



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

NOVAS FORMAS DE MORAR

▶ Por que Inovar no Mercado Imobiliário?

- O perfil consumidor está mudando
- Novos comportamentos de consumo
- Cliente empoderado de informação
- Diferenciação da empresa no mercado
- Necessária uma nova visão de mercado
- Precisão nas escolhas, pois o cliente sabe o que quer

► Novas Tendências

Novos consumidores também trazem novas exigências que se refletem no produto que querem consumir:

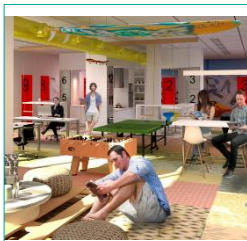
- Proximidade com o trabalho e facilidade de deslocamento e mobilidade para comprar e recrear
- Espaços versáteis e de fácil adaptação
- Identidade pessoal no produto
- Reduzir gastos desnecessários para poder consumir o que quer



► Novas Tendências



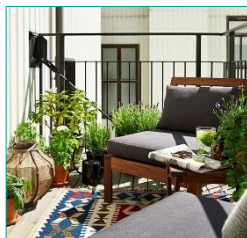
• **ESPAÇOS COMPACTOS** - apartamentos *studios*;



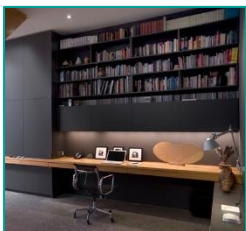
• **COLIVING** (casas compartilhadas) – dividir espaços, experiências e despesas;



• **NO BOUNDARIES** – espaços sem barreiras, casas modulares;



• **URBAN JUNGLE** - Pessoas urbanas, que buscam contato na forma de morar com a natureza;



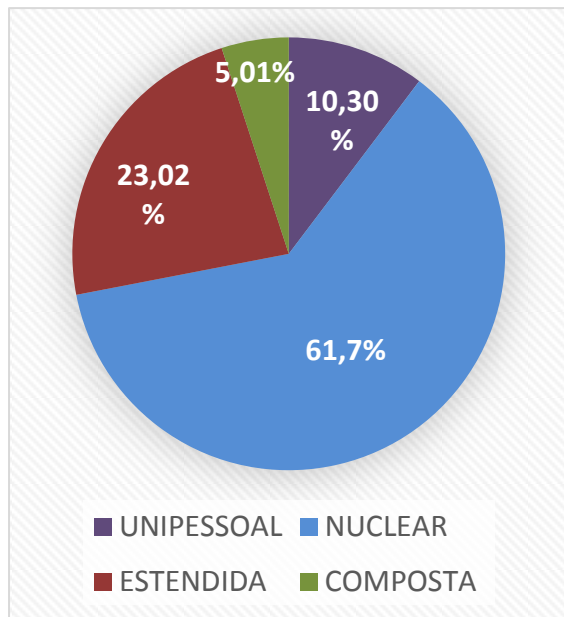
• **HOME OFFICE/HOME BUSINESS**

O MERCADO DE HABITAÇÃO EM FORTALEZA

QUAL PERFIL DO NOSSO MERCADO CONSUMIDOR?

▶ Perfil de Lares em Fortaleza

CLASSIFICAÇÃO FAMILIAR, SEGUNDO IBGE



• NUCLEAR

- Casal com filhos.
- Casal sem filhos.
- Pai ou mãe com filhos.



• ESTENDIDA

- Casal com filhos e outro parente.
- Casal sem filhos e outro parente.
- Pai ou mãe com filhos e outro parente.



• COMPOSTA

- Casal com/sem, filhos e com pessoa não parente.
- Pai ou mãe com filhos e com pessoa não parente.



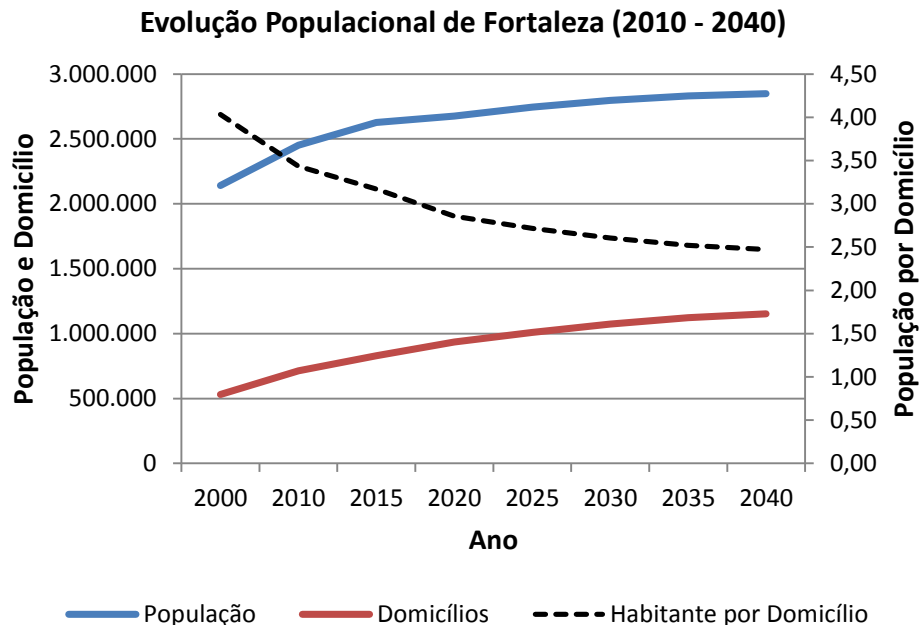
• UNIPESSOAL

- Homem morando sozinho.
- Mulher morando sozinha.

▶ Evolução da População em Fortaleza

PROJEÇÃO PARA AS PRÓXIMAS DÉCADAS

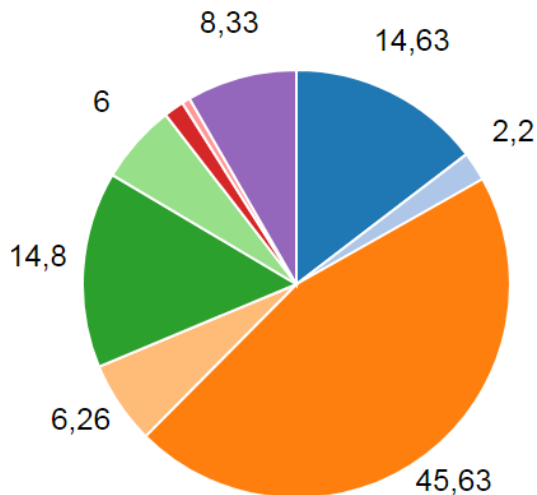
Anos	População	Domicílios	Habitante por Domicílio
2000	2.141.402	531.035	4,03
2010	2.452.185	714.453	3,43
2015	2.627.482	828.703	3,17
2020	2.676.207	936.557	2,86
2025	2.744.372	1.009.826	2,72
2030	2.795.843	1.073.621	2,60
2035	2.830.896	1.123.293	2,52
2040	2.849.039	1.152.357	2,47



- Segundo projeções para 2040, há uma tendência de crescimento da população de Fortaleza, juntamente com mudança de hábito, a quantidade de pessoas por domicílio vem diminuindo.

► Perfil de Lares em Fortaleza

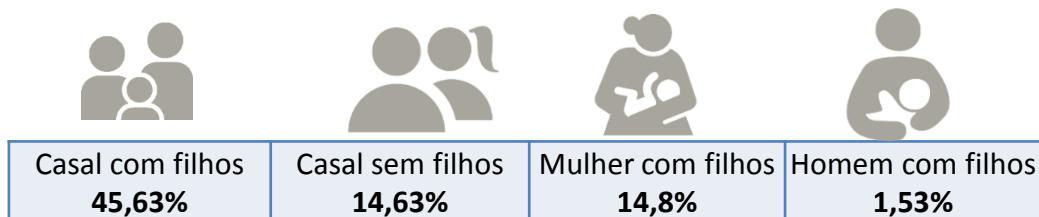
1. GRUPO/CLASSIFICAÇÃO – 861 Mil Lares em 2017



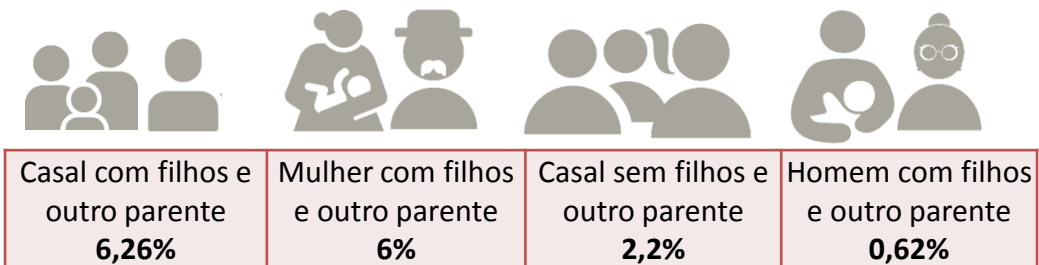
- Casal sem filhos
- Casal com filhos
- Mulher sem cônjuge com filhos
- Homem sem cônjuge com filhos
- Outro
- Casal sem filhos e com parentes
- Casal com filhos e com parentes
- Mulher sem cônjuge com filhos e com parentes
- Homem sem cônjuge com filhos e com parentes

1.1 SUBGRUPO/PERFIL

NUCLEAR

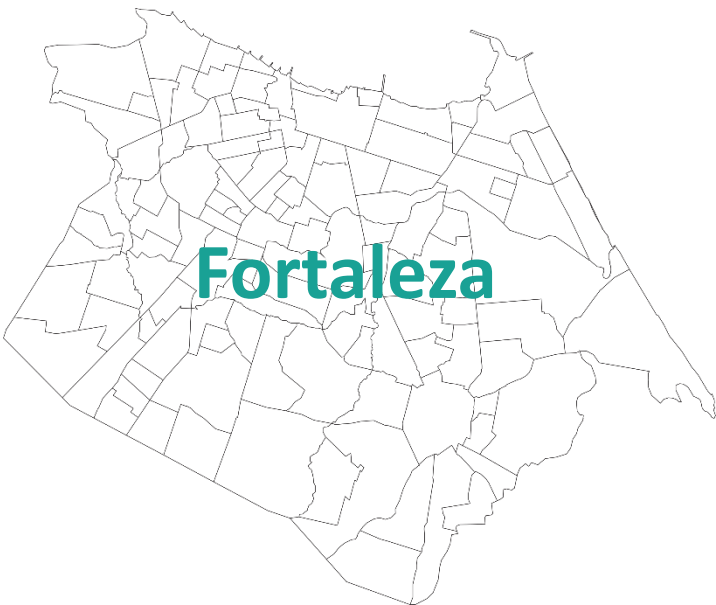


ESTENDIDA



► Oferta e Demanda

FATORES SIGNIFICANTES



- **A população está distribuída em 861.000 moradias, cerca de 3,4 habitantes por unidade.**
- **O perfil populacional é jovem, 79% encontram-se na faixa de até 39 anos. Além destes, um expressivo percentual de pessoas situa-se entre 20 a 50 anos.**
- **Predominam na cidade habitações não verticalizadas (casas).**

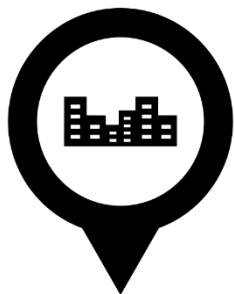
Fonte: IBGE, PNUD, Ipea.



► Oferta e Demanda

FATORES SIGNIFICANTES PARA TOMADA DE DECISÃO

1 – CARACTERÍSTICAS FÍSICAS E SOCIOCULTURAIS DO ENTORNO



- **Distância aos principais centros de negócios;**
(Tempo/Custo de Deslocamento)
- **Acesso a serviços locais;**
(Utilidades/Consumo/Saúde/Lazer)
- **Segurança.**

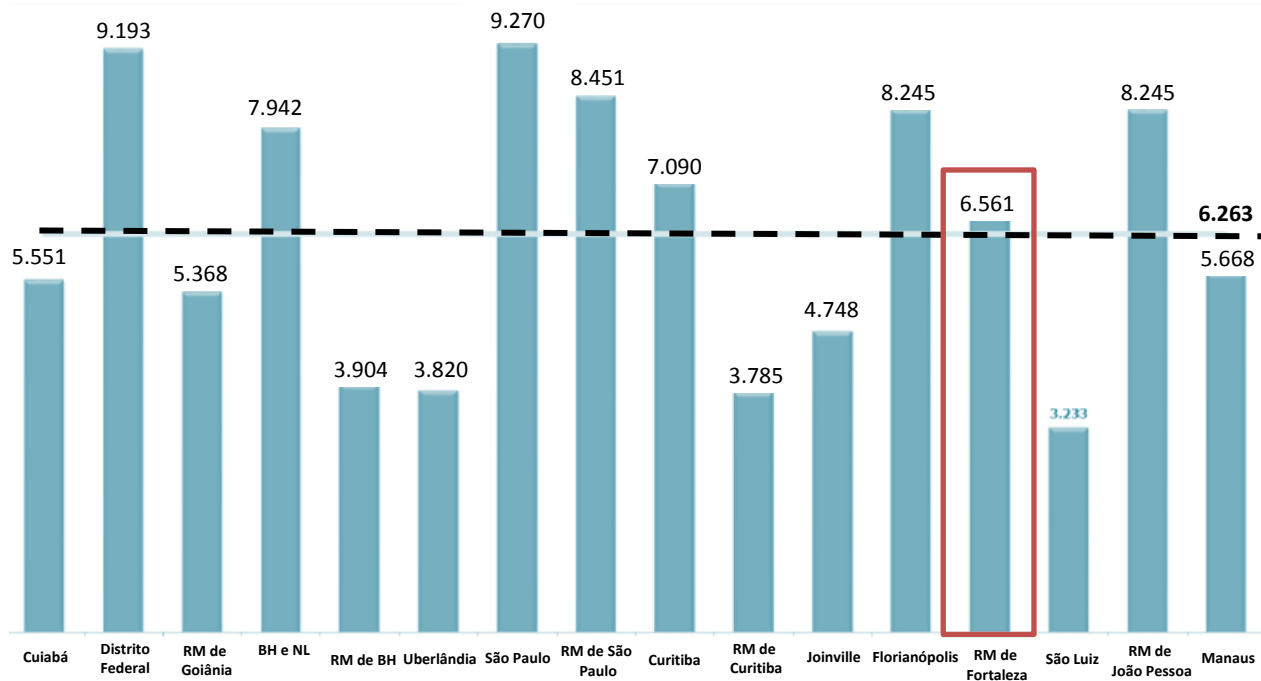
2 – O EMPREENDIMENTO/RENDA/PODER DE COMPRA



- **Área privativa do apartamento;**
- **Quantidade total de unidades;**
- **Quantidade de blocos da edificação;**
(quando condomínio)
- **Quantidade de apartamentos por pavimento e quantidade total de pavimentos;**
- **Valor do Imóvel/ Tempo de Financiamento.**

► Oferta e Demanda

PREÇO MÉDIO (R\$) DO M² DE ÁREA PRIVATIVA



7º Cidade no
Ranking

- Fortaleza se encontra em 7º lugar no ranking das cidades com maior valor por metro quadrado de área privativa.
- Isso demonstra a importância de se produzir unidades mais compactas e adaptáveis aos novos perfis de usuários.

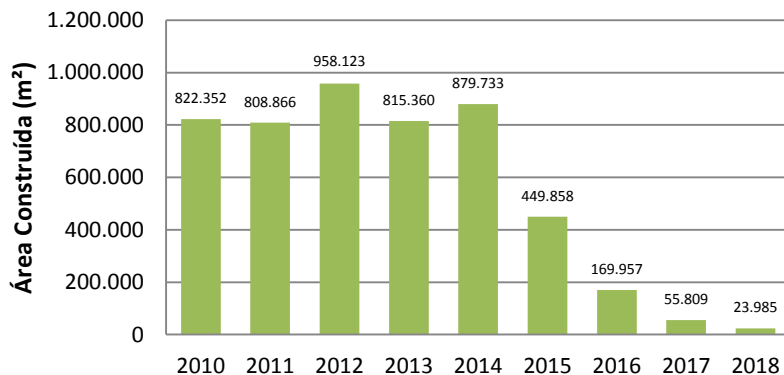
► Oferta e Demanda

EVOLUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA – 2010/2018

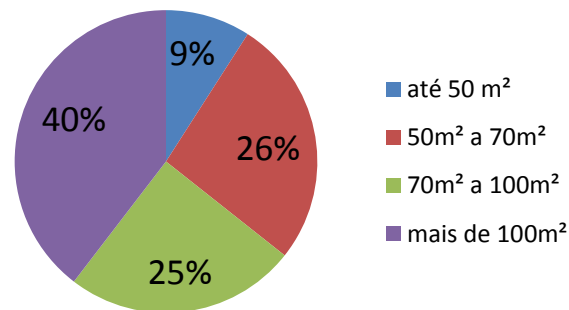
Tipologia por área	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
até 50 m ²	83.165	92.845	109.553	49.459	30.947	72.070	14.560	-	-
50m ² a 70m ²	305.955	257.246	200.582	142.804	231.778	140.844	23.766	6.836	14.590
70m ² a 100m ²	177.960	126.431	320.627	174.823	240.511	85.480	76.433	24.736	7.013
mais de 100m ²	255.272	332.344	327.361	448.274	376.497	151.464	55.198	24.237	2.382
Total de área construída (m²)	822.352	808.866	958.123	815.360	879.733	449.858	169.957	55.809	23.985

Na atual década, a oferta de unidades habitacionais compactas foram de **35%** da oferta do mercado imobiliário

Total de Área Construída entre 2010 e 2018



Área Construída por Tipologia (2010-2018*)

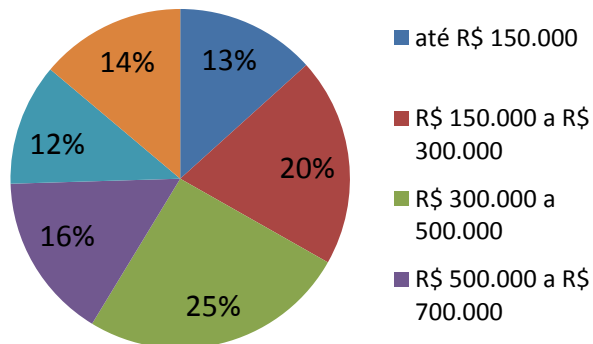


► Oferta e Demanda

EVOLUÇÃO DO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO DE FORTALEZA – 2010/2018

Tipologia por Valor	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018*
até R\$ 150.000	248.532	155.531	105.048	24.828	15.408	93.142	20.194	1.376	-
R\$ 150.000 a R\$ 300.000	187.762	177.005	241.094	93.071	186.497	61.616	20.466	1.680	21.602
R\$ 300.000 a 500.000	237.992	198.095	330.495	152.858	240.353	78.376	16.742	12.996	2.382
R\$ 500.000 a R\$ 700.000	42.070	88.301	187.897	224.812	133.295	59.357	39.524	14.073	-
R\$ 700.000 a R\$ 1.000.000	26.730	55.301	64.804	179.632	121.185	75.946	42.670	12.061	-
acima de R\$ 1.000.000	79.266	134.632	28.784	140.160	182.994	81.422	30.362	13.623	-
Total de área construída (m²)	822.352	808.865	958.122	815.361	879.732	449.859	169.958	55.809	23.984

Área Construída por Valor da
Unidade (2010 – 2018*)



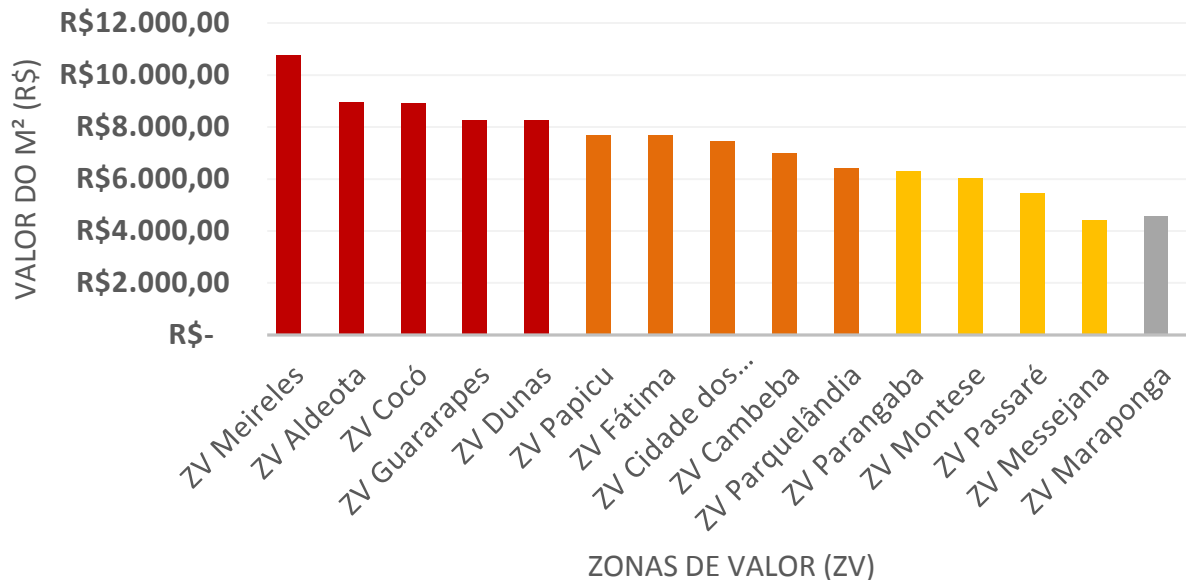
Fonte: Steer Davies Gleave, 2018 (ADAPTADO SEUMA)

*Referente a dados obtidos até maio de 2018

► Oferta e Demanda

RELAÇÃO DE VALOR DE M² POR BAIRRO E PERFIL DE RENDA

Relação das Zonas de Valor por valor do metro quadrado

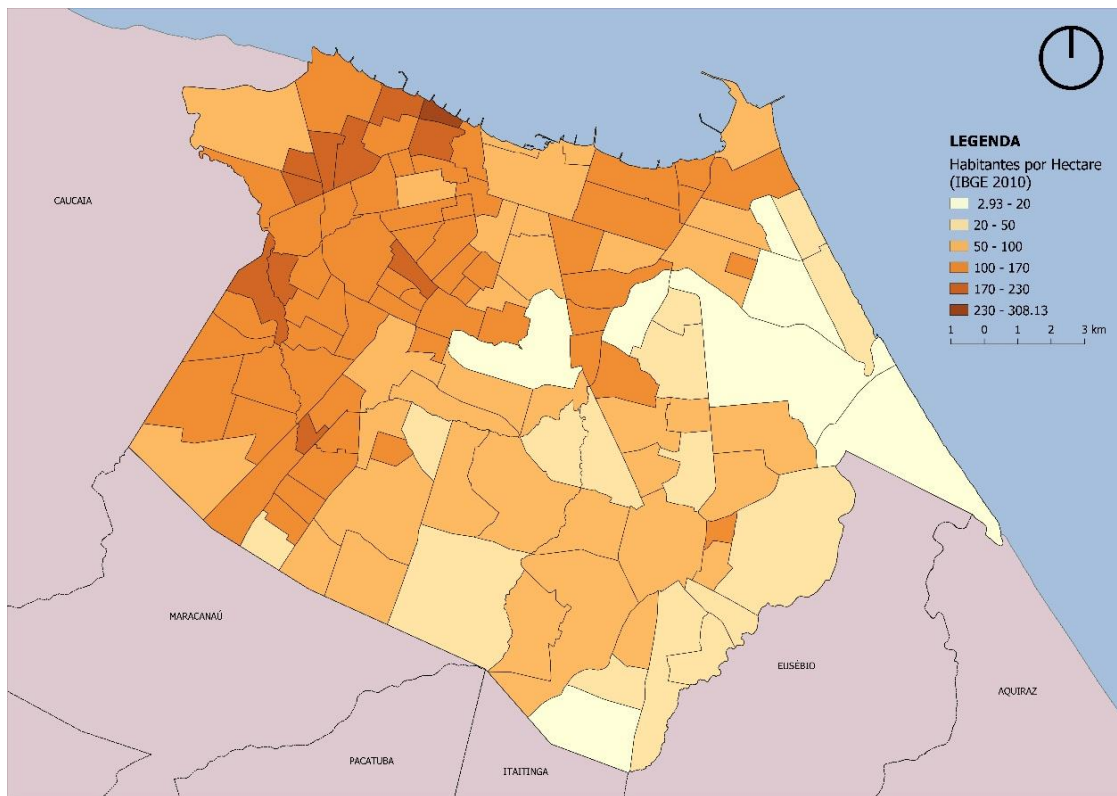


PERFIL IDEAL DE RENDA

- Acima de R\$ 20.000,00
- De R\$ 15.000,00 a R\$ 20.000,00
- De R\$ 8.000,00 a R\$ 10.000,00
- De R\$ 6.000,00 a R\$ 8.000,00

► Oferta e Demanda

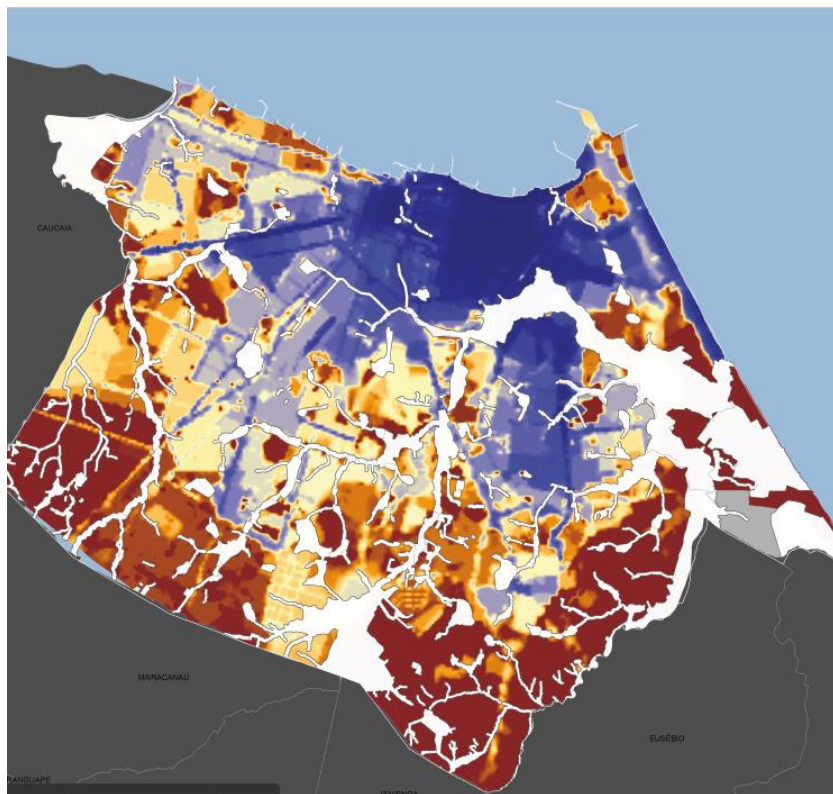
MAPA DE HABITANTES POR HECTARE - 2010



- Há uma maior concentração populacional nas regiões noroeste e sudoeste;
- Todavia, por toda a cidade encontram-se “bolsões de densidade”. Isso demonstra que a cidade de Fortaleza, apresenta uma tipologia de ocupação complexa.

► Oferta e Demanda

MAPA DE VALOR VENAL DA TERRA - 2016

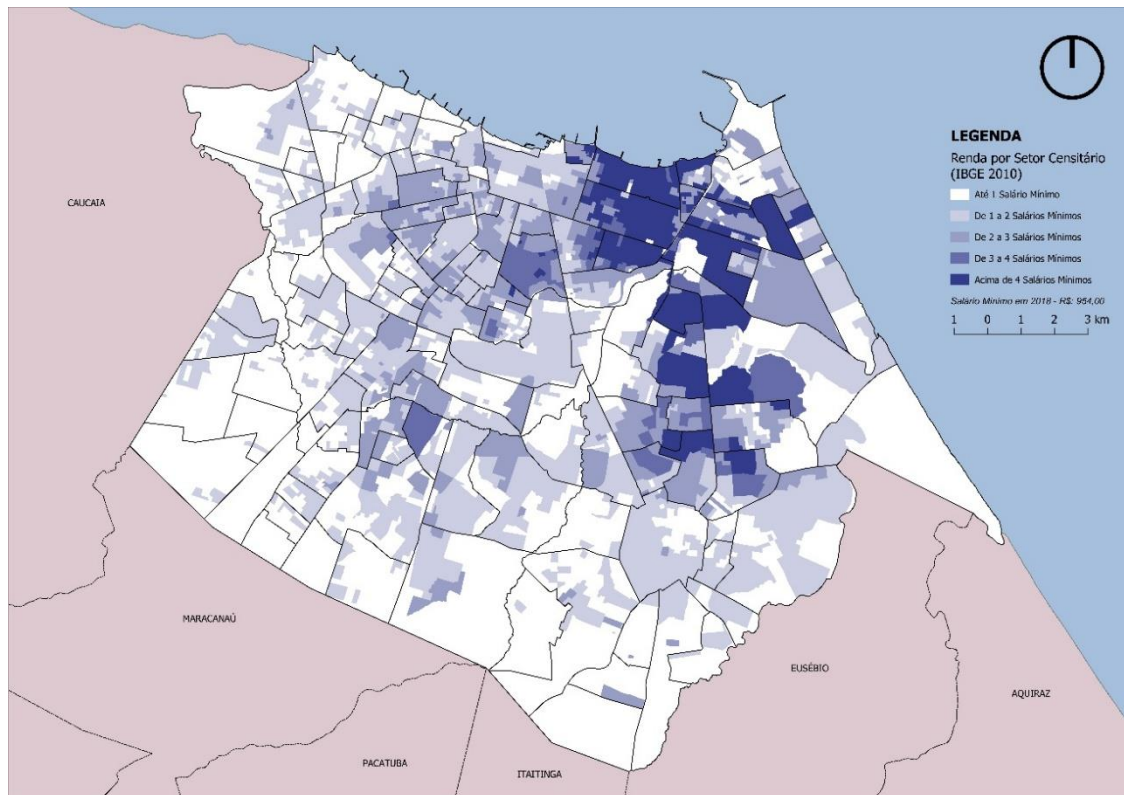


Fonte: Prefeitura de Fortaleza (SEUMA) 2016

- No mapa, os tons frios (Azul) são as áreas de maior rentabilidade em relação ao preço do solo.
- As áreas em branco constituem-se as zonas de proteção ambiental.
- Nos tons quentes (vermelho) são as áreas de baixa rentabilidade em relação ao preço do solo. Geralmente coincidem com as áreas que não possuem infraestrutura adequada.

► Oferta e Demanda

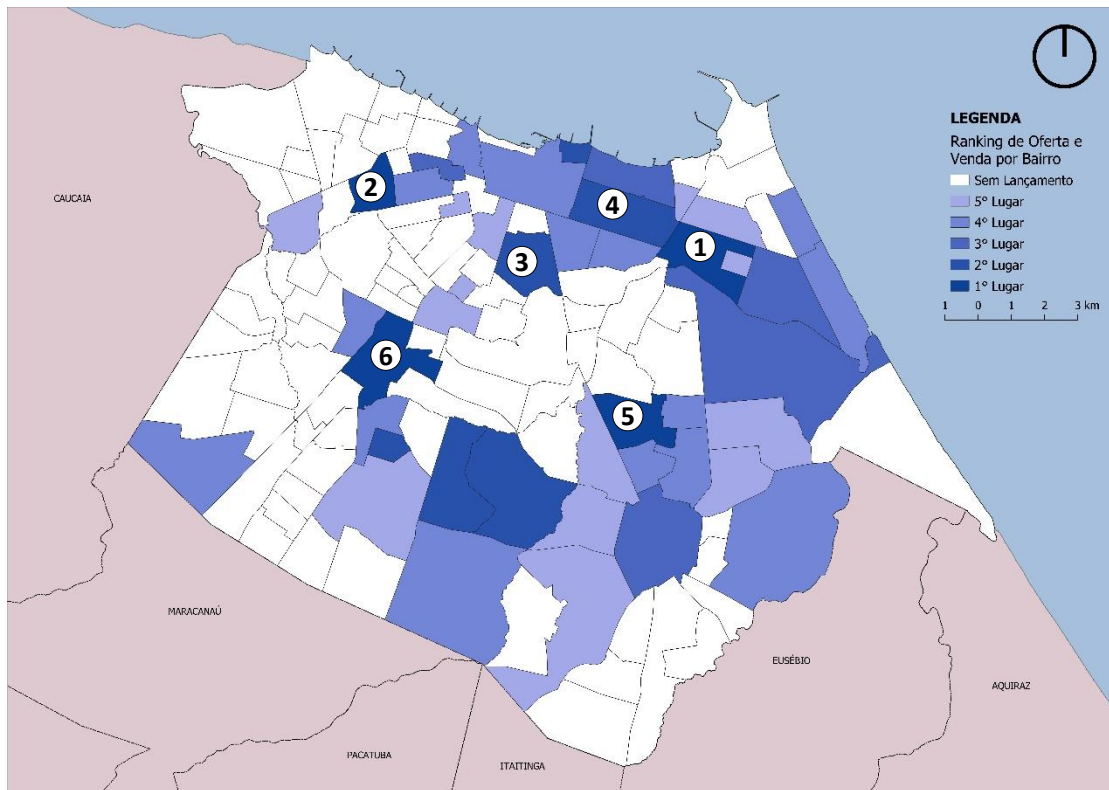
MAPA DE RENDA - 2010



- Há uma maior concentração de renda nas regiões nordeste e sudeste da cidade;
- Essa distribuição se concentra nos polos de maior valor atrativo do solo, e que apresentam em sua configuração melhores condições no ambiente construído.

► Oferta e Demanda

MAPA DE RELAÇÃO OFERTA E VENDA - 2016



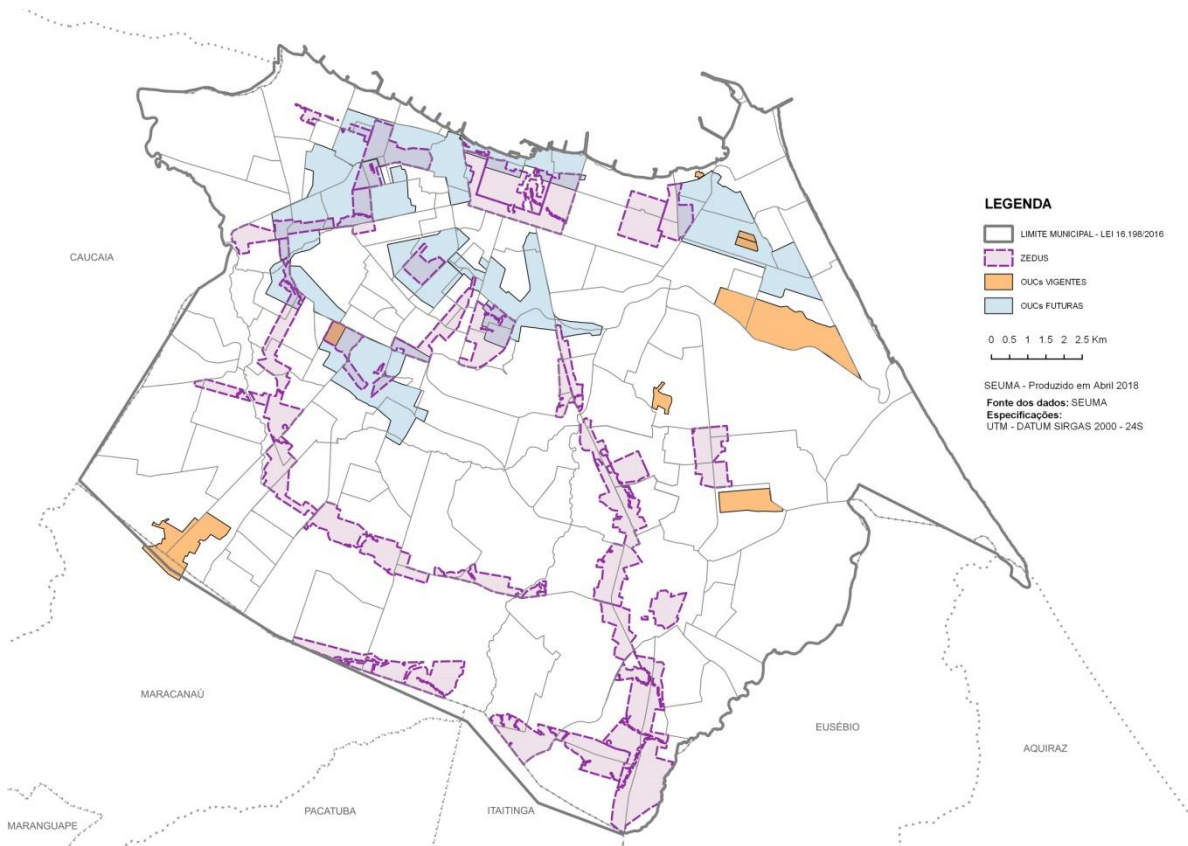
BAIRROS RELEVANTES DE PROCURA DE IMÓVEIS

1. Cocó
2. Presidente Kennedy
3. Fátima
4. Aldeota
5. Cidade Dos Funcionários
6. Parangaba

▶ OPERAÇÕES URBANAS E ZEDUS



Prefeitura de Fortaleza
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



OUC'S VIGENTES

1. OUC Parque Foz Riacho Maceió (2000)
2. OUC Dunas Cocó (2004)
3. OUC Jockey Club (2007)
4. OUC Lagoa do Papicu (2011)
5. OUC Sítio Tunga (2011)
6. OUC Osório de Paiva (2015)
7. OUC Parque Urb. Lagoa Sapiranga (2015)

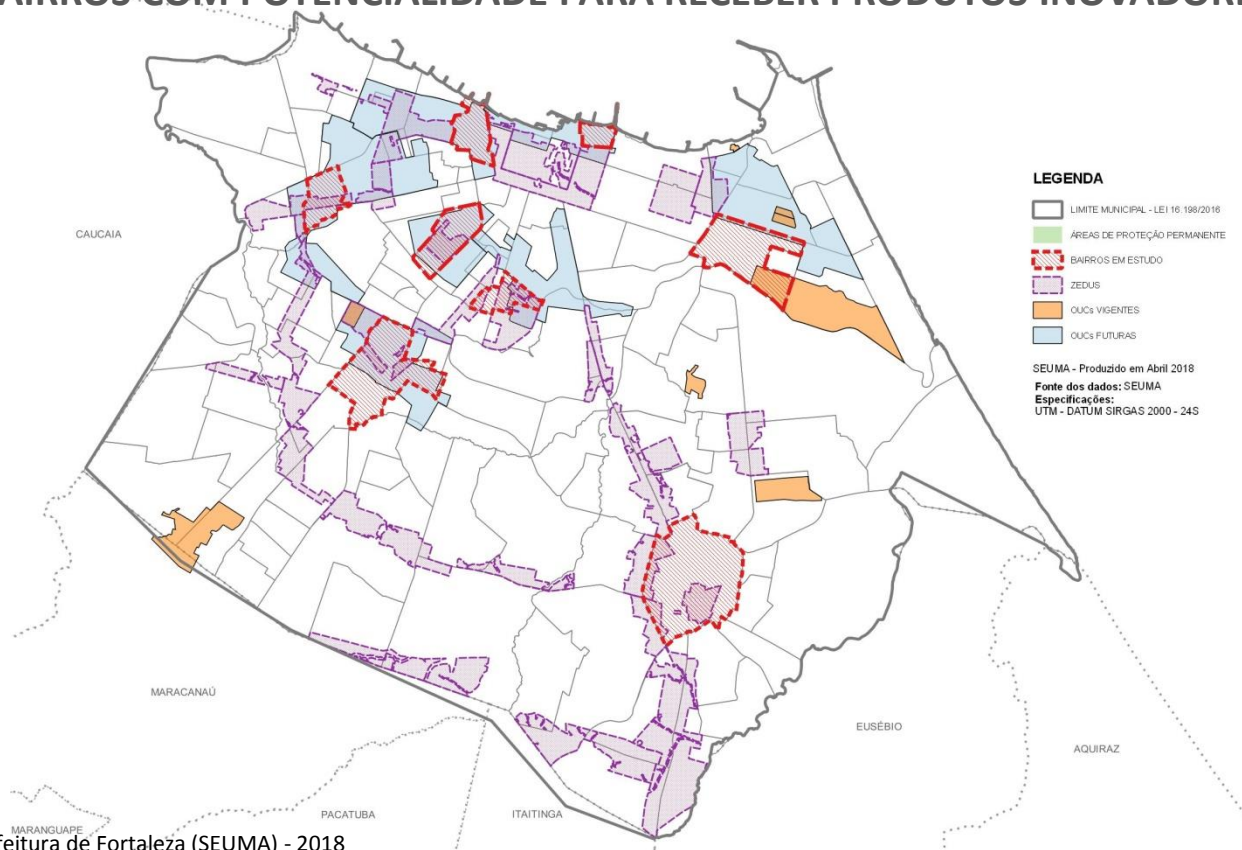
OUC'S – EM MINUTA DE PROJETO DE LEI

1. OUC Litoral Central
2. OUC Leste Oeste
3. OUC Centro Oeste
4. OUC Eduardo Girão
5. OUC Macro Rachel de Queiroz
6. OUC Maceió Papicu



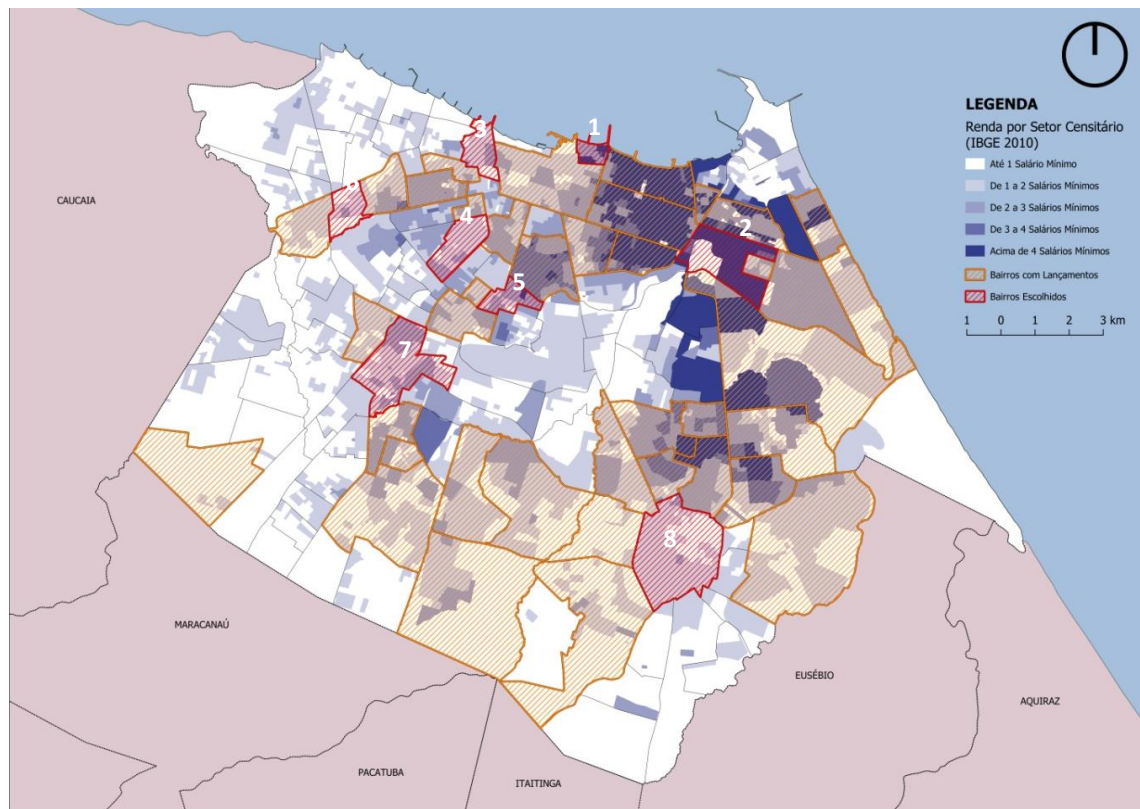
▶ NOVAS OPORTUNIDADES

BAIRROS COM POTENCIALIDADE PARA RECEBER PRODUTOS INOVADORES



▶ NOVAS OPORTUNIDADES

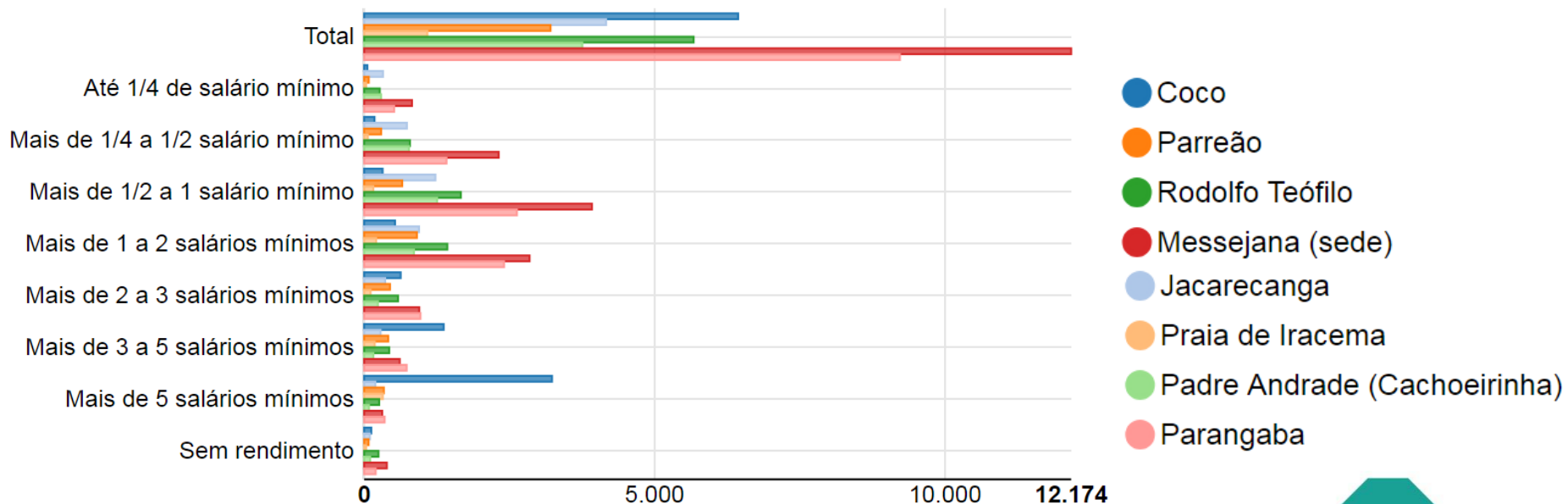
BAIROS COM POTENCIALIDADE PARA RECEBER PRODUTOS INOVADORES



1. PRAIA DE IRACEMA
2. COCÓ
3. JACARECANGA
4. RODOLFO TEÓFILO
5. PARREÃO
6. PADRE ANDRADE
7. PARANGABA
8. MESSEJANA

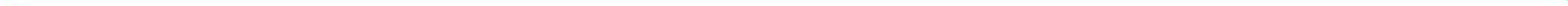
▶ NOVAS OPORTUNIDADES

CLASSES DE RENDIMENTO NOMINAL MENSAL DOMICILIAR PER CAPITA X BAIRRO





BAIRROS DE FORTALEZA COM POTENCIALIDADE PARA RECEBER PRODUTOS INOVADORES



► Bairro - PRAIA DE IRACEMA



Fotos: Ricardo Junior / www.ricardojuniorfotografias.com.br



► Bairro - PRAIA DE IRACEMA

CARACTERÍSTICAS SOCIOTERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Domicílios particulares permanentes	1.790	267
Média de moradores por domicílios	2.9	
Renda per capita	R\$ 1.733,52	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	440
15 a 19 anos	191	
20 a 34 anos	570	
35 a 64 anos	1.570	
65 anos ou mais	359	

Fonte: População.net.br/Praia de Iracema/Censo Demográfico de 2010.//

<https://desenvolvimentoeconomico.fortaleza.ce.gov.br/menu-programas/estudos-e-pesquisas.html>

TRABALHO

- Indústria Criativa
- Profissionais Liberais
- Comércio Formal
- Programas de Incentivos Municipais
- Futura OUC

LAZER

- Restaurantes
- Bares
- Cafés
- Academias
- Praia

CULTURA

- Centros Culturais
- Museus
- Galerias
- Centro Histórico

A Cidade e a Praia de Iracema

LEGISLAÇÕES

Lei de Parcelamento, uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017)

A LPUOS buscou dinamizar os usos de Serviços, aumentando a adequabilidade dos porte dos estabelecimentos e permissão do uso de hospedagem de qualquer porte.

Prospecção da Operação Urbana Litoral Central

Tem a finalidade de promover a reestruturação e qualidade urbana em suas áreas de abrangência em alinhamento às ações e aos esforços promovidos pelos órgãos de planejamento estratégico. Busca impulsionar as atividades turísticas, indústria criativa, requalificação das áreas de interesse social litorâneas são ações que visam as transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais, valorização turísticas e reestruturação do sistema viário nesta operação.

Quadro comparativo entre LUOS 1996 x LPUOS

Critério	Categoria de Uso	LUOS Lei 7987/96	LPUOS Lei 236/2017
Atividade	Uso Hospedagem	Adequado até 2.500m2 em Via Local	Adequado qualquer porte
	Prestação de serviços	Adequado até 80 m2 em Via Local	Adequado até 250 m2 na Via Local
	Comércio Varejista	Adequado até 80 m2 em Via Local	Adequado até 250 m2 em Via Local

▶ A Cidade e a Praia de Iracema

PROGRAMAS DE INCENTIVOS

1. Concessão dos Espigões da Avenida Beira Mar

Concessão do equipamento, com a contrapartida desses, no sentido de promover o incremento dos espigões com roda gigante entre outros equipamentos para o lazer da população e incentivo ao turismo

2. Projeto de Lei de Incentivos Fiscais pra Industria Criativa

Institui incentivos e instrumentos adequados para a economia criativa no local, que venham a contribuir e estimular novos empreendimentos e moradores pro bairro.

3. Projetos de requalificação urbana, parceria da Prefeitura de Fortaleza e o Instituto Iracema

Feiras Culturais todas as quartas-feiras

Estação Banhista, Equipamentos de Esportes, Projetos Culturais

A Cidade e a Praia de Iracema

PROGRAMAS DE INCENTIVOS

Lei do Horário de Funcionamento (Lei nº 10635/2017)

Estabelece o novo horário de funcionamento para o comércio varejista e atacadista de Fortaleza.

Tem como objetivo:

Propiciar novas oportunidades de empregos e negócios

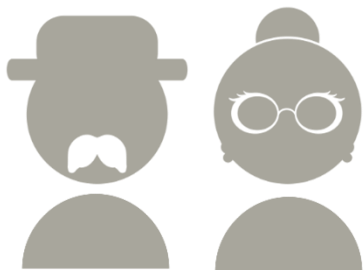
Ativar comercialmente locais históricos e promover qualidade de vida

Modificações no Horário de Funcionamento

No raio de 1km dos Shopping Centers	ZEDUS	1 km da orla marítima
8h às 24h	24h por dia	24h por dia

► Bairro - PRAIA DE IRACEMA

NOVOS PERFIS DE MORADORES



IDOSOS

Antigos Moradores do bairro que querem permanecer na área



CASAL COM FILHOS

Proximidade com shopping centers, prestação de serviços, postos de trabalho, escolas



RECÉM CASADOS OU SOLTEIROS SEM FILHOS

Casal Jovem ou solteiros sem filhos



MERCADO DE TURISMO

Pessoas que buscam localização próxima privilegiada da Praia de Iracema

► Bairro - JACARECANGA



Fotos: Autor desconhecido.



► Bairro - JACARECANGA

CARACTERÍSTICAS SOCIOTERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Média de moradores por domicílios	3.30	653
Proporção de domicílios ocupados	93.1%	
Renda per capita	R\$ 649,33	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	2.868
	15 a 19 anos	1.184
	20 a 34 anos	2.802
	35 a 64 anos	5.960
	65 anos ou mais	1.390

TRABALHO

- Polo Industrial
- Comércio Têxtil
- Comércio Formal
- Futura OUC

MORADIA

- Predominância de Residências Unifamiliares
- Relação de Pertencimento
- Patrimônio e Identidade Local

EDUCAÇÃO

- Novos Centros Universitários
- Escolas de Nível Médio e Fundamental
- Escola da Marinha e de Ensino Técnico.

▶ A Cidade e a Jacarecanga

LEGISLAÇÕES

Lei de Parcelamento, uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017)

A LPUOS buscou dinamizar os usos de Serviços, aumentando a adequabilidade dos porte dos estabelecimentos e permissão do uso de hospedagem de qualquer porte.

Operação Urbana Leste Oeste

A OUC leste oeste engloba diversas áreas pioneiras na evolução urbana da Cidade, com diversos exemplos de usos do solo ocasionados pela a história do planejamento urbano. Podemos encontrar na sua delimitação exemplos de patrimônio cultural histórico cultural, indústrias e estações metroviárias. Essa OUC busca a renovação do tecido urbano e a melhoria das condições das moradias em situação precária.

► Bairro - JACARECANGA

NOVOS PERFIS DE MORADORES



LAÇOS FAMILIARES

Pessoas que preferem
morar próximo as casas
da família.



UNIVERSITÁRIOS

Estudantes do campus
da FAMETRO.



COMERCIANTES

Profissionais da
Indústria Têxtil e Moda.



INDUSTRIAL

Trabalhadores do Polo
Industrial (mercado
tradicional).

► Bairro - RODOLFO TEÓFILO



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



Fonte: Autor desconhecido.



► Bairro - RODOLFO TEÓFILO

CARACTERÍSTICAS SOCIOTERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Domicílios particulares permanentes	6.016	203
Média de moradores por domicílios	3.4	
Renda per capita	R\$ 729,43	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	3.348
15 a 19 anos	1.544	
20 a 34 anos	3.784	
35 a 64 anos	8.478	
65 anos ou mais	1.960	

TRABALHO

- **Polo de Saúde** (Hospitais e demais serviços de saúde)
- **Indústrias de pequeno porte**
- **Comércio Formal**
- **Distrito Criativo**

MORADIA

- Predominância de **Residências Unifamiliares**
- **Unidades de acolhimento** para pacientes em tratamento.
- **Demanda em Unidades para profissionais da saúde e de ensino.**

EDUCAÇÃO

- **Centro de Saúde da Universidade Federal do Ceará (UFC)**

A Cidade e o Rodolfo Teófilo

ZEDUS Porangabussu - Incentivos

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) regulamentou a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica do Porangabussu, visando estimular serviços de saúde, hospedagem e comércio.

Quadro comparativo entre Zoneamento Anterior x ZEDUS

Critério	Categoria de Uso	Zoneamento Anterior	ZEDUS
Atividade	Serviços de Saúde	Adequado até 1.000m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Uso Hospedagem	Adequado até 2.500m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Prestação de serviços	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado até 1.000m ² na maioria dos casos
	Comércio Varejista	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado até 2.500m ² em Via Local

A Cidade e o Rodolfo Teófilo

ZEDUS Porangabussu - Incentivos

Lei do Horário de Funcionamento (Lei nº 10635/2017)

Estabelece o novo horário de funcionamento para o comércio varejista e atacadista de Fortaleza, alterando o horário nas ZEDUS para 24h por dia.

Tem como objetivo:

Propiciar novas oportunidades de empregos e negócios

Ativar comercialmente locais históricos e promover qualidade de vida

Modificações no Horário de Funcionamento

No raio de 1km dos Shopping Centers	ZEDUS	1 km da orla marítima
8h às 24h	24h por dia	24h por dia

► Bairro - RODOLFO TEÓFILO

NOVOS PERFIS DE MORADORES



ESTUDANTES E PROFESSORES

Campus do Porangabussu,
Campus do Benfica e Campus do
Pici.

DISCENTES GRADUAÇÃO UFC

(Nº de Alunos)

PORANGABUSSU: **2.373**

BENFICA: **6.441**

PICI: **11.108**



SAÚDE

Profissionais da saúde:
bata cinza, bata branca.



PACIENTES E FAMILIARES

Em tratamento nos
hospitais da região.



EMPREGOS PRÓXIMOS

Pessoas que trabalhem no
bairro de Fátima, no Centro,
ou nos demais bairros do
entorno; ou que se
beneficiem na linha Sul do
Metro.

► Bairro - COCÓ



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



Fotos: Autor desconhecido.



► Bairro - COCÓ

CARACTERÍSTICAS SOCIOTERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Domicílios particulares permanentes	7.244	1.596
Média de moradores por domicílios	3.2	
Renda per capita	R\$ 2.942,82	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	3.416
15 a 19 anos	1.527	
20 a 34 anos	4.018	
35 a 64 anos	9.886	
65 anos ou mais	1.645	

TRABALHO

- Empresas de Grande e Médio Porte;
- Profissionais Liberais;
- Comércio Formal.

MORADIA

- Predominância Apartamentos; (Alto Padrão)
- Residências Unifamiliar; Alto Padrão)

LAZER

- Shopping Centers;
- Restaurantes;
- Bares;
- Parque Ecológico do COCÓ;
- Academias.

A Cidade e o Cocó

ZEDUS Cocó - Incentivos

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) regulamentou a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica do Porangabussu, visando estimular serviços de saúde, hospedagem e comércio.

Quadro comparativo entre Zoneamento Anterior x ZEDUS

Critério	Categoria de Uso	Zoneamento Anterior	ZEDUS
Atividade	Serviços de Saúde	Adequado até 1.000m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Uso Hospedagem	Adequado até 2.500m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Prestação de serviços	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado até 1.000m ² na maioria dos casos
	Comércio Varejista	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado até 2.500m ² em Via Local

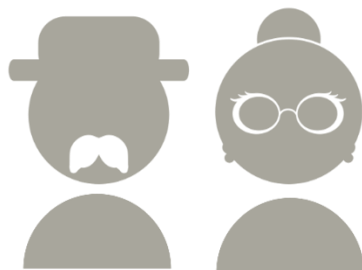
► Bairro - COCÓ

NOVOS PERFIS DE MORADORES



**PROFISSIONAL E/OU
ESTUDANTE**

Moradia Temporária



IDOSOS

Antigos Moradores do
bairro que querem
permanecer na área



CASAL COM FILHOS

Proximidade com shopping
centers, prestação de
serviços, postos de
trabalho, escolas



RECÉM CASADOS

Casal Jovem com poder
aquisitivo maior

► Bairro - MESSEJANA



**Prefeitura de
Fortaleza**
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente



Fotos: <https://www.lacula.com.br/turismo/ce/fortaleza/messejana>

► Bairro - MESSEJANA

CARACTERÍSTICAS SOCIOTERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Domicílios particulares permanentes	13.216	1.135
Média de moradores por domicílios	3.4	
Renda per capita	R\$ 569,51	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	8.309
	15 a 19 anos	3.781
	20 a 34 anos	11.821
	35 a 64 anos	14.603
	65 anos ou mais	3.175

TRABALHO

- Mercado da Messejana;
- OUC Prevista
- Polo Comercial;
- Empreendedorismo local;
- Comércio Formal.
- ZEDUS Messejana
- ZEDUS BR116

MORADIA

- Predominância Unifamiliar; (Padrão médio e baixo)
- Potencialidade de verticalização;

LAZER

- Lagoa da Messejana;
- Shopping Center;
- Bares;
- Bairro histórico;
- Praças

A Cidade e a Messejana

ZEDUS Messejana - Incentivos

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) regulamentou a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica de Messejana, área com concentração de pequenos comércios locais. Visa estimular equipamentos de Serviço Alimentação, Comércio Varejista, Comércio e Serviço Múltiplo e Prestação de Serviços.

Quadro comparativo entre Zoneamento Anterior x ZEDUS

Critério	Categoria de Uso	Zoneamento Anterior	ZEDUS
Atividade	Serviço de Alimentação	Adequado até 1.000m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Comércio Varejista	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Prestação de Serviço	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado qualquer porte

A Cidade e a Messejana

ZEDUS Messejana - Incentivos

Lei do Horário de Funcionamento (Lei nº 10635/2017)

Estabelece o novo horário de funcionamento para o comércio varejista e atacadista de Fortaleza, alterando o horário nas ZEDUS para 24h por dia.

Tem como objetivo:

Propiciar novas oportunidades de empregos e negócios

Ativar comercialmente locais históricos e promover qualidade de vida

Modificações no Horário de Funcionamento

No raio de 1km dos Shopping Centers	ZEDUS	1 km da orla marítima
8h às 24h	24h por dia	24h por dia

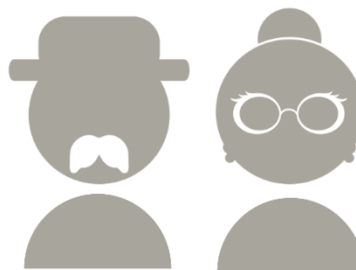
► Bairro – MESSEJANA

NOVOS PERFIS DE MORADORES



PROFISSIONAL TEMPORÁRIO

Profissional e es estudantes
Temporários
(Estudantes de profissionais
da saúde)



IDOSOS

Antigos Moradores do
bairro que querem
permanecer na área.



RECÉM CASADOS

Casal Jovem da Classe
Média

► Bairro - PARREÃO



Fotos: <https://www.fortaleza.ce.gov.br/noticias/prefeitura-entrega-parque-parreao-i-requalificado-nesta-terca-feira>

► Bairro - PARREÃO

CARACTERÍSTICAS SOCIOTERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Domicílios particulares permanentes	3.497	Sem Registro
Média de moradores por domicílios	3.4	
Renda per capita	R\$ 1.057,68	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	2.024
15 a 19 anos	814	
20 a 34 anos	2.958	
35 a 64 anos	4.148	
65 anos ou mais	1.128	

TRABALHO

- Próximo ao Polo Comercial do Montese;
- OUC Eduardo Girão;
- ZEDUS Vila União
- Comércio Formal

MORADIA

- Predominância Unifamiliar; (Padrão médio)
- Residências Unifamiliar; Alto Padrão)

LAZER

- Proximidade Benfica e Fátima;
- Restaurantes;
- Bares;
- Parque Parreão
- Praças

▶ A Cidade e o Parreão

- LEGISLAÇÕES

Prospecção da Operação Urbana Eduardo Girão

A OUC Eduardo Girão possui localização estratégica na cidade por sua centralidade geográfica próximo ao corredor viário de acesso a cidade de Fortaleza pela a BR 116 e delimitada também pelo os projetos de corredores de mobilidade de investimentos do Estado e do Município - VLT Parangaba – Papicu e o corredor de BRT Aguanambi/BR. . A OUC Aguanambi busca a recuperação do território, requalificação urbana , ordenamento territorial a partir de novas diretrizes de uso e ocupação do solo, aproveitando os projetos de mobilidade, recursos hídricos e de infraestrutura.

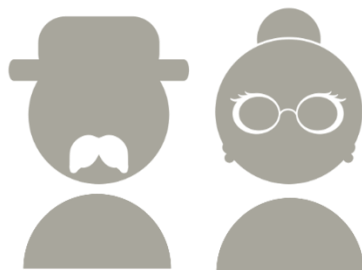
► Bairro - PARREÃO

NOVOS PERFIS DE MORADORES



PROFISSIONAL TEMPORÁRIO

Profissional e estudantes
Temporários
(Empresas da Construção,
médicos residentes)



IDOSOS

Antigos Moradores do
bairro que querem
permanecer na área.
(bairro com várias praças e
áreas de lazer)



EMPREGOS PRÓXIMOS

Pessoas que trabalhem no
bairro de Fátima, no Centro,
ou nos demais bairros
próximos; ou que se
beneficiem na linha Sul para
se locomoverem
diariamente.



RECÉM CASADOS

Casal Jovem com poder
aquisitivo maior.

► Bairro – PARANGABA



Fotos: <http://mapio.net/pic/p-64747761/> e <http://shoppingparangaba.com.br/>

► Bairro - PARANGABA

CARACTERÍSTICAS SOCIOTERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Domicílios particulares permanentes	9.987	878
Média de moradores por domicílios	3.3	
Renda per capita	R\$ 695,44	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	5.896
15 a 19 anos	2.662	
20 a 34 anos	8.878	
35 a 64 anos	11.113	
65 anos ou mais	2.398	

TRABALHO

- Polo Comercial Varejista;
- Empreendedorismo local;
- Profissionais Liberais;
- Previsão de OUC;
- ZEDUS Parangaba;

MORADIA

- Predominância Unifamiliar; (Padrão médio)
- Potencialidade de adensamento;
- Polo de Mobilidade da cidade

LAZER

- Lagoa da Parangaba;
- Shopping Center;
- Restaurantes;
- Bares;
- Potencial turismo ecológico.

A Cidade e a Parangaba

ZEDUS Parangaba - Incentivos

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) regulamentou a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica do Parangaba, área com importância histórica e arquitetônica, possui concentração de comércio local que atende as regiões próximas. Visa estimular Serviços de Alimentação, Comércio e Serviços Múltiplos, Habitação, Comércio Varejista e Atacadista.

Quadro comparativo entre Zoneamento Anterior x ZEDUS

Critério	Categoria de Uso	Zoneamento Anterior	ZEDUS
Atividade	Serviço de Alimentação	Adequado até 1.000m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Serviços de Saúde	Adequado até 1.000m ² em Via Local	Adequado qualquer porte
	Prestação de serviços	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado até 1.000m ² na maioria dos casos
	Comércio Varejista	Adequado até 250m ² em Via Local	Adequado até 2.500m ² em Via Local

A Cidade e a Parangaba

ZEDUS Parangaba - Incentivos

Lei do Horário de Funcionamento (Lei nº 10635/2017)

Estabelece o novo horário de funcionamento para o comércio varejista e atacadista de Fortaleza, alterando o horário nas ZEDUS para 24h por dia.

Tem como objetivo:

Propiciar novas oportunidades de empregos e negócios

Ativar comercialmente locais históricos e promover qualidade de vida

Modificações no Horário de Funcionamento

No raio de 1km dos Shopping Centers	ZEDUS	1 km da orla marítima
8h às 24h	24h por dia	24h por dia

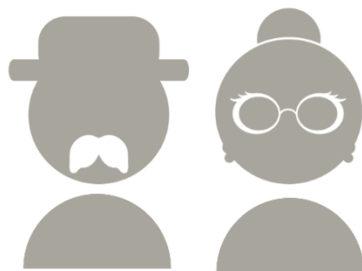
► Bairro - PARANGABA

NOVOS PERFIS DE MORADORES



PROFISSIONAIS E ESTUDANTES

Profissional e estudantes
Temporários, jovens
empresários e comerciantes.



IDOSOS

Antigos Moradores do
bairro que querem
permanecer na área.
(bairro diversas áreas de
lazer)



EMPREGOS PRÓXIMOS

Pessoas que trabalhem no
bairro, ou nos demais bairros
próximos; ou que se beneficiem
com o terminal da Parangaba
e estação do METROFOR.



RECÉM CASADOS

Casal Jovem com poder
aquisitivo maior, que tem
como critério para escolha
do imóvel a localização
estratégica.

► Bairro – PADRE ANDRADE



Fotos: <http://ubes.org.br/2017/conheca-o-campus-do-pici-da-ufc-onde-acontece-o-3o-encontro-nacional-de-gremios/> /
<https://www.oestadoce.com.br/geral/secretaria-da-saude-inaugura-nucleo-no-vapt-vupt-antonio-bezerra>



► Bairro - PADRE ANDRADE

CARACTERÍSTICAS FÍSICO -TERRITORIAIS

POPULAÇÃO / UNIDADES HABITACIONAIS		EMPRESAS INSTALADAS
Domicílios particulares permanentes	4.145	55
Média de moradores por domicílios	3.4	
Renda per capita	R\$ 541,49	

Faixa Etária	Intervalo	População
	até 14 anos	2.746
15 a 19 anos	1.101	
20 a 34 anos	3.581	
35 a 64 anos	4.549	
65 anos ou mais	959	

TRABALHO

- Corredor Ant. Bezerra/Mister Hull;
- Previsão de OUC;
- ZEDUS Ant. Bezerra;

MORADIA

- Predominância Apartamentos; (Alto Padrão)
- Potencialidade de adensamento.

LAZER E EDUCAÇÃO

- Campus do PICI;
- Polo Gastronômico da Parquelândia;

A Cidade e PADRE ANDRADE

LEGISLAÇÕES

ZEDUS Antônio Bezerra

A Lei de Uso e Ocupação do Solo (Lei nº 236/2017) regulamentou a Zona Especial de Dinamização Urbanística e Socioeconômica do Antônio Bezerra, área com adequabilidade de empreendimento com porte maiores ao longo das margens da Via Expressa. Visa adequar e estimular a instalação de comércio atacadista, varejista, indústrias de pequenos portes, equipamentos de grandes portes e ao transporte de cargas em geral, serviços e habitação.

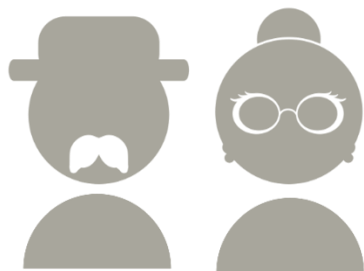
► Bairro – PADRE ANDRADE

NOVOS PERFIS DE MORADORES



PROFISSIONAIS E ESTUDANTES

Profissionais e Estudantes do Campus do Pici (UFC) e demais faculdades.



IDOSOS

Antigos Moradores do bairro que querem permanecer na área. Ou que vieram de áreas circunvizinhas.



EMPREGOS PRÓXIMOS

Pessoas que trabalhem no eixo da Av. Bezerra de Menezes – Mister Hull, ou nos novos polos econômicos como Shopping Rio Mar Kennedy



RECÉM CASADOS

Casal Jovem com poder aquisitivo maior, mas que buscam uma localização estratégica entre o trabalho e a moradia.



INOVAÇÕES DA PREFEITURA DE FORTALEZA E AS NOVAS TENDÊNCIAS DE MORAR



► Inovações nas Legislações

A Prefeitura de Fortaleza vem modernizando sua legislação urbanística afim de propiciar novas oportunidades de investimento e moradia para o cidadão

- Nova Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo
 - Criação das Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica
- Supressão do Parâmetro “Fração do Lote”
- Novas Operações Urbanas Consorciadas
- Fortaleza Online
- Minuta do Código da Cidade
 - Nova legislação atualizará a Lei 5530/1981, modernizando as posturas municipais referentes a construção civil



▶ Inovações nas Legislações

- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo (LUOS 2017)

1 - RETIRADA DA “FRAÇÃO DO LOTE”

Jornal de Hoje ECONOMIA João Bosco, Y Turibio Santos r

BRASIL COTIDIANO DOM EMPREGOS E CARREIRAS ESPORTES MUNDO VIDA &

ASSINE EMPREGOS E CARREIRAS VÍDEOS REVISTAS ACERVO TRABALHE CONOSCO FALE COM A GENTE O POVO CHAT


IMÓVEIS 31/10/2015

Prefeitura estuda rever parâmetro que limita construções


A Fração do Lote determina quantas unidades devem ser construídas em um terreno, limitando o perfil dos empreendimentos. Roberto Cláudio garantiu que Prefeitura fará estudos para rever parâmetro

Fonte: <https://www20.opovo.com.br/app/opovo/economia/2015/10/31/noticiasjornaleconomia,3527046/prefeitura-estuda-rever-parametro-que-limita-construcoes.shtml>


Parâmetros definidos por lei que influenciam o perfil de um empreendimento



Fração do lote
Determina quantas unidades habitacionais podem ser construídas em um terreno



Ele é definido a partir da infraestrutura como água e energia elétrica - disponível na área



Índice de aproveitamento do terreno
Determina qual a área que pode ser construída no terreno

Exemplo

Terreno 1.000m²	} Fração do lote 100	} Índice de aproveitamento máximo 2	Neste terreno, o empreendimento pode ter até 2.000m² de área construída, com 10 apartamentos de 200m²
--------------------------------------	--------------------------------	---	--

► Inovações nas Legislações

- Lei de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo

2 - **FACHADAS VERDES**: Quando no uso dos 4(quatro) primeiros pavimento for destinado a estacionamento, no mínimo 70% da superfície da fachada devem ser caracterizar como Fachada Verde.



- **Fachada de edificio inteligente verde na sede do TSMC em Taichung-Taiwan.**

Fonte:

https://elpais.com/sociedad/2013/11/21/actualidad/1385062956_231294.html

► Inovações nas Legislações

- Código da Cidade

3 - UNIDADES COMPACTAS



- Unidades compactas até 70m²
- Unidades independentes
- Possibilidade de oferecer produtos mais acessíveis em locais mais valorizados da cidade

Fonte:

<http://blogdoimovel.blogspot.com.br/2015/03/arquitetura-em-nova-york-explode.html>

► Inovações nas Legislações

- Código da Cidade

4 - UNIDADES MODULARES



- Possibilidade de agrupar com outras unidades modulares
- Ferramenta que oferece aos profissionais maior liberdade de criação de produtos diferenciados
- Consumidor tem maior liberdade em escolher o tamanho do seu apartamento

<https://www.google.com/url?sa=i&source=images&cd=&ved=2ahUKEwjQxZLzuqvfAhWPnJAKHTcLAj4QjRx6BAgBEAU&url=https://www.matheusamancio.com.br/%2Fmolegolar-reinventar-mercado-imobiliario%2F&psig=AOvVaw0Cflr6a8f8zte1IPdzDhAi&ust=1545293982935688>

► Inovações nas Legislações

- Código da Cidade

5 – RETIRADA DO PROGRAMA MÍNIMO



- A retirada do programa mínimo das unidades habitacionais proporcionam os profissionais e incorporadores maior liberdade de criação de produtos mais autênticos, diferenciados e voltados para camadas específicas da sociedade.

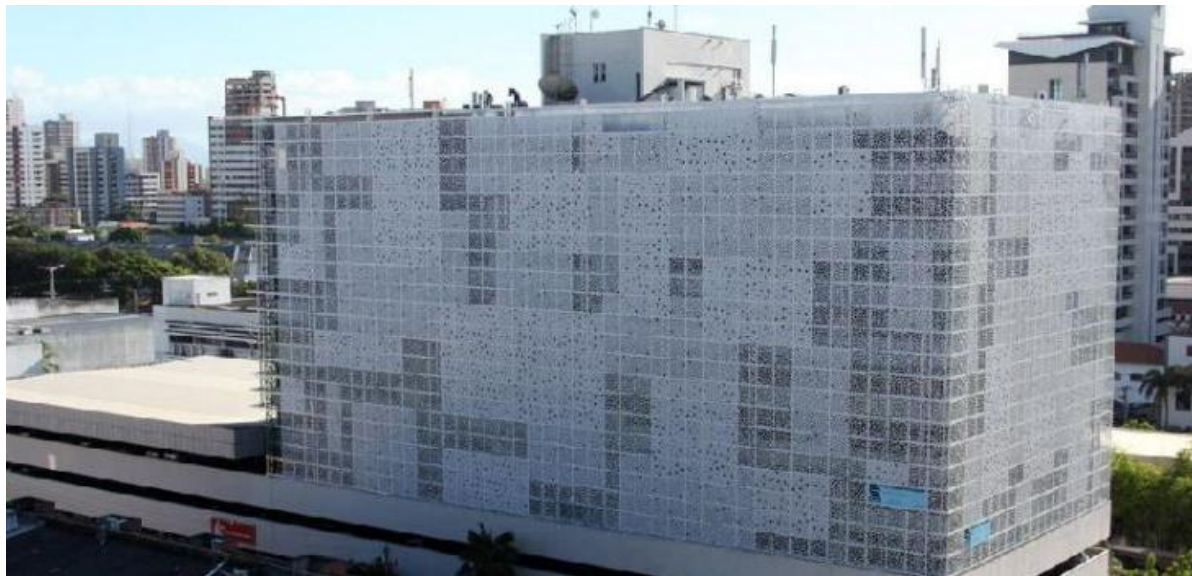
Fonte:

<http://blog.unikimoveis.com.br/investir-em-apartamentos-compactos/>

► Inovações nas Legislações

- Código da Cidade

6 – RETROFIT



- Intervenção em edificação existente, com mais de 10 anos de construção, comprovado através de matrícula, IPTU ou licenciamento anterior, visando à adequação e modernização das instalações, com ou sem mudança de uso.

Fonte:

https://www.google.com/url?sa=i&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=2ahUKEwiKhpSTsqvfAhUJ TZAKHTDVAKgQjRx6BAGBEAU&url=https%3A%2F%2Fwww.skyscrapercity.com%2Fshowthread.php%3Fp%3D119128867&psig=AOvVaw3Y_DsLnw0gHHTe9ae50I93&ust=1545291403284165



Prefeitura de Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente