretrizes legais e execução de projetos específicos;**
- **Participam de sua implementação, além do poder público, proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados;**
- **Possui objetivos definidos: alcançar em uma área transformações urbanísticas, sociais e ambientais.**

# BELO HORIZONTE

## OPERAÇÃO URBANA DO "SHOPPING OI"



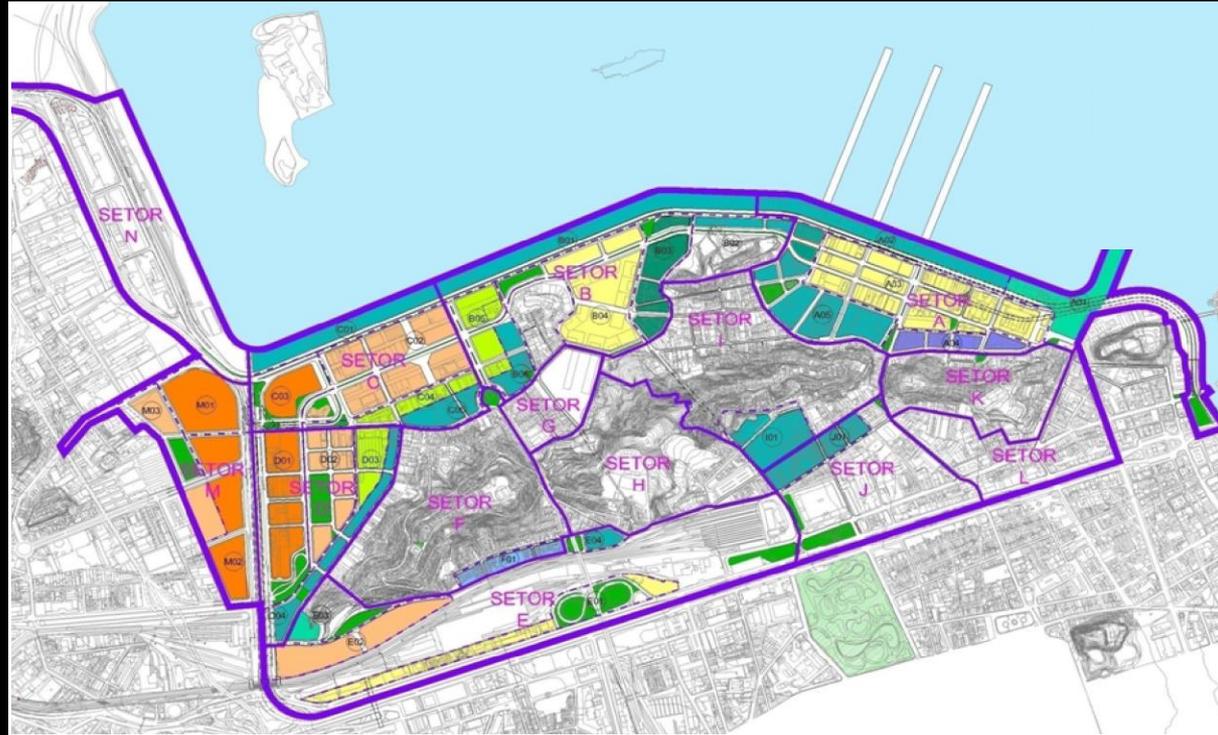
# RIO DE JANEIRO

## OPERAÇÃO URBANA PORTO MARAVILHA



# RIO DE JANEIRO

## OPERAÇÃO URBANA PORTO MARAVILHA



### LEGENDA GABARITO

	ATÉ 7,5m (2 pav.)		ATÉ 15m (5 pav.)		ATÉ 90m (30 pav.)
	ATÉ 9m (2 PAV.)		ATÉ 18m (8 PAV.)		ATÉ 120m (40 PAV.)
	ATÉ 11m (3 PAV.)		ATÉ 60m (20 PAV.)		ATÉ 150m (50 PAV.)



# FORTALEZA

**Fortaleza ainda é uma cidade pouco explorada sob o ponto de vista imobiliário:**

- **A cidade ainda é horizontalizada.**
- **Há pouco tempo os investimentos imobiliários desvincularam-se do "quadrado de ouro" da cidade.**
- **Instrumentos urbanísticos ainda são pouco utilizados por nossos investidores.**
- **O instrumento da Outorga Onerosa da Alteração de Uso**

# FORTALEZA

**Esta Operação Urbana Consorciada foi permitida, dado que em nosso plano diretor, regulamentado em 2009, no seu art. 243 diz que**

**São áreas prioritárias para as operações urbanas consorciadas: I - região central: ZEPO, corredores troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, ZEDUS; II - região noroeste: ZEPO, Corredores Troncais do TRANSFOR, METROFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS; III - região leste: ZEPO, corredores troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS; IV - região oeste: ZEPO, METROFOR, corredores troncais do TRANSFOR, ZEIS, Macrozona de Proteção Ambiental, ZEDUS; V - região Nordeste: ZEPO, ZEDUS, ZO - trecho Praia do Futuro, ZEIS, Macrozona de PROTEÇÃO Ambiental.**



### LEGENDA

#### ÁREAS DE INTERVENÇÃO:

01 RIACHO MACEIÓ

02 LAGOA DO PAPICU

03 DUNAS DO COCÓ

04 SÍTIO TUNGA

05 JÓQUEI CLUBE

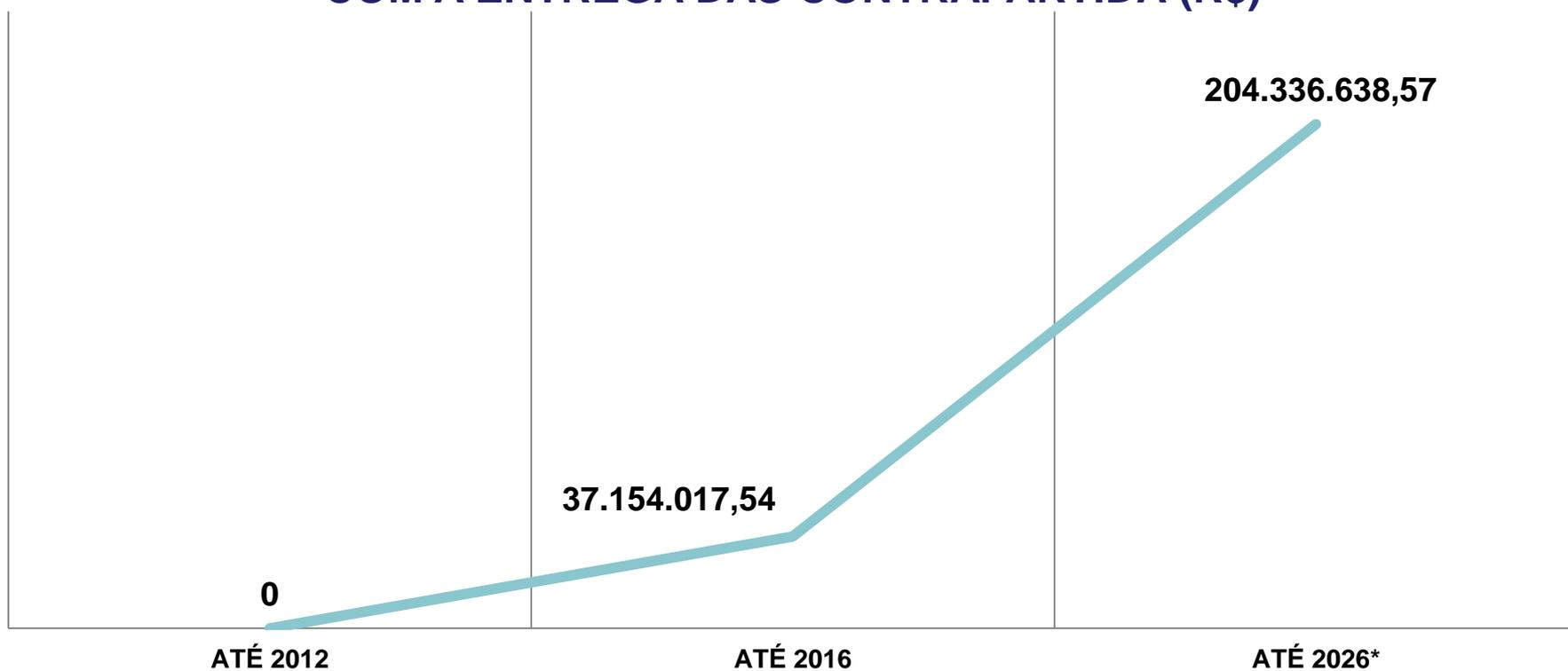
06 OSÓRIO DE PAIVA

07 PARQUE URBANO  
LAGOA DA SAPIRANGA



# FORTALEZA

## PREVISÃO DE ARRECADAÇÃO OUC COM A ENTREGA DAS CONTRAPARTIDA (R\$)



\* O prazo de entrega das contrapartidas de uma Operação Urbana Consorciada (OUC) equivale a 10 anos, contados a partir da publicação da Lei que estabelece a OUC.



# OUC RIACHO MACEIO

# OPERAÇÃO URBANA RIACHO MACEIÓ



Fonte:<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/lixo-no-riacho-maceio-prejudica-moradores-1.569113>, em 06.08.2012.



Fonte:<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/lixo-no-riacho-maceio-incomoda-moradores-1.244656>, em 01.03.2012.

# OPERAÇÃO URBANA RIACHO MACEIÓ

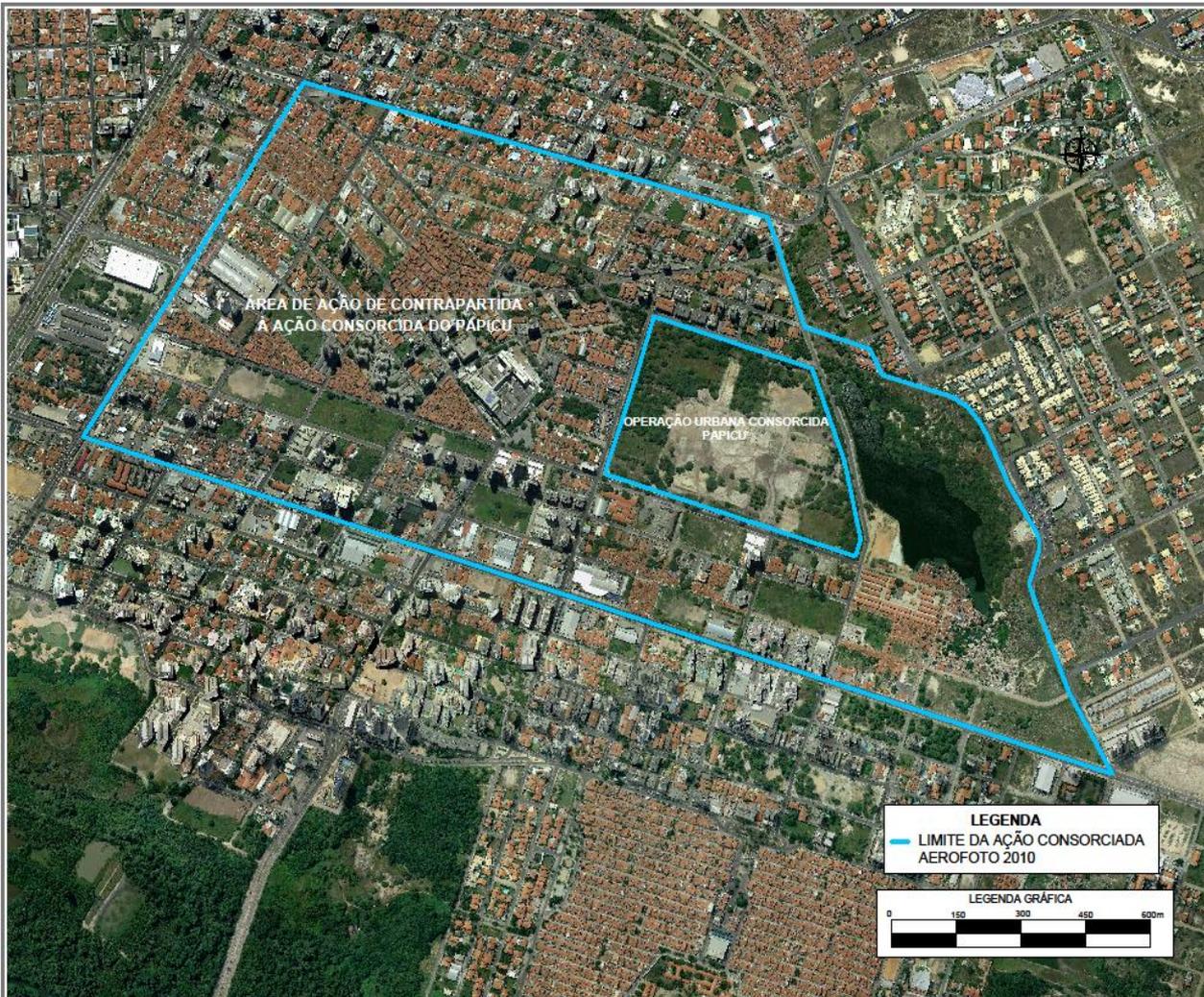


Fonte: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/online/parque-do-riacho-maceio-e-inaugurado-pela-prefeitura-1.1070826>, em 01.08.2014.

# OPERAÇÃO URBANA RIACHO MACEIÓ

## RESULTADOS OBTIDOS/ESPERADOS

- Contrapartida financeira em obras físicas, com a implantação de um parque público no valor de R\$7 milhões
- Incremento de áreas públicas.
- Novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento a ser implantado, composto de 72 unidades residenciais com área de aproximadamente 500m<sup>2</sup>, em área cujo valor do m<sup>2</sup> chega a R\$13.000,00.
- Valorização do solo urbano, resgate de uma área degradada, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita (IPTU, ITBI, ISS) por meio de novos empreendimentos no entorno.



# OUC LAGOA DO PAPICU

# OPERAÇÃO URBANA LAGOA DO PAPICU



# OPERAÇÃO URBANA LAGOA DO PAPICU



# OPERAÇÃO URBANA LAGOA DO PAPICU

## RESULTADOS OBTIDOS/ESPERADOS

- Contrapartida financeira em obras físicas, com a urbanização da Lagoa do Papicu, implantação de infraestrutura de sistema viário estimada em R\$40 milhões
- Capacitação de 2.000 moradores no entorno
- Geração de 11.000 empregos, sendo que 4.000 permanentes depois da implantação do shopping RIOMAR
- Novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento a ser implantado, composto de 18 torres residenciais e comerciais, com cerca de 4000 unidades residenciais com área média de 150m<sup>2</sup>, em área cujo valor do m<sup>2</sup> chega a R\$8.000,00;

# OPERAÇÃO URBANA LAGOA DO PAPICU

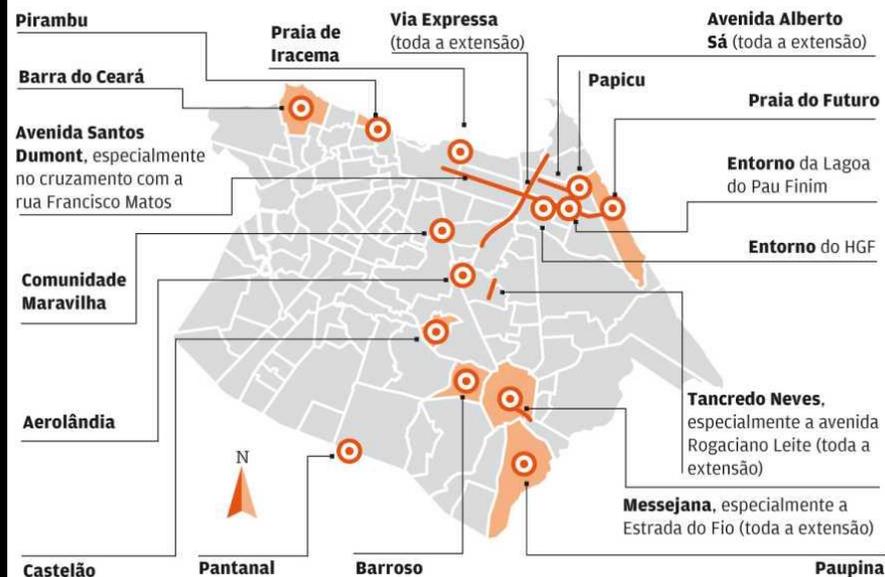
## RESULTADOS OBTIDOS/ESPERADOS

- Valor do IPTU do empreendimento Comercial Shopping RIOMAR R\$ 6 milhões.
- Plantio e manutenção por 2 anos de 2.500 árvores.
- Valorização do solo urbano, resgate do bairro e de área degradada e com elevados índices de criminalidade, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita (IPTU, ITBI, ISS) por meio de novos empreendimentos residenciais e comerciais no entorno.
- 11 linhas de ônibus regular, 1 linha corujão, 1 linha executiva e 3 linhas do sistema complementar de ônibus disponíveis;

# OPERAÇÃO URBANA LAGOA DO PAPICU

## Bairros e locais evitados

**Levantamento** feito junto a taxistas, cooperativas de táxi e o sindicato da categoria.



[http://revistagreenbuilding.com.br/noticias\\_interna.php?id=784](http://revistagreenbuilding.com.br/noticias_interna.php?id=784)

## RESULTADOS OBTIDOS/ESPERADOS

Atualmente no entorno do Shopping Riomar, objeto resultante da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, com as melhorias obtidas, a insegurança foi reduzida e de acordo com o presidente do Sindicato dos Taxistas, na área existem pontos e cooperativa de taxi, e ocorreu diminuição significativa da sensação de insegurança na região.

**Obrigada!**

**agueda.muniz@fortaleza.ce.gov.br**

**(85) 3452 6903**