

Fortaleza Competitiva



Prefeitura de
Fortaleza

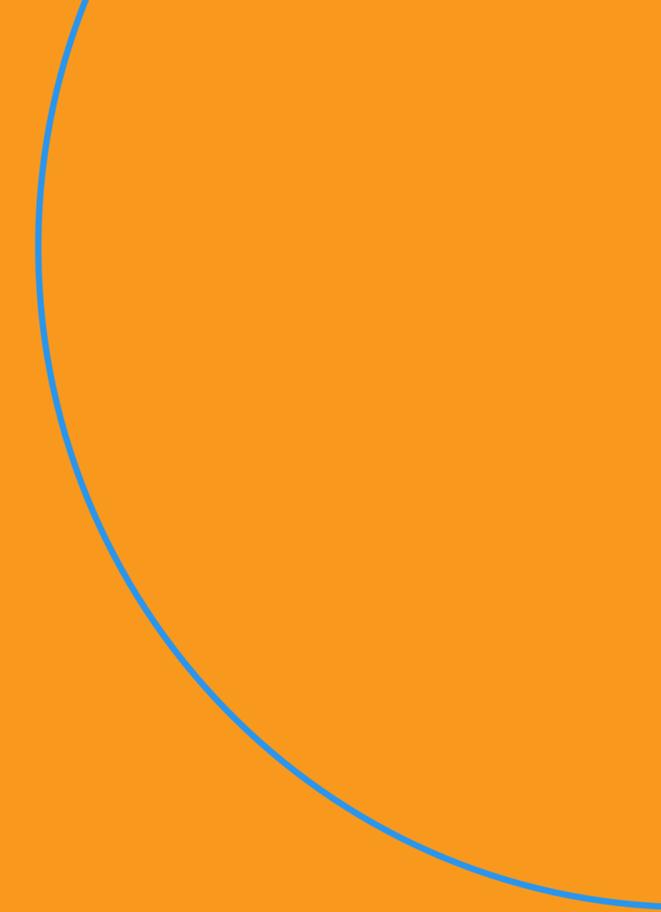
Objetivos do Programa

- Desenvolver um ambiente de inovação e geração de oportunidades na cidade.
- Induzir o surgimento e crescimento de empresas.
- Proporcionar ao cidadão fortalezense, e aos investidores, um ambiente favorável e ágil para superar os desafios de manter e abrir novos negócios.



Linhas de **Ação**

- Incentivos e Regulamentações.
- Arranjos Público-Privados.
- Desburocratização.
- Mercado de Trabalho.





Arranjos Público-Privados

Novas Oportunidades para Operações
Urbanas Consorciadas em Fortaleza.





O que é Operação Urbana Consorticiada?

- É um instrumento viabilizado pela Constituição Federal, por meio do Estatuto da Cidade (Lei Federal Nº 10.257/2001)
- Constitui em parceria público-privada visando a transformação urbanística social e ambiental de áreas urbanas.

Benefícios

das Operações Urbanas
Consorticiadas



Públicos

- Integrar e equilibrar o espaço urbano.
- Ações de impacto social, ambiental e urbanístico.
- Possibilidade de investimentos em curto prazo.
- Gestão compartilhada.

Privados

- Segurança Jurídica.
- Rentabilidade atrativa.
- Possibilidade de investimentos em curto prazo.
- Perspectiva de sequência de negócios no médio e longo prazos.



Fortaleza é a
primeira capital do Brasil
a contratar um estudo de
prospecção para Operações
Urbanas Consorciadas.



Oportunidade de Estudo

1

Implementar a estratégia de planejamento do Plano Fortaleza 2040.

2

Aumentar a capacidade de investimento da prefeitura.

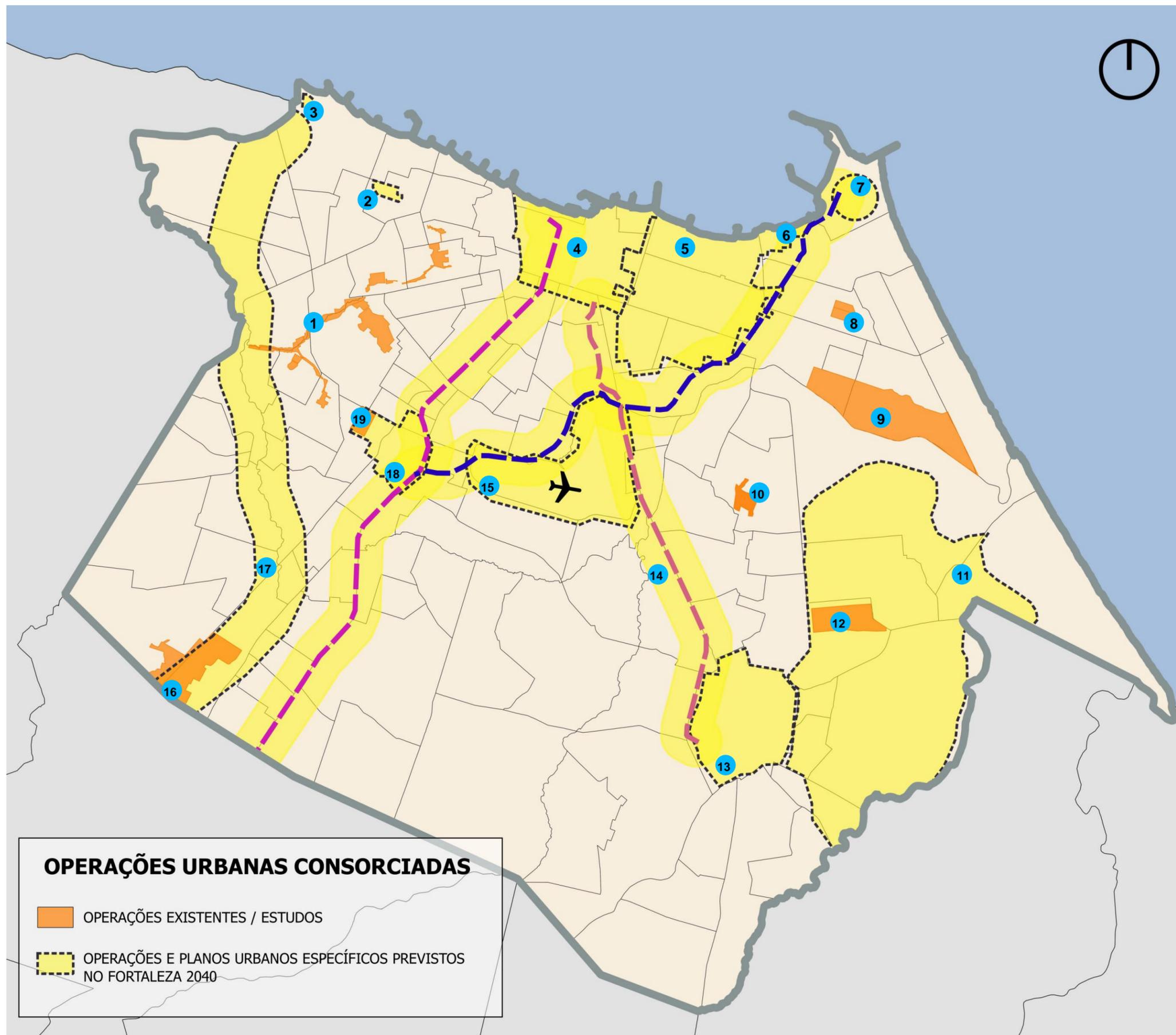
3

Ser atrativo na captação recursos de privados do ponto de vista do impacto positivo para a coletividade.

4

A gestão pública antevendo soluções de planejamento que resultam em negócios urbanos.

Operações Urbanas em Fortaleza



- 1 - Parque Raquel de Queiroz
- 2 - Oficina do Urubu
- 3 - Morro de São Tiago
- 4 - Litoral Central
- 5 - Sistema de Bondes Centro / Aldeota
- 6 - Riacho Maceió
- 7 - Tancagem Mucuripe
- 8 - RioMar/Papicu
- 9 - Dunas do Cocó
- 10 - Sítio Tunga
- 11 - Sabiaguaba/Sapiranga
- 12 - Parque Lagoa da Sapiranga
- 13 - Messejana
- 14 - Corredor BR-116
- 15 - Aerolândia/Cidade Verde
- 16 - Osório de Paiva
- 17 - Maranguapinho
- 18 - Parangaba
- 19 - Jóquei Clube



Fortaleza é a cidade com
maior número de
Operações Urbanas
Consorticiadas em
andamento no Brasil.



Operações Urbanas
Existentes

OUC Maceió

Lei nº 8503/2000



2012

Foz do Riacho Maceió antes
da operação urbana.
<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/lixo-no-riacho-maceio-prejudica-moradores-1.569113>

Operações Urbanas
Existentes

OUC Maceió

Lei nº 8503/2000



2014

Foz do Riacho Maceió
requalificada.

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

OUC Maceió

Benefícios



Públicos

- Resgate de uma área degradada, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita.
- Parque público no valor de R\$7 milhões, incluindo obras macrodrenagem.
- Implantação de sistema viário no entorno do Parque.
- Novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento a ser implantado.

Privados

- Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano.
- Possibilidade de implantação de novas atividades (residencial multifamiliar; hospedagem).
- Alteração de parâmetros urbanísticos (gabarito e índice de aproveitamento).

Operações Urbanas
Existentes

OUC Papicu

Lei nº 9857/2011



2011

Fábrica Brahma desativada.
<http://www.fortalezanobre.com.br/2011/09/fabrica-da-brahma-so-restou-saudade.html>

Operações Urbanas
Existentes

OUC Papicu

Lei nº 9857/2011



2015

Shopping RioMar e complexo habitacional em construção.
http://www.jcpm.com.br/riomar.php?id_pai=3

Operações Urbanas
Existentes

OUC Papicu

Lei nº 9857/2011



2018

Alargamento viário e requalificação da Lagoa do Papicu.
<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/capital-e-cidade-com-mais-operacoes-urbanas-consorciadas-no-brasil-1.1875921>

OUC Papicu

Benefícios



Públicos

- Urbanização da Lagoa do Papicu e implantação de infraestrutura de sistema viário estimado em R\$ 40 milhões.
- Capacitação de 2.000 moradores no entorno e geração de 11.000 empregos, sendo que 4.000 permanentes depois da implantação do shopping.
- Novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento a ser implantado, em área cujo valor do m² chega a R\$ 8.000,00.

Privados

- Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano.
- Possibilidade de implantação de novas atividades (Shopping Center).
- Alteração de parâmetros urbanísticos (quadra máxima).

Consultoria

Identificação de áreas de interesse para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas.

EDITAL nº 2090/2015

Etapas



1

Identificação de oportunidades por meio de análise multicriterial espacializada no território.

2

Seleção de novas OUCs.

3

Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas.

4

Elaboração de Minutas de Lei para OUCs prospectadas.

Etapa 1

Identificação de oportunidades por meio da análise multicriterial espacializada no território

Critérios Poder PÚBLICO

1

Mobilidade Urbana.

2

Aspectos Socioambientais.

3

Recuperação do Patrimônio Histórico.

4

Requalificação de Áreas Degradadas.

5

Investimentos Públicos.



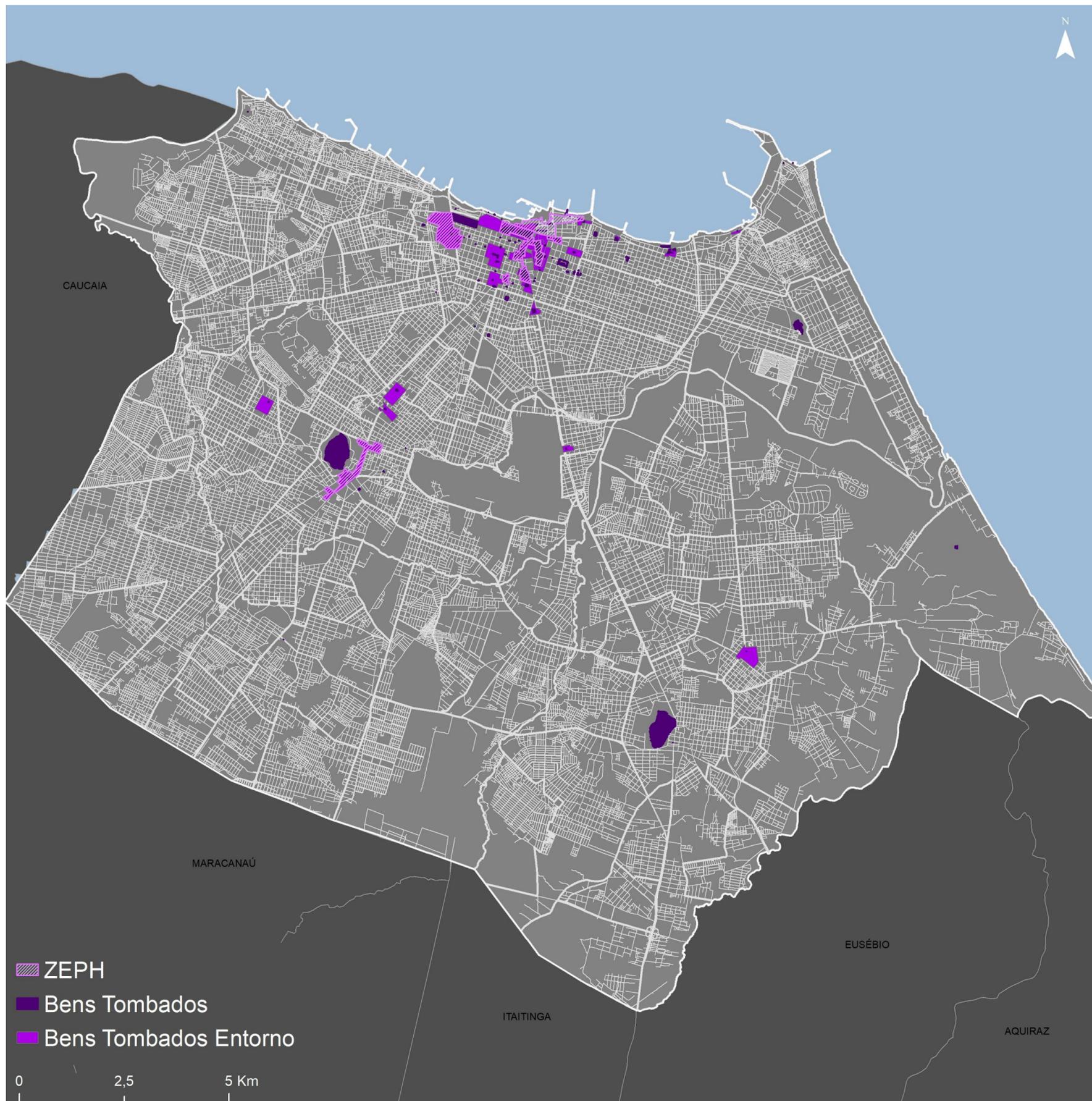
Mobilidade

Foram considerados corredores de mobilidade e estações para o adensamento das unidades de vizinhança definidas pelo Fortaleza 2040.



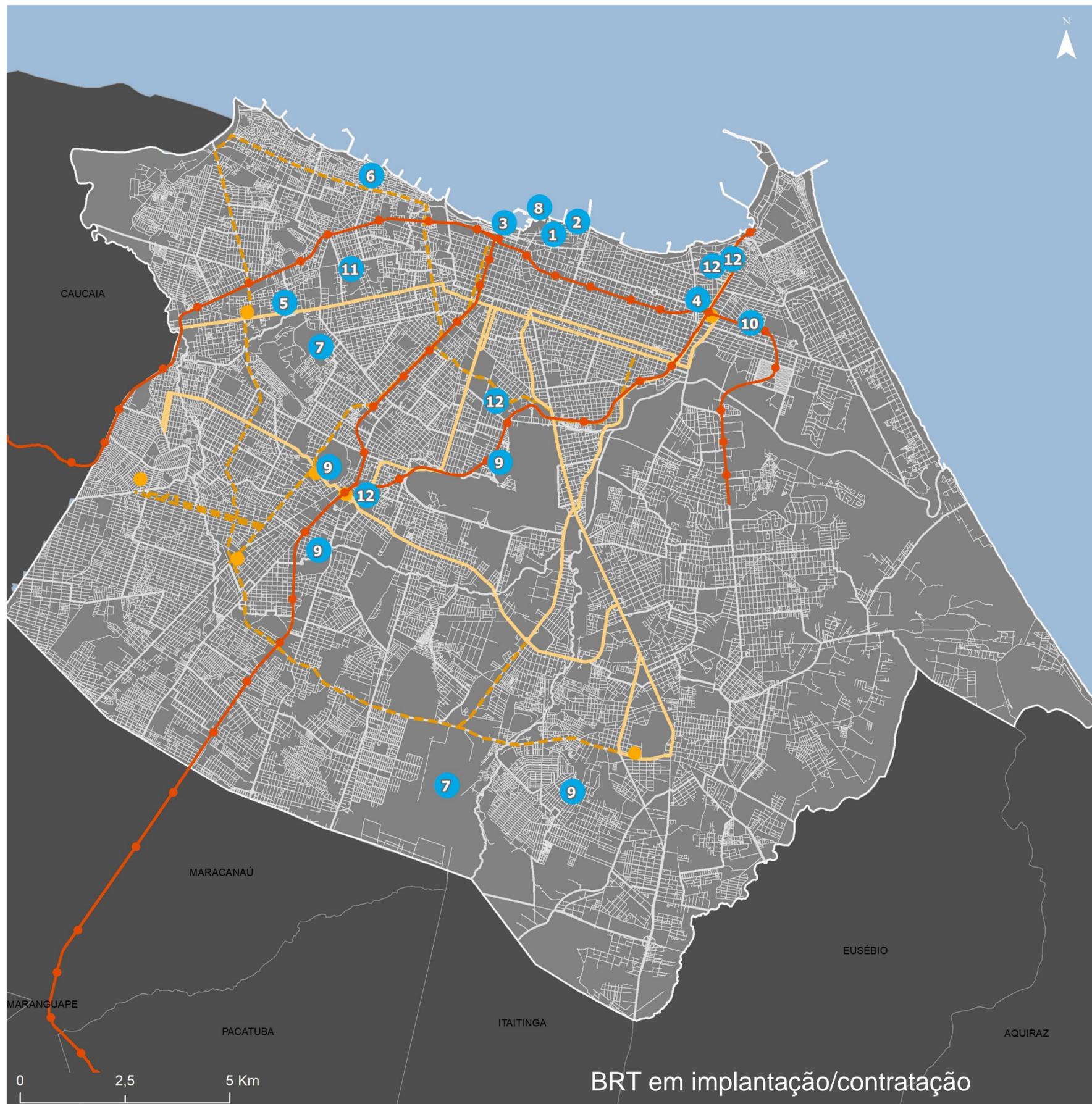
Socioambiental

Recuperação socioambiental das Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS e Zonas de Preservação Ambiental – ZPA nas áreas de abrangência das OUCs.



Patrimônio Histórico

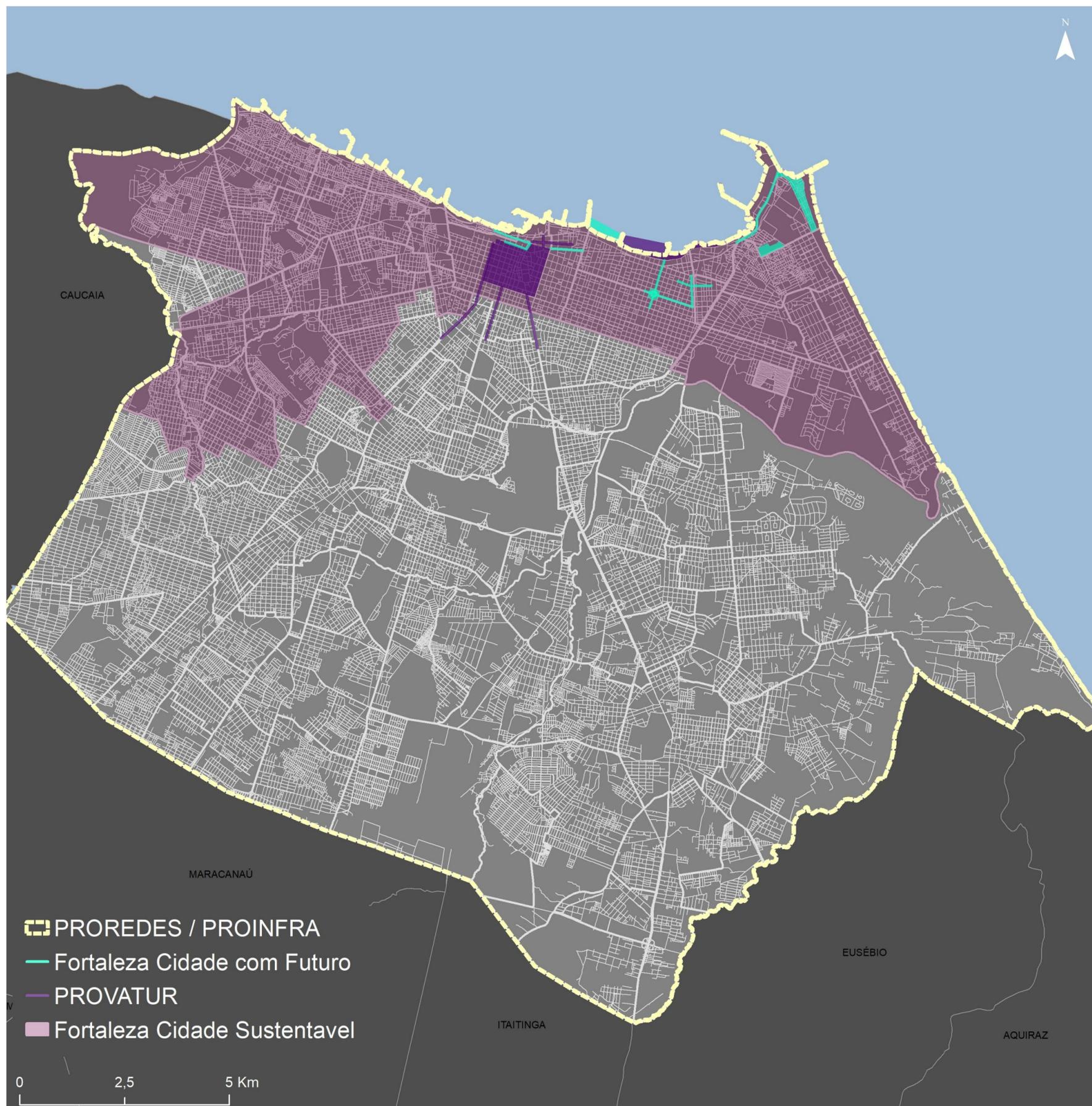
Recuperação e restauração das
Zonas Especiais Patrimônio
Histórico – ZEPH.



Principais Investimentos Públicos

- Metrô/VLT
- BRT em implantação
- - - BRT projetado

- | | |
|--|--|
| <p>1 Biblioteca Menezes Pimentel</p> <p>2 Teatro São José</p> <p>3 Estação das Artes</p> <p>4 Polo da Varjota</p> <p>5 Parque Raquel de Queiroz</p> <p>6 Vila do Mar</p> | <p>7 Cucas</p> <p>8 Escola de Gastronomia</p> <p>9 Urbanização de Lagoas</p> <p>10 Binário Santos Dumont</p> <p>11 Duplicação da Avenida Sgto. Hermínio</p> <p>12 Túneis</p> |
|--|--|



Programas de Financiamento

Foram considerados os Programas de Financiamento com Bancos de Fomento Internacional - em curso e em prospecção - da Prefeitura Municipal de Fortaleza, como:

- PROREDES (BID);
- PROINFRA (CAF);
- PROVATUR (CAF);
- Fortaleza Cidade Sustentável (BIRD);
- Fortaleza Cidade com Futuro (CAF).

TOTALIZANDO R\$ 2 BILHÕES.

Etapa 1

Identificação de oportunidades por meio de análise multicriterial espacializada no território

Critérios Iniciativa Privada

1

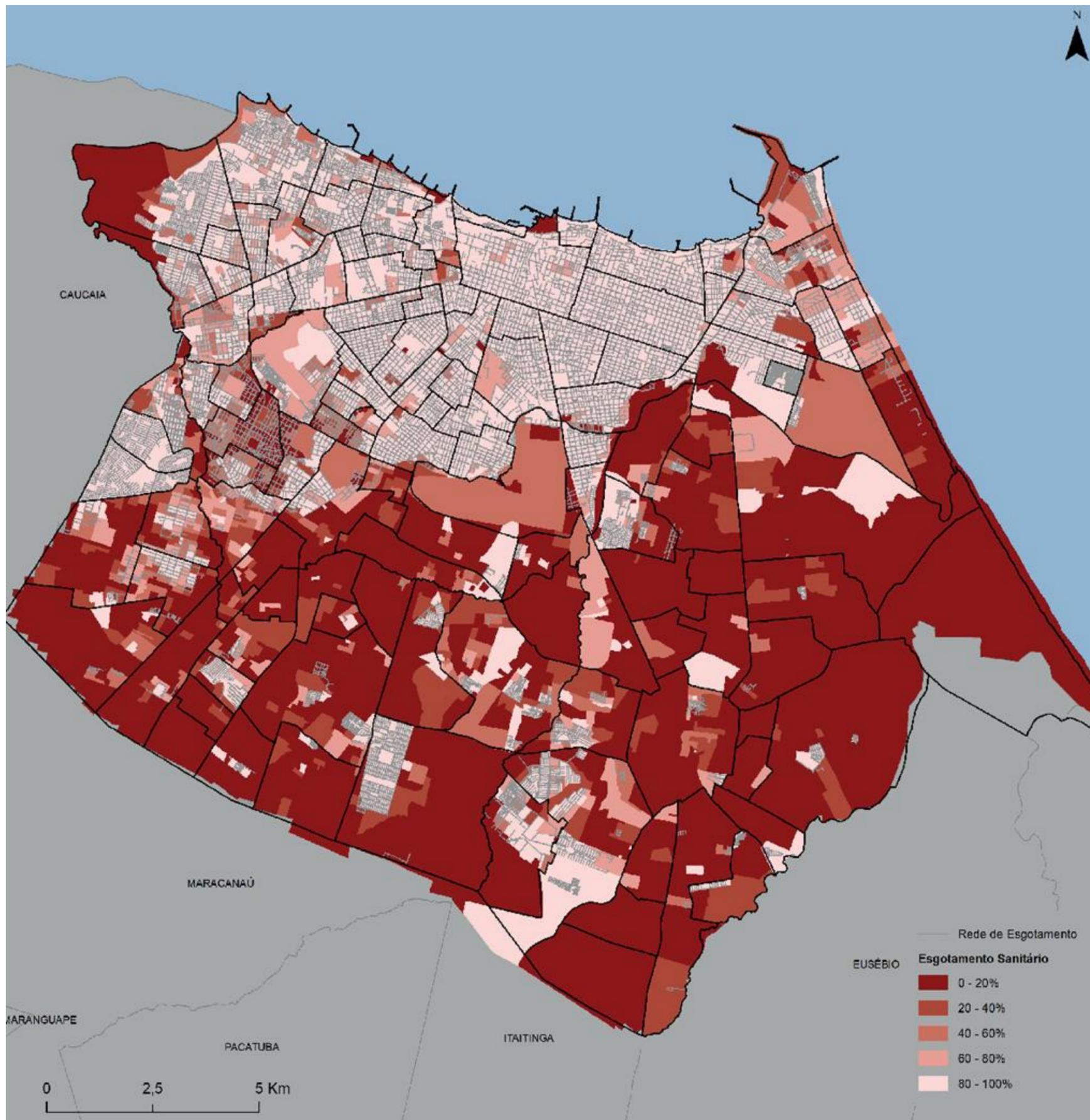
Risco de Negócios – Infraestrutura.

2

Rentabilidade – Valor da Terra.

3

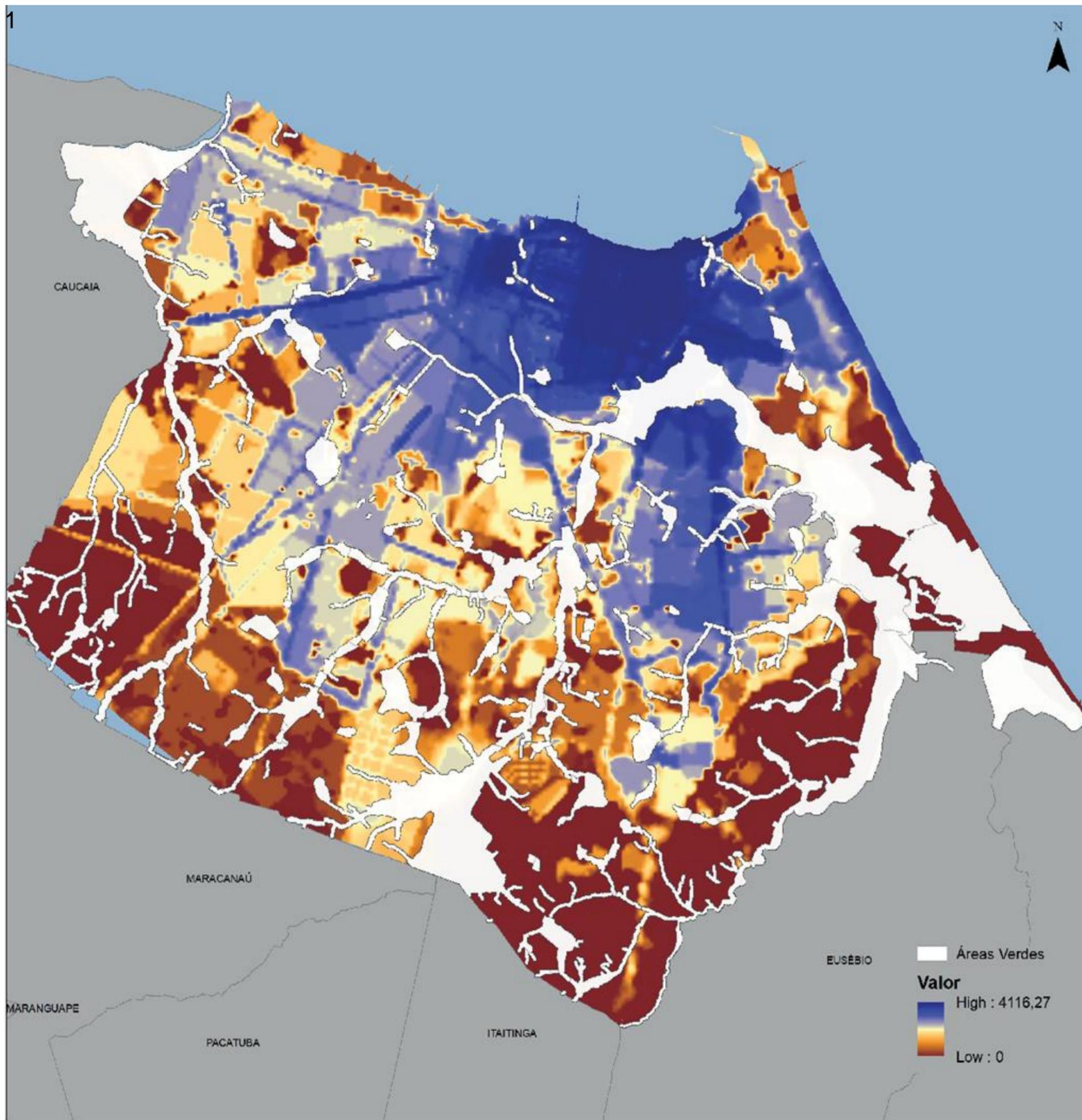
Grau de efetivação dos empreendimentos.



Risco de Negócios Infraestrutura

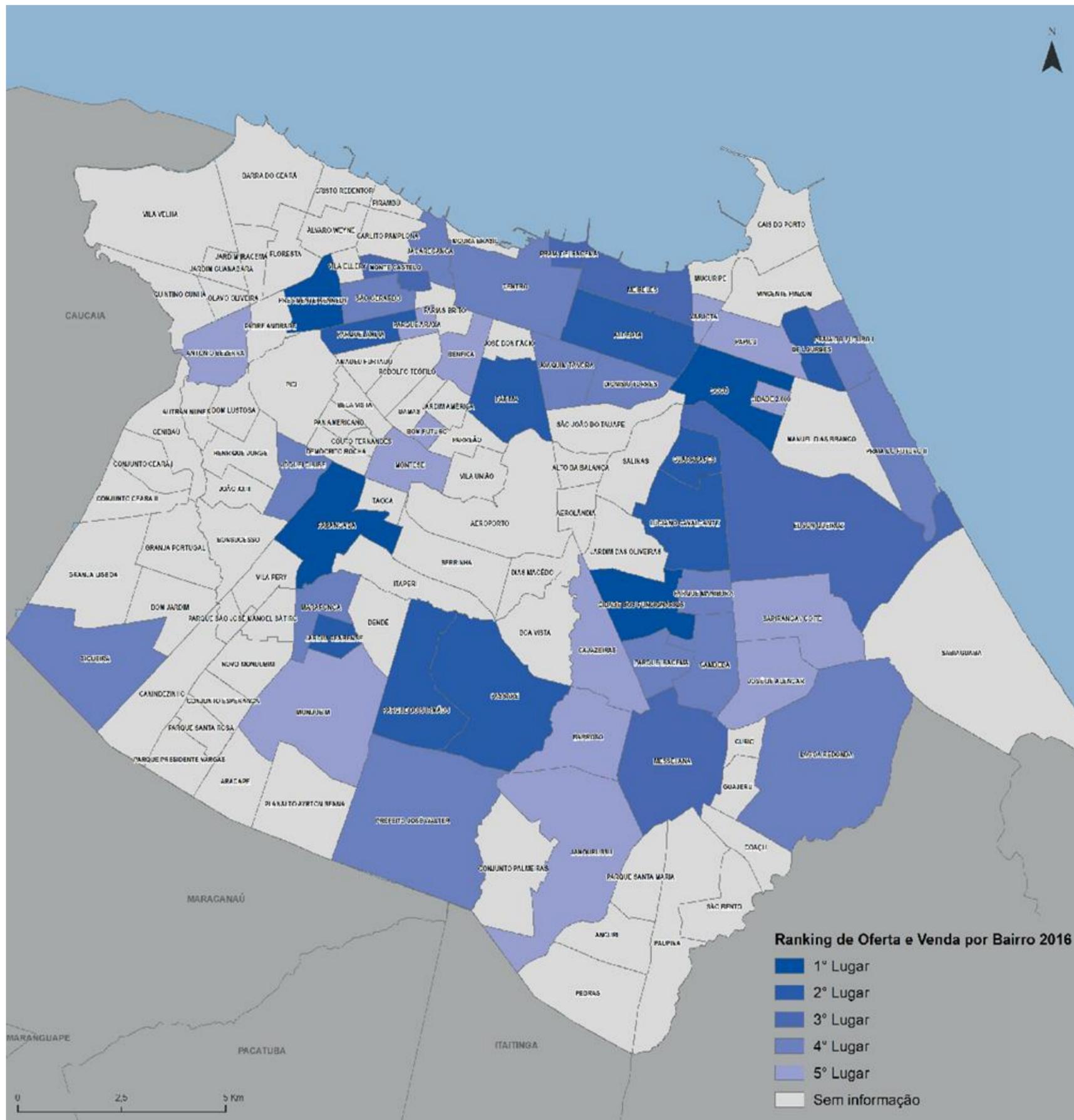
As áreas total ou parcialmente cobertas pelos serviços básicos de saneamento são consideradas relevantes para os atores do setor privado.

Dessa forma, identificaram-se espaços na cidade com maior oferta de saneamento básico.



Rentabilidade Valor da Terra

As áreas lindeiras às áreas mais valorizadas da cidade (em azul) apresentam potenciais de gerar maiores rendimentos.

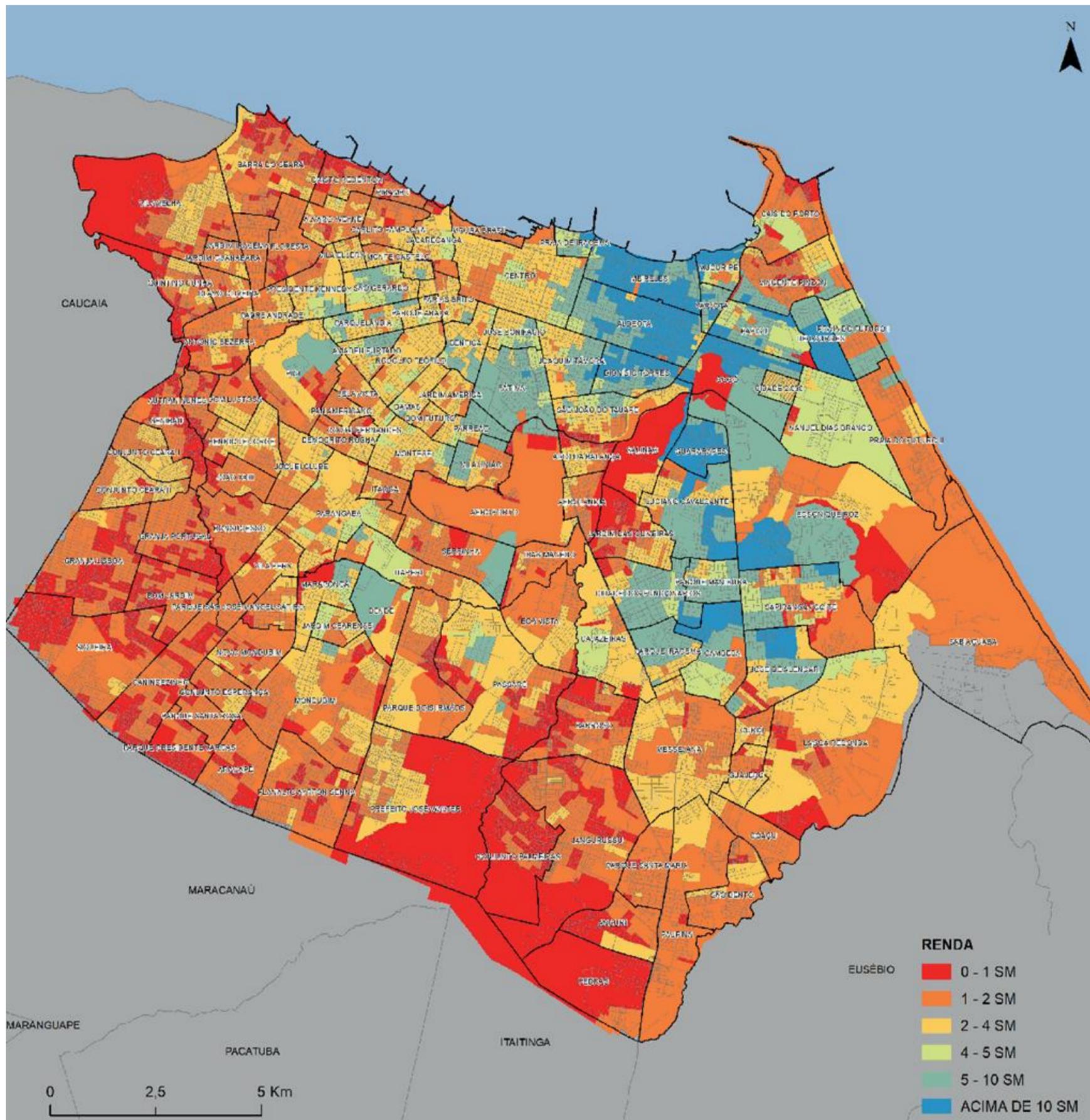


Grau de Efetivação Dinâmica Imobiliária

Análise de lançamentos de imóveis (entre 2015 e 2016) espacializada, ofertas e vendas acima da média.

As áreas com maior efetivação possuem dinâmica imobiliária própria.

Sobrepostos com dados da renda, apresentam uma demanda imobiliária reprimida por imóveis



Grau de Efetivação Renda

Em complemento à análise, cabe avaliar os intervalos de renda que representam áreas com potencial de mercado consumidor.

Assim, fazendo uma linha de corte com as áreas que possuem maior dinâmica imobiliária, identifica-se áreas com possível demanda reprimida.

Etapa 1

Identificação de oportunidades por meio da análise multicriterial espacializada no território



Sobreposição de critérios

Público

- Mobilidade
- Socioambiental
- Patrimônio Histórico
- Investimentos Públicos



Privados

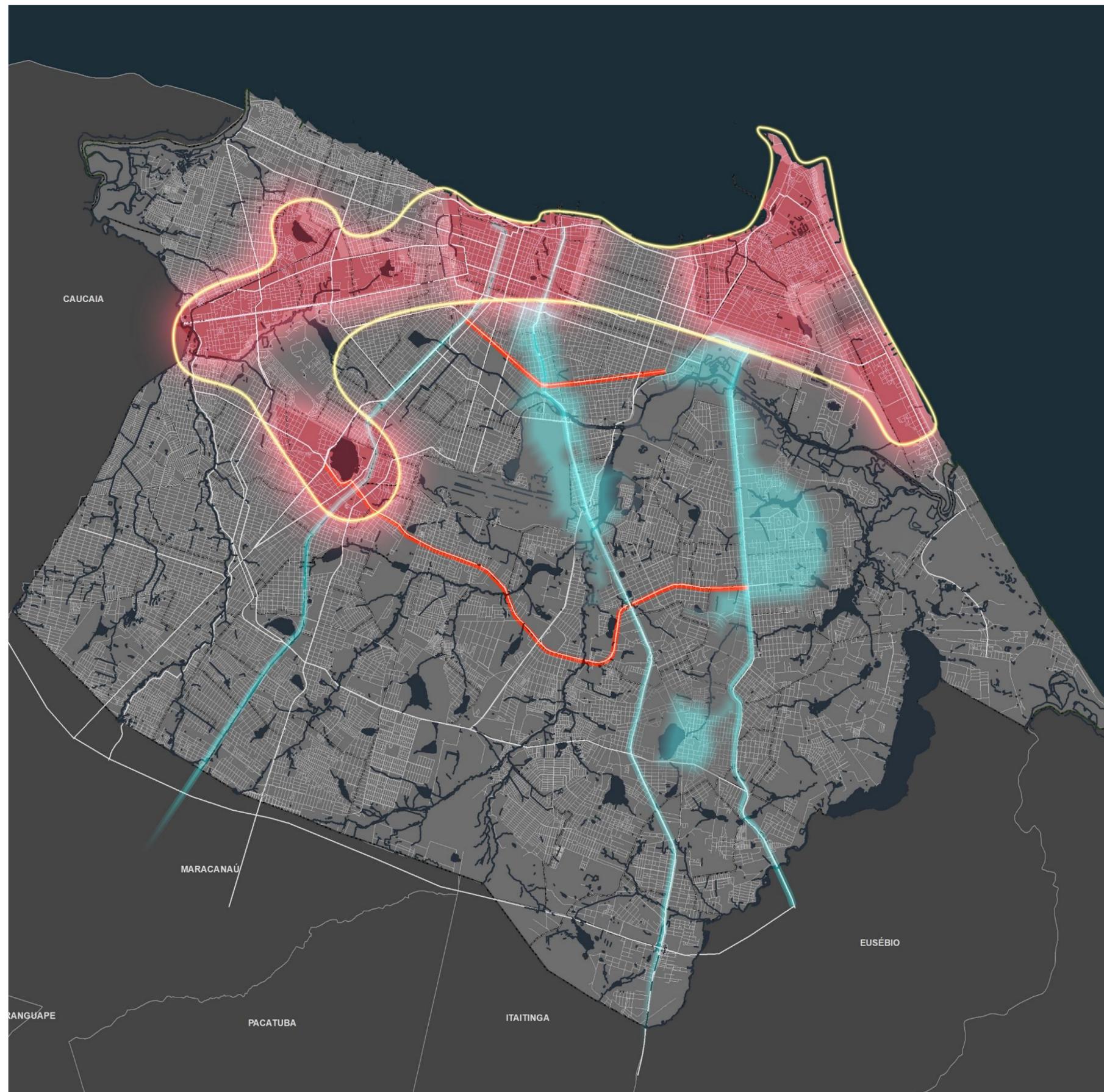
- Risco de Negócio
- Rentabilidade
- Grau de Efetivação

- Operações Urbanas e Planos específicos do Fortaleza 2040.
- Arco de integração da zona leste e oeste da cidade.
- Integração e fortalecimento de centralidades existentes.



Etapa 2

Seleção de novas OUCs





Possibilidades OUCs

CrITÉrios PÚblicos definiram os perÍmetros das novas OUCs



OESTE

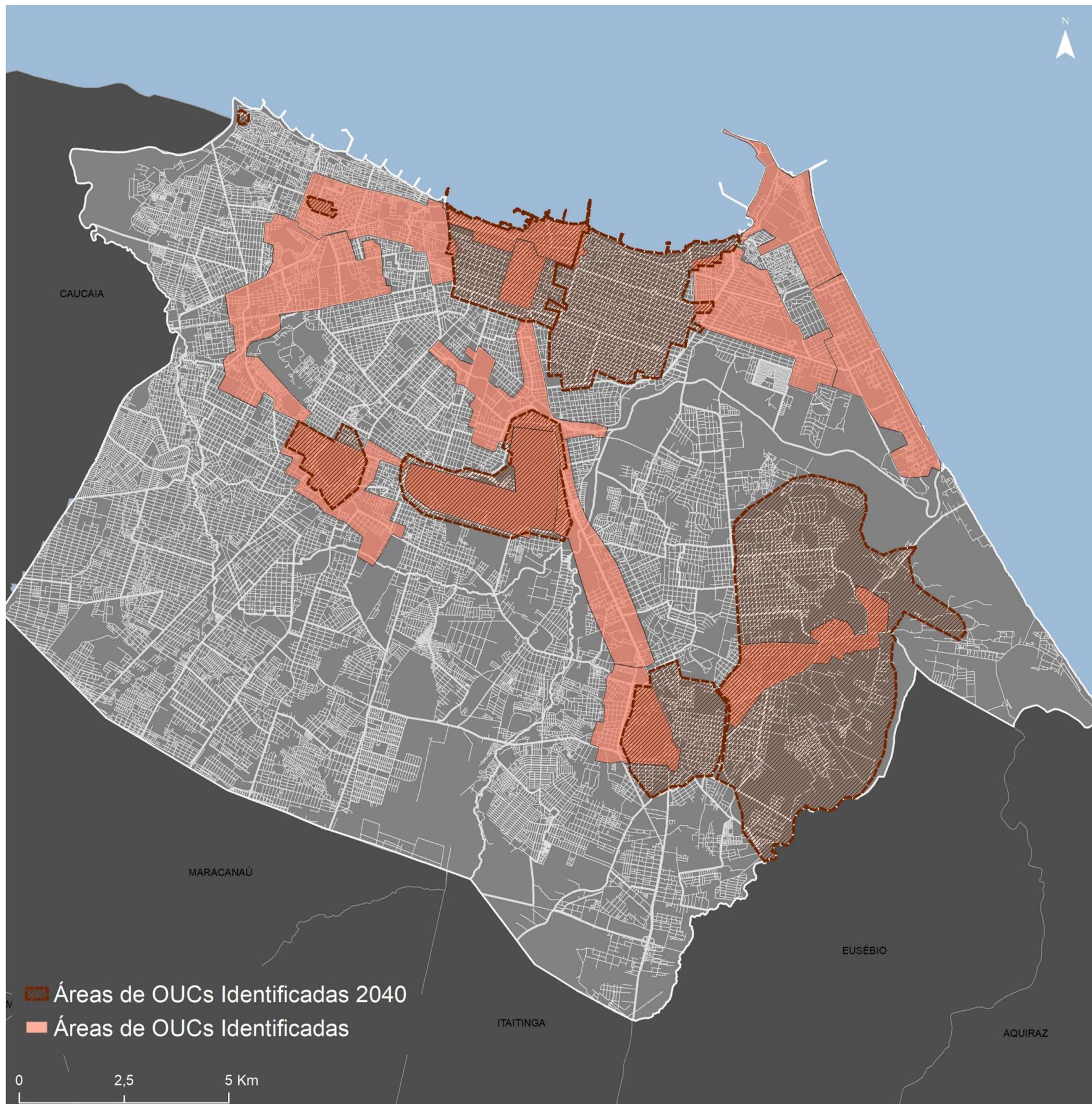
- 1. Parque Raquel de Queiroz
- 2. Francisco Sá
- 3. Parangaba

CENTRO

- 4. Litoral Central - Praia de Iracema
- 5. Oeste Central - Jacarecanga
- 6. Leste Central - Riacho Pajeú
- 7. Aeroporto
- 8. Fátima
- 9. BRT – Aguanambi/BR 116

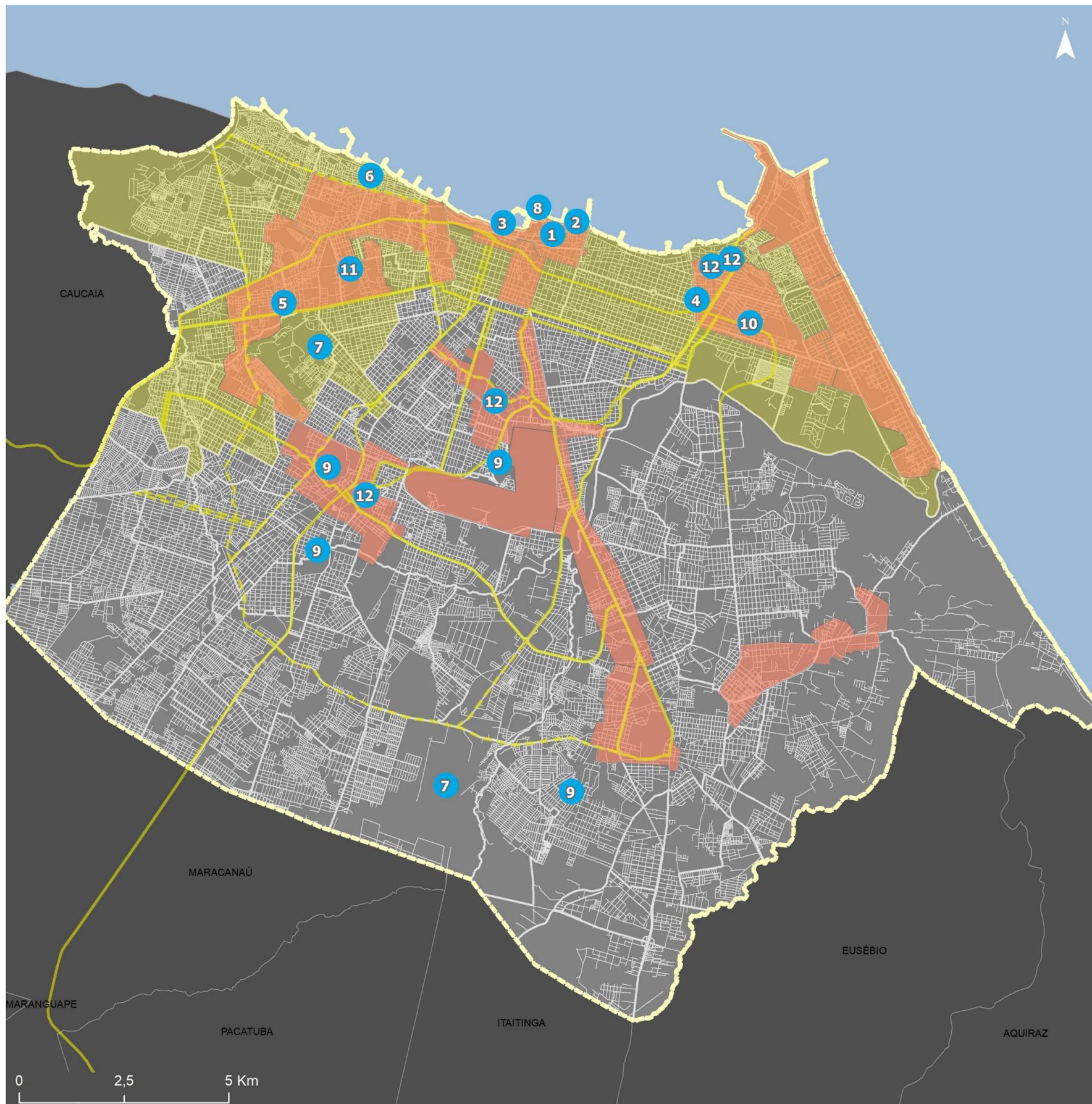
LESTE

- 10. Zona Portuária
- 11. Maceió - Papicu
- 12. Messejana
- 13. Praia do Futuro I
- 14. Praia do Futuro II
- 15. Sapiranga



Operações Urbanas Fortaleza 2040 e Áreas Prioritárias

Sobreposição das Operações Urbanas do Fortaleza 2040 com as 15 áreas prioritárias.



Investimentos Públicos X Áreas Prioritárias

Sobreposição dos principais investimentos públicos (em azul) e os programas de financiamento (em amarelo) com as 15 áreas prioritárias.

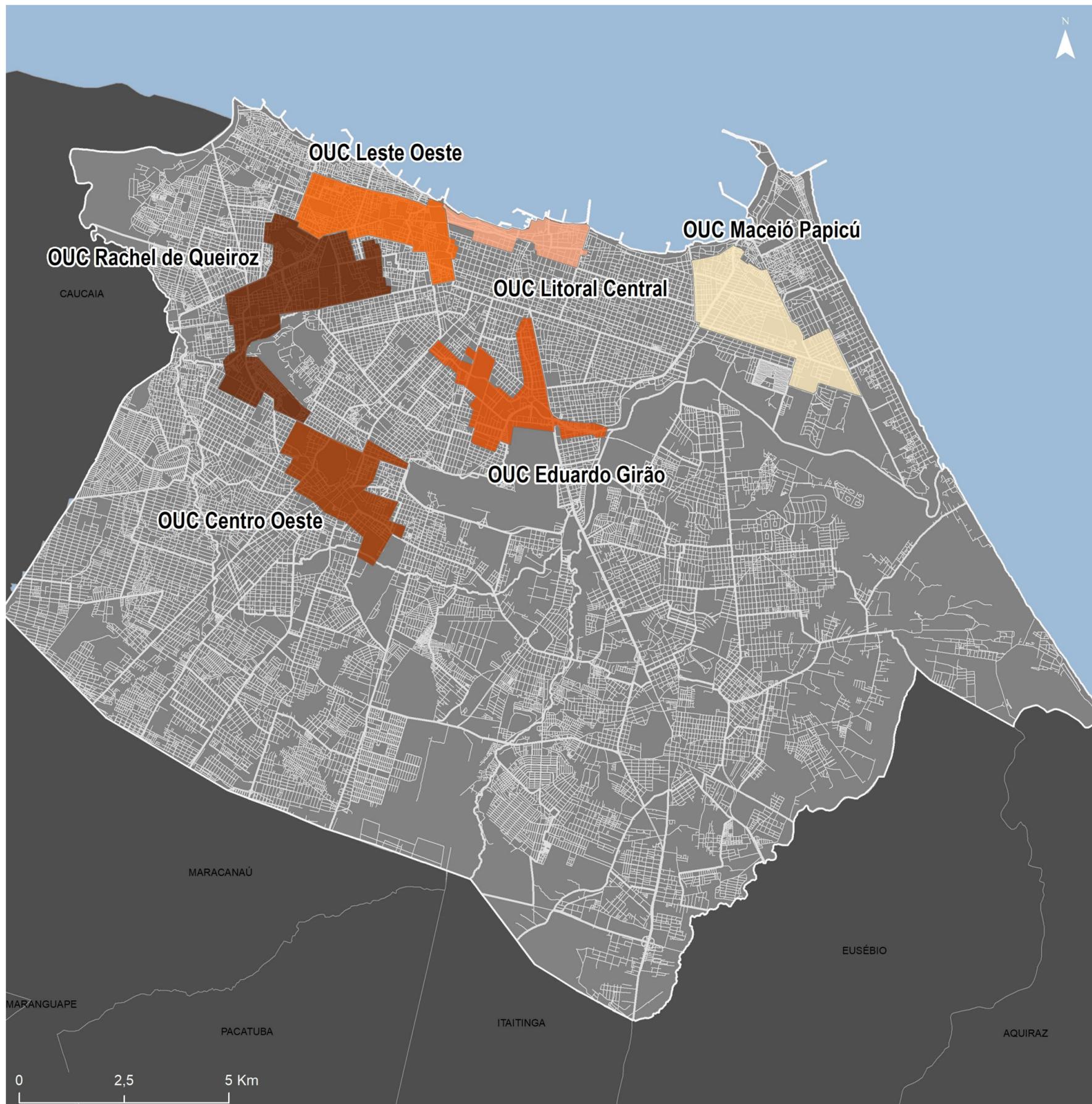
Etapa 2

Seleção de
novas OUCs



Delimitação de 6 áreas prioritárias a partir de critérios:

- Investimentos Públicos em curso;
 - Infraestrutura existente;
- Tempo de implementação.



OUCs Prioritárias

- OUC Litoral Central
- OUC Raquel de Queiroz
- OUC Eduardo Girão
- OUC Centro-Oeste
- OUC Leste-Oeste
- OUC Maceió-Papicu

Etapa 3

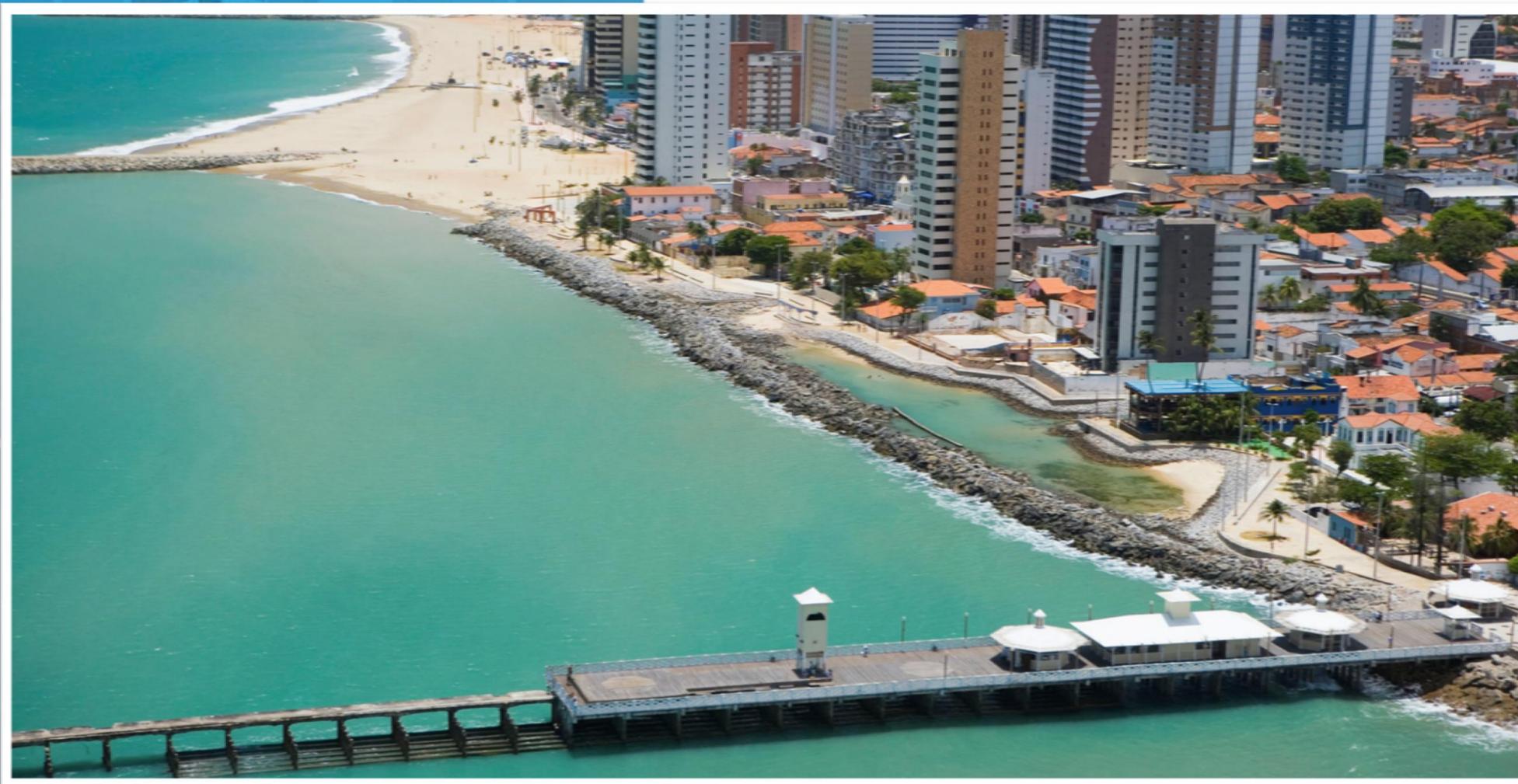
Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas



OUC Litoral Central

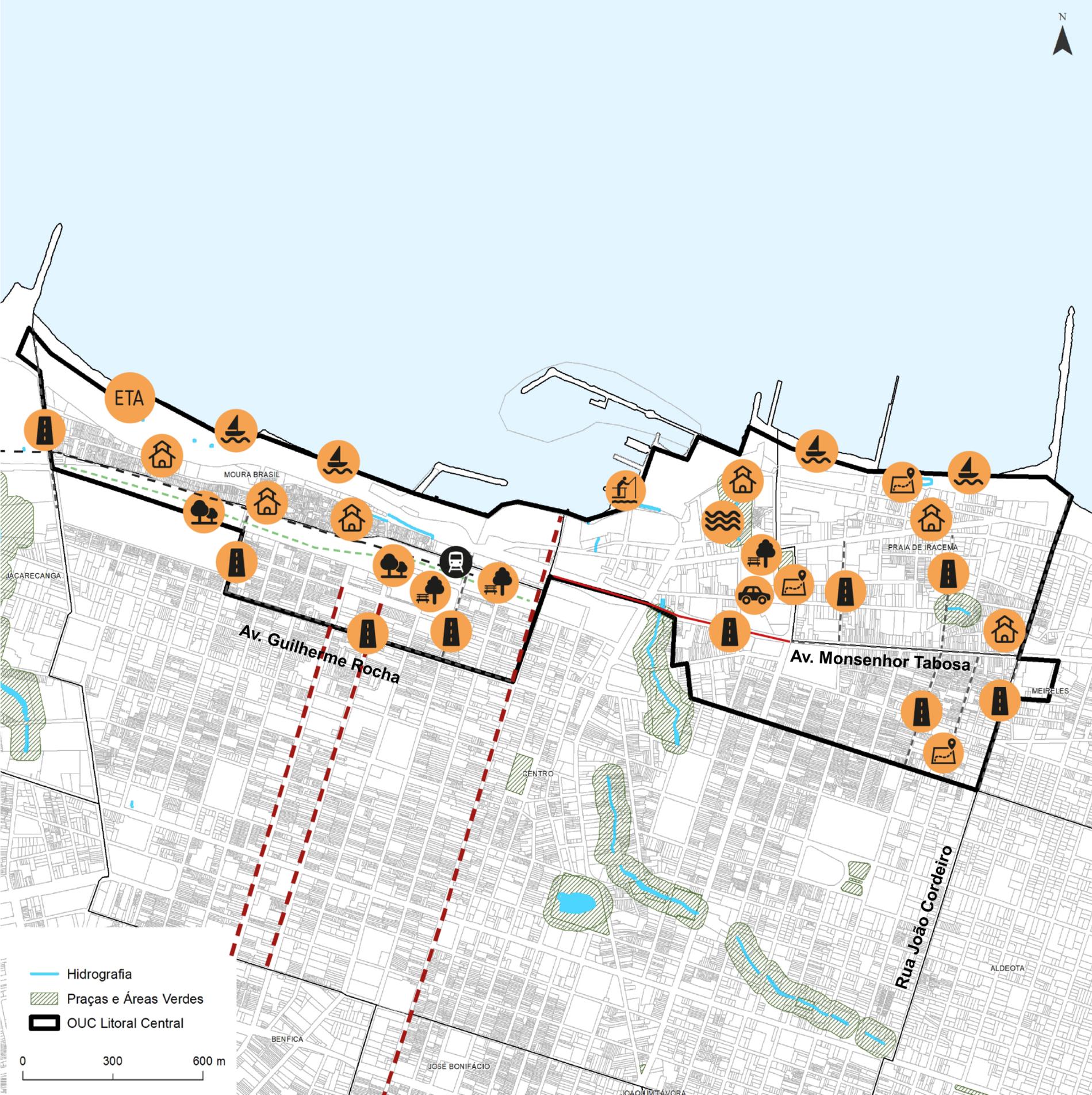
Potencialidades:

- Equipamentos culturais, de entretenimento e lazer;
- Cadeia de valor turístico com potencial para empreendimentos hoteleiros;
- Presença de patrimônio que valoriza a história da cidade;
- Importância paisagística da orla.



Praia de Iracema

Melhorias Propostas



 Reestruturação Viária

 Praças

 Parque Urbano

 Educação Ambiental

 Percurso Cultural

 Recuperação do Riacho Pajeú

 Requalificação da Orla

 Reestruturação ETA

 Píer

 Melhorias Habitacionais

 Ciclovía

 Novo Parque Linear

OUC Litoral Central

Benefícios (em 10 anos)

Públicos

- Transformações urbanísticas e valorização turística (desenvolvimento socioeconômico e ambiental).
- Geração de aproximadamente 53 mil novos empregos.
- Acréscimo de R\$ 651 milhões de massa salarial.
- Cerca de R\$ 760 milhões em novos impostos arrecadados.

Privados

- Possibilidade de novos negócios no setor turístico e hoteleiro.
- Incentivo para novas atividades (economia criativa).
- Acréscimos nos valores de mercado atuais.
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos.

Cenários - Sem OUC*: R\$ 2.3 bilhões
(em 10 anos)

* Valores estimados referentes ao mercado imobiliário.

R\$ 5.3 bilhões
(em 30 anos)



Com OUC*: R\$ 8.2 bilhões
(em 10 anos)

R\$ 18.8 bilhões
(em 30 anos)

Etapa 3

Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas



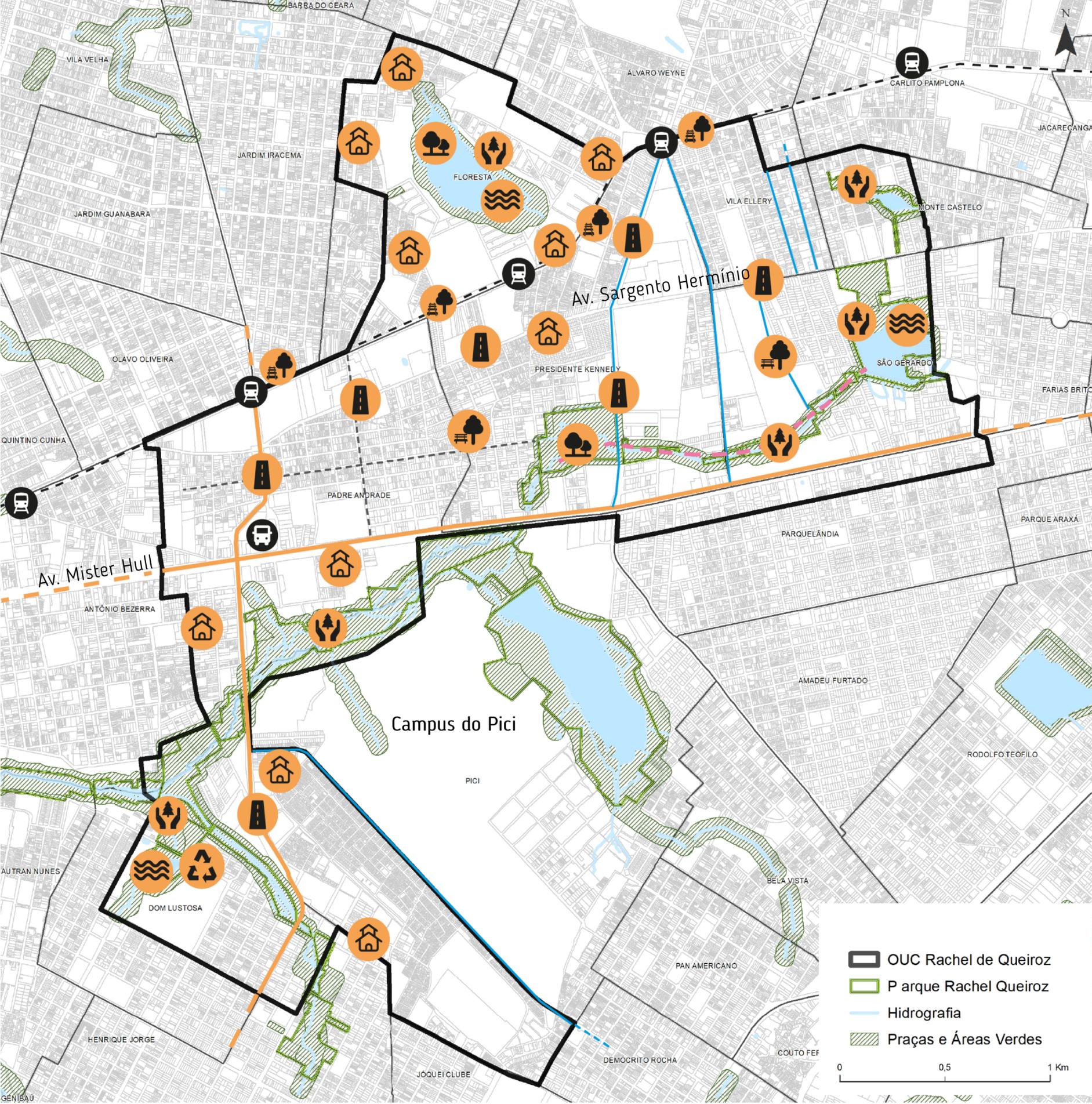
OUC Raquel de Queiroz

Potencialidades:

- Corredor de caráter metropolitano situado na Zona Oeste da cidade de Fortaleza;
 - Conexão com o Complexo Industrial Portuário do Pecém;
 - Área de grande potencial imobiliário e nichos de mercado como o Campus do Pici;
 - Área em processo de requalificação ambiental através do Programa Fortaleza Sustentável.



Polo de Lazer Sargento Hermínio



Melhorias Propostas

-  Reestruturação Viária
-  Praças
-  Parque Urbano
-  Educação Ambiental
-  Parque Linha Oeste
-  Recuperação da Lagoa
-  Programa Social de Reciclagem
-  Melhorias Habitacionais
-  Ciclofaixa
-  Nova Via Paisagística

OUC Raquel de Queiroz

Benefícios (em 10 anos)

Públicos

- Melhorias em habitação social e valorização ambiental.
- Geração de aproximadamente 55 mil novos empregos.
- Acréscimo de R\$ 680 milhões de massa salarial.
- Cerca de R\$ 795 milhões em novos impostos arrecadados.

Privados

- Grandes transformações urbanísticas com valorização do mercado imobiliário.
- Indução da oferta de novos serviços para suprir demanda (Campus do Pici).
- Acréscimos nos valores de mercado atuais.
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos.

Cenários - Sem OUC*: R\$ 5.4 bilhões
(em 10 anos)

* Valores estimados referentes ao mercado imobiliário.

R\$ 16.4 bilhões
(em 30 anos)



Com OUC*: R\$ 9.1 bilhões
(em 10 anos)

R\$ 27.4 bilhões
(em 30 anos)

Etapa 3

Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas



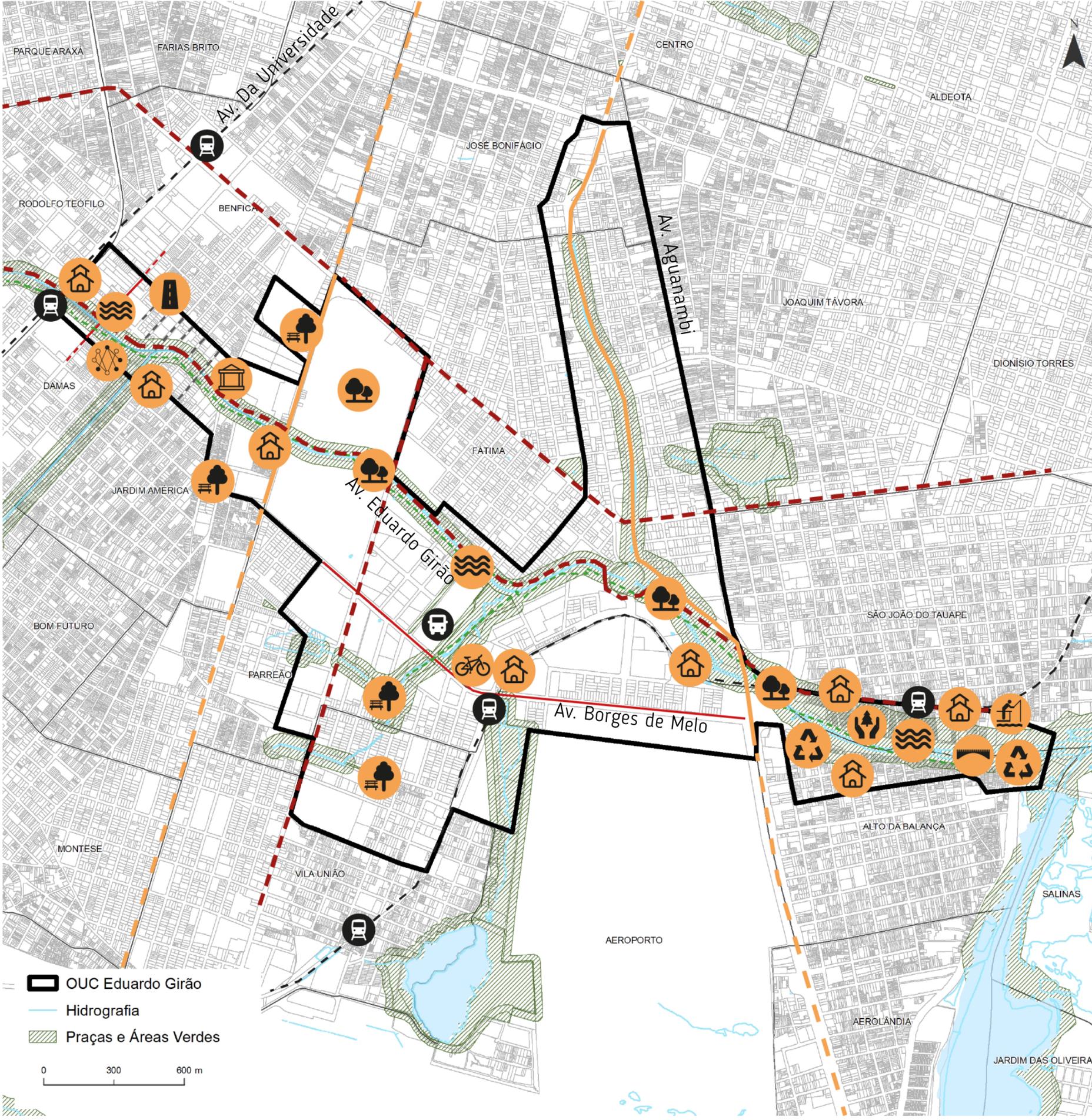
OUC Eduardo Girão

Potencialidades:

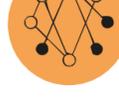
- Localização estratégica para a cidade (acessos – BR-116);
- Potencial para expansão do corredor da Avenida 13 de Maio;
 - Área de conexão entre o VLT Parangaba-Papicu e o corredor BRT Aguanambi/BR-116;
 - Áreas com potencial de ativos públicos para reestruturação;
- Potencial de valorização ambiental – proximidade Rio Cocó.



Av. Aguanambi



Melhorias Propostas

-  Reestruturação Viária
-  Praças
-  Parque Urbano
-  Educação Ambiental
-  Recuperação Canal Eduardo Girão
-  Via Compartilhada
-  Novo Equipamento
-  Pontos de Reciclagem
-  Píer
-  Melhorias Habitacionais
-  Bicicletário
-  Ponte pedonal
-  Ciclovia
-  Novo Corredor Verde

 OUC Eduardo Girão
 Hidrografia
 Praças e Áreas Verdes

0 300 600 m

OUC Eduardo Girão

Benefícios (em 10 anos)

Públicos

- Melhorias socioambientais para o Lagamar.
- Reestruturação do canal da Eduardo Girão.
- Geração de aproximadamente 35 mil novos empregos.
- Acréscimo de R\$ 385 milhões de massa salarial.
- Cerca de R\$ 450 milhões em novos impostos arrecadados.

Privados

- Expansão do mercado imobiliário consumidor – qualificação dos bairros de Fátima e Benfica.
- Fortalecimento da centralidade da Aguanambi.
- Acréscimos nos valores de mercado atuais.
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos.

Cenários - Sem OUC*: R\$ 2.7 bilhões
(em 10 anos)

* Valores estimados referentes ao mercado imobiliário.

R\$ 10.9 bilhões
(em 30 anos)



Com OUC*: R\$ 5.2 bilhões
(em 10 anos)

R\$ 20.9 bilhões
(em 30 anos)

Etapa 3

Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas



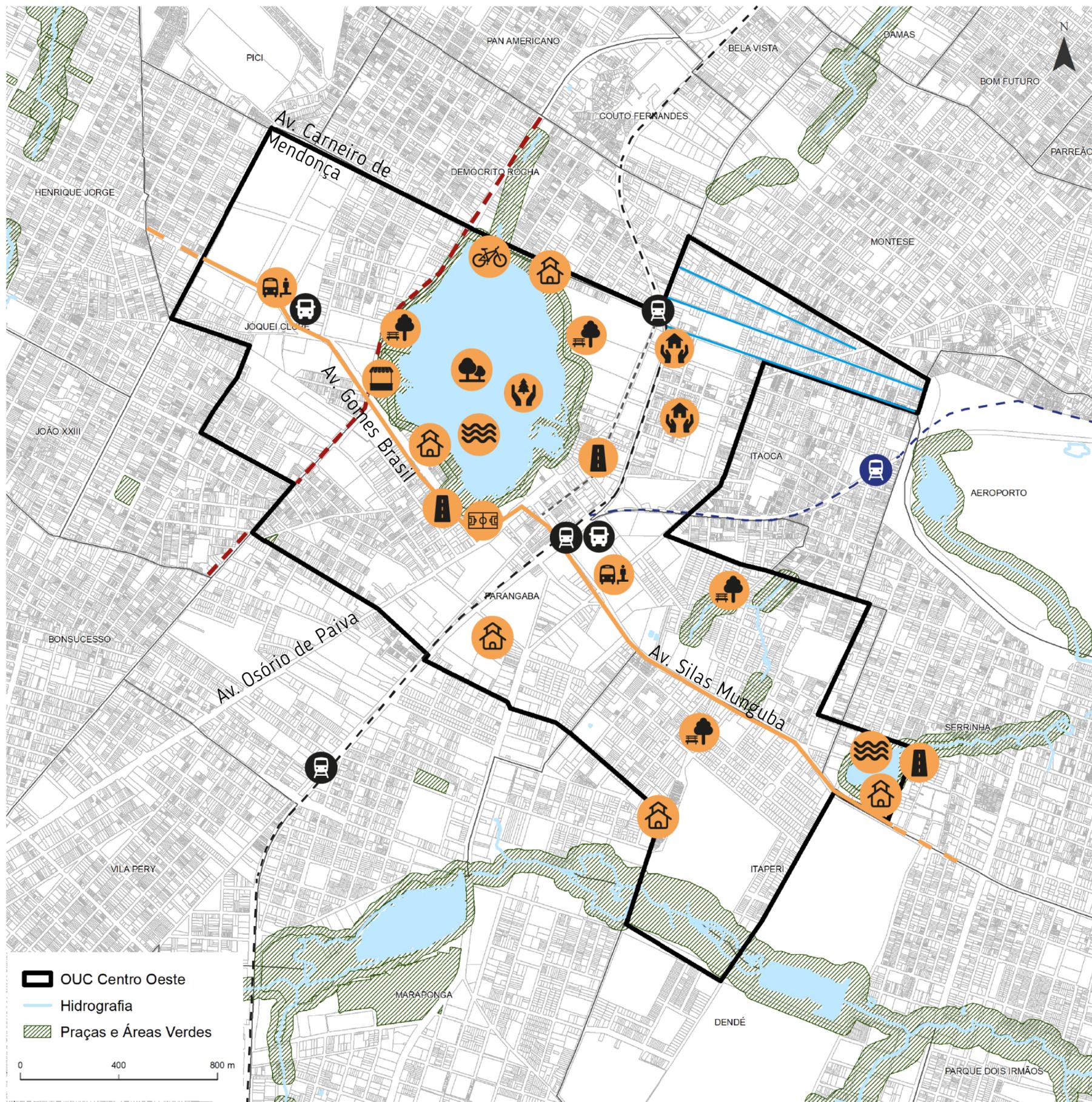
Lagoa da Parangaba



OUC Centro - Oeste

Potencialidades:

- Localização estratégica de integração da Zona Oeste com o restante do município;
 - Área de alta capilaridade urbana e fluxo de pessoas;
- Possibilidades de expansão imobiliária no entorno do terminal de integração de ônibus, terminal do VLT e das estações do metrô Linha Sul.
- Centralidade da Lagoa da Parangaba - patrimônio histórico e ambiental.



Melhorias Propostas

-  Melhorias Habitacionais
-  Requalificação da Feira
-  Educação Ambiental
-  Reestruturação do Terminal
-  Restauração do Patrimônio Histórico
-  Reestruturação Viária
-  Parque Urbano
-  Quadras Esportivas
-  Praças
-  Ciclovia do Entorno da Lagoa
-  Recuperação da Lagoa
-  Cilofaixa

OUC Centro-Oeste

Benefícios (em 10 anos)

Públicos

- Melhorias habitacionais para assentamentos em área de risco.
- Recuperação ambiental da Lagoa da Parangaba e melhorias urbanísticas em seu entorno.
- Geração de aproximadamente 25 mil novos empregos.
- Acréscimo de R\$318 milhões de massa salarial.
- Cerca de R\$371 milhões em novos impostos arrecadados.

Privados

- Requalificação dos corredores de mobilidade, estimulando adensamento e valorizando o setor imobiliário.
- Estimular a oferta de habitações multifamiliares.
- Acréscimos nos valores de mercado atuais.
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos.

Cenários - Sem OUC*: R\$ 1.5 bilhões
(em 10 anos)

* Valores estimados referentes ao mercado imobiliário.

R\$ 6.1 bilhões
(em 30 anos)



Com OUC*: R\$ 4.1 bilhões
(em 10 anos)

R\$ 16.4 bilhões
(em 30 anos)

Etapa 3

Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas



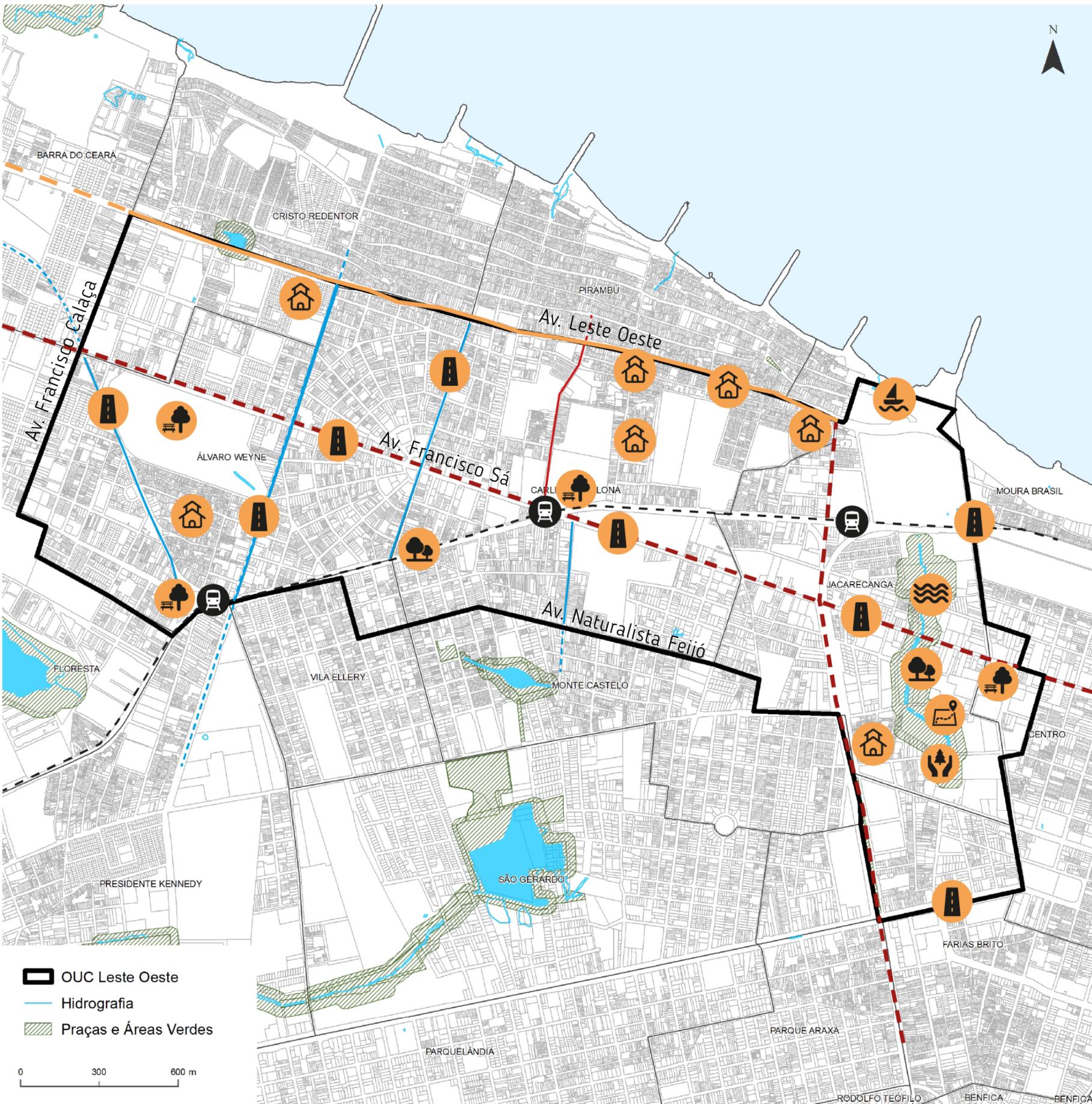
Av. Francisco Sá

OUC Leste-Oeste

Potencialidades:

- Área de indução para revitalização do Centro da cidade.
- Presença de patrimônio histórico na área de entorno do Riacho Jacarecanga.
 - Boa infraestrutura instalada e conectividade com vias de escoamento – Avenida Francisco Sá, Avenida Leste-Oeste;
 - Presença de grandes terrenos subutilizados com potencial de aproveitamento para mudança de uso.

Melhorias Propostas



- Parque Linear
- Recuperação do Riacho Jacarecanga
- Educação Ambiental
- Praças
- Circuito Histórico
- Melhorias Habitacionais
- Reestruturação Viária
- Requalificação Da Orla
- Ciclovia
- Novo Parque Linear

OUC Leste-Oeste

Benefícios (em 10 anos)

Públicos

- Melhorias no panorama cultural patrimonial e ambiental (Riacho Jacarecanga).
- Geração de aproximadamente 27 mil novos empregos.
- Acréscimo de R\$ 338 milhões de massa salarial.
- Cerca de R\$ 395 milhões em novos impostos arrecadados.

Privados

- Renovação do tecido urbano (antigos terrenos industriais).
- Estímulo do setor imobiliário e adensamento habitacional.
- Acréscimos nos valores de mercado atuais.
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos.

Cenários - Sem OUC*: R\$ 1.5 bilhão
(em 10 anos)

* Valores estimados referentes ao mercado imobiliário.

R\$ 4.6 bilhões
(em 30 anos)

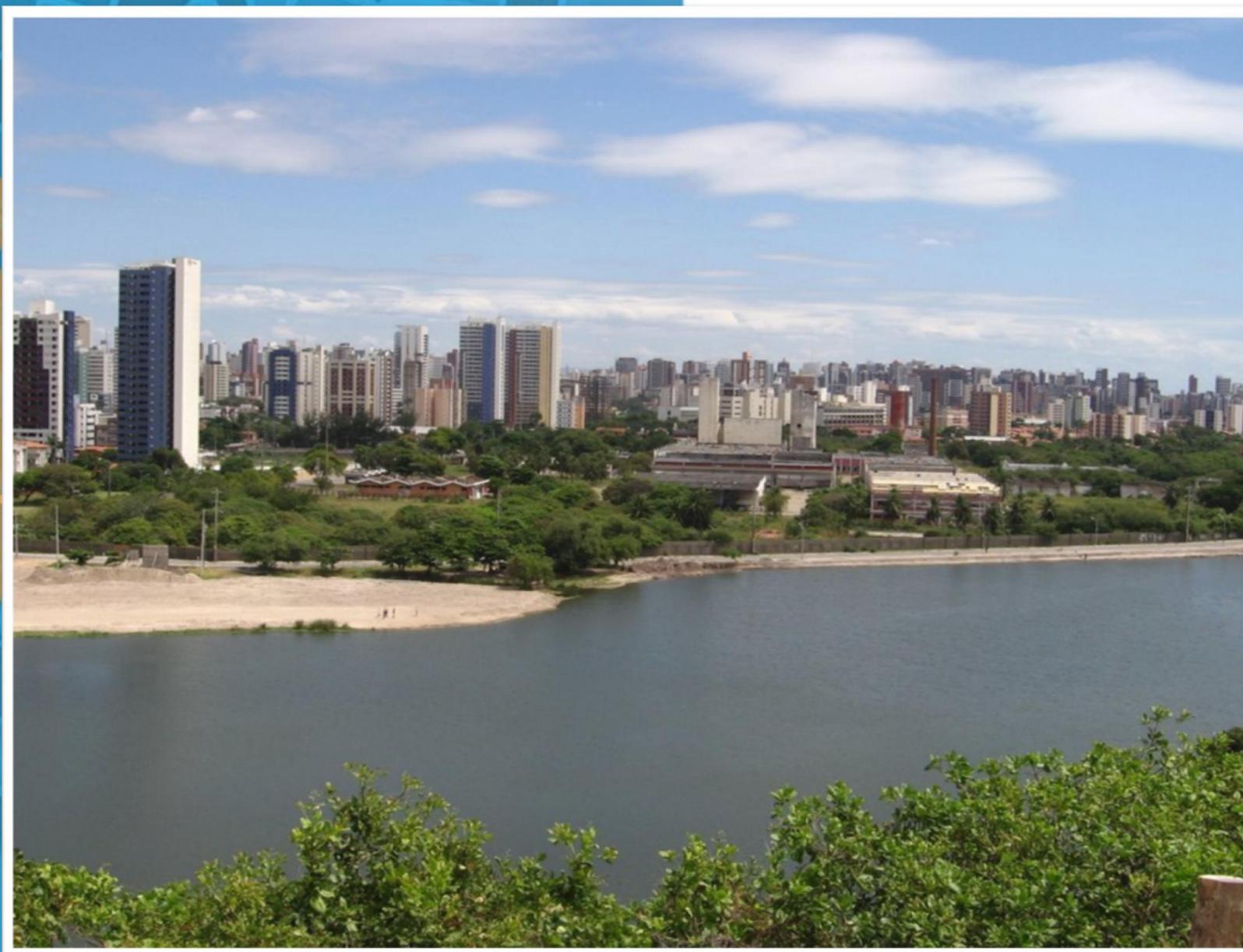


Com OUC*: R\$ 4 bilhões
(em 10 anos)

R\$ 12.5 bilhões
(em 30 anos)

Etapa 3

Proposição de alteração no uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas para as OUCs selecionadas



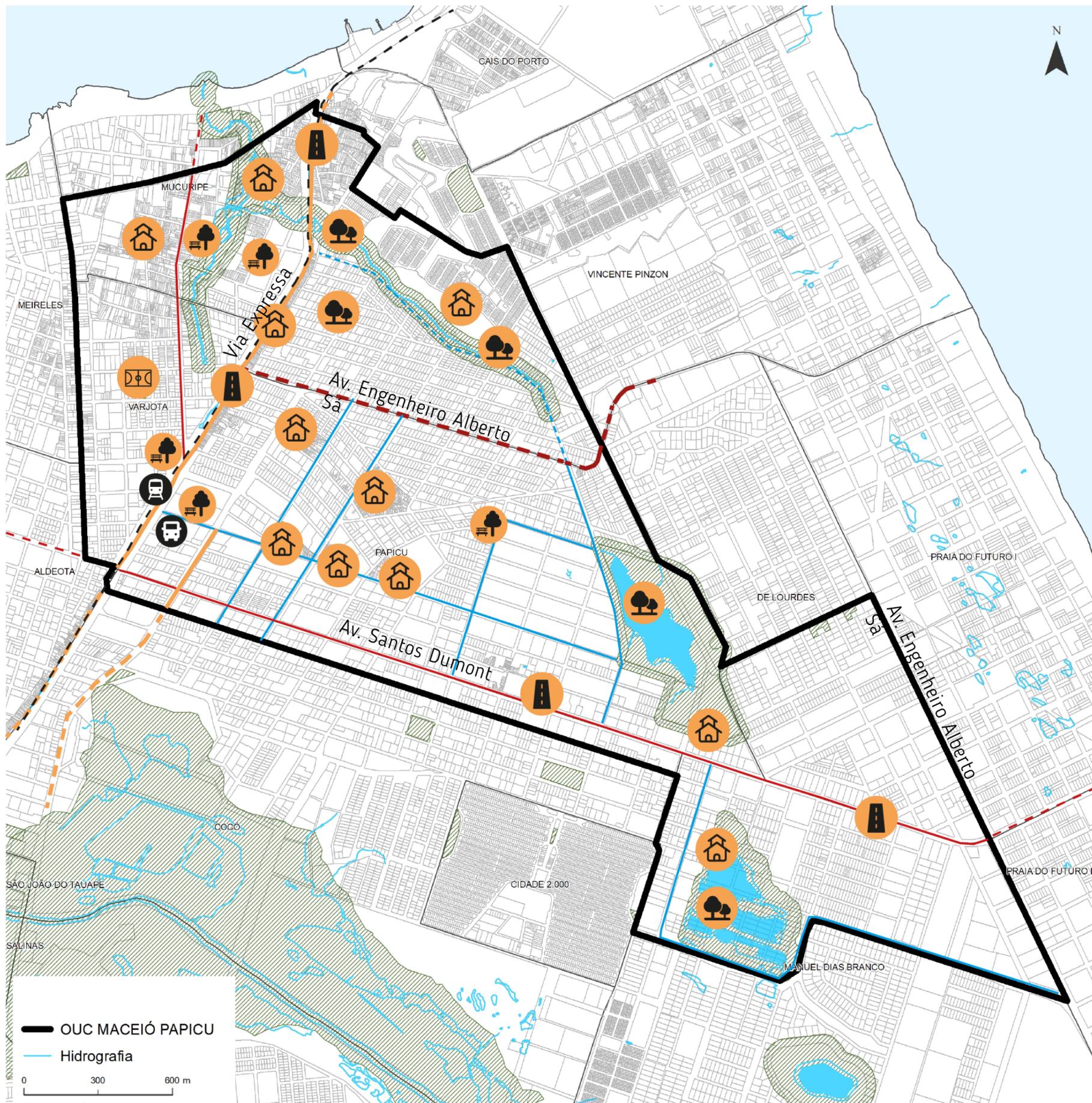
Lagoa do Papicu



OUC Maceió - Papicu

Potencialidades:

- Recuperação de mais-valia a partir da OUC da Lagoa do Papicu já existente;
- Localização estratégica com investimentos públicos de acessibilidade – VLT, Metrofor e Terminal do Papicu;
 - Área com dois importantes corredores de mobilidade: Via Expressa e Avenida Santos Dumont;
- Área de maior valorização de preço da terra com a presença de terrenos vazios.



Melhorias Propostas

-  Parque Linear
-  Praças
-  Quadras Esportivas
-  Educação Ambiental
-  Reestruturação Viária
-  Melhorias Habitacionais
-  Ciclovias
-  Novo Parque Linear

 OUC MACEIÓ PAPICU
 Hidrografia
 0 300 600 m

OUC Maceió - Papicu

Benefícios (em 10 anos)

Públicos

- Integração de áreas verdes – Riacho Maceió, Lagoa do Papicu e Lagoa do Gengibre.
- Melhorias habitacionais para área de interesse social.
- Geração de aproximadamente 22 mil novos empregos.
- Acréscimo de R\$ 278 milhões de massa salarial.
- Cerca de R\$ 325 milhões em novos impostos arrecadados.

Privados

- Fortalecimento dos principais eixos de mobilidade urbana (Via Expressa e Avenida Santos Dumont).
- Acréscimos nos valores de mercado atuais.
- Alteração do uso e ocupação do solo com incentivos por meio dos índices urbanísticos.

Cenários - Sem OUC*: R\$ 2.1 bilhões
(em 10 anos)

* Valores estimados referentes ao mercado imobiliário.

R\$ 8.4 bilhões
(em 30 anos)



Com OUC*: R\$ 3.7 bilhões
(em 10 anos)

R\$ 15.1 bilhões
(em 30 anos)

Etapa 4

Elaboração de
Minutas de Lei para
OUCs
prospectadas

- Desenvolvimento das minutas de lei para cada Operação Urbana Consorciada, com alterações de uso e ocupação do solo e definição de contrapartidas.

Fase em desenvolvimento.



Prefeitura de Fortaleza