



**Prefeitura de
Fortaleza**

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 102ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 10/10/2018

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD PRESENTES:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Patrícia Barros; **SDE** – Mário Roberto Martin; **SEFIN** – Clayton Semir Bustamante; **SEINF** – José Roberto de Resende; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **IPLANFOR** – Juliana de Freitas Sena Mota; **SER I** – Jackeline Tavares Facó; **SER II** – Guto de Azevedo Alencar; **SER III** – Maria Luiza de Oliveira Sena; **SER IV** – Francisco Sales de Oliveira; **SER V** – Jalsey Pereira de Nazareno; **SER VI** – Juliana Bezerra Monteiro Fontenele; **CMF** – Michel Lins; **CREA** – Jorge Luiz Rodrigues Cursino de Sena; **DETRAN** – Pablo Ximenes. Grasiely Araújo Aquino; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **SINDIONIBUS** – José Davi da Silva Pacheco; **SINDUSCON** – Luana Silva Marques Quinderé; **UFC** – Clarissa Figueiredo Sampaio Freitas.

Presidente da CPPD: Maria Águeda Pontes Caminha Muniz

Secretária Executiva: Marília Ferreira Lima Gadelha

Coordenadora da COURB: Marina Cavalcante Hissa

Expositores: Marina Hissa – **COURB/SEUMA**;
Fernanda Frota – **CENUR/COURB**;

DEMAIS PARTICIPANTES: CMFor – João Bosco Cavalcante Souza Júnior; QUANTA CONSULTORIA – Ivo Leonardo Sales, Danielle Nina, Alexandre Weber; AGEFIS – Thatyanne Abrantes de A. Mendes; UFC – Amanda Máximo Alexandrino Nogueira, Elisa Carvalho, Virgínia Elaine Vasconcelos do Nascimento; Sara Rosa; POÇO DA DRAGA – Álvaro Graça Júnior; IPLANFOR – Lanna Mara Ribeiro, Larissa Menescal, Armando Elásio; SEUMA – Jullio Parente, Ivan Carvalho, Isabelli Viana, Belchior Torres do Nascimento, Thales Emanuel Araújo, Astrid Câmara Bezerra, Felipe Vitoriano, Camila Claudino Leite, Débora Andrade de Lima, Regina Lúcia Costa e Silva, Mirella Bezerra Maia, Guilherme Albuquerque Vila Nova Maia, David da Silva Pizol, Aline Barbosa, Pedro Ataulpa, Themis Campos Fontenelle, Marília F. L. Gadelha, Thais Fontenelle Siqueira, Fernanda Frota Pompeu, Marina Cavalcante Hissa.

PAUTA:

1. Aprovação das Atas: 100ª Reunião da CPPD e 101ª Reunião da CPPD;
2. Apresentação e deliberação dos 06 (seis) Projetos das Operações Urbanas Consorciadas



(OUCs) elaboradas pela empresa Quanta Consultoria.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora de Desenvolvimento Urbano, Arq. Marina Hissa iniciou a reunião dando boas vindas aos presentes, em seguida, informou que foram encaminhadas as Atas da 100ª e 101ª Reuniões da CPPD, questionou aos conselheiros se alguém teria alguma objeção quanto à aprovação das atas; como não houve pronunciamento por parte dos conselheiros, as atas foram aprovadas.

Dando continuidade à pauta, informou que seriam apresentados os projetos de Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) elaboradas pela empresa Quanta Consultoria, e, destacou que os estudos já haviam sido apresentados aos conselheiros anteriormente. Iniciou a apresentação explicando o que é o instrumento Operação Urbana Consorciada (OUC), e as etapas de desenvolvimento do estudo, assim como a sua divulgação à Comissão Permanente do Plano Diretor nesta trajetória.

Posteriormente, iniciou a exposição dos 06 (seis) projetos, juntamente com a Arq. Fernanda Frota, Gerente da Célula de Negócios Urbanos (CENUR/COURB). Após a apresentação abriu espaço para questionamentos.

O conselheiro José Roberto Resende, representante da Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), agradeceu o trabalho da Quanta Consultoria e falou que conseguiram enxergar com propriedade as áreas que, de fato, são potenciais a serem desenvolvidas através de Operação Urbana Consorciada (OUC), pois as 06 (seis) áreas identificadas merecem tratamento específico. Elogiou o tratamento das áreas por meio do instrumento Operação Urbana Consorciada (OUC), ao invés de um tratamento mais rígido como é o Plano Diretor, pois com o uso deste instrumento se possibilita alcançar mais resultados. Falou que percebeu que as áreas são grandes e, apesar de não ter tido a curiosidade de verificar os documentos no site da SEUMA para procurar as respostas, questionou de que forma será realizada a operacionalização da OUC e se for por adesão dos empresários, quem irá organizar essa formação. Perguntou ainda sobre os estudos econômicos dos projetos apresentados.

O consultor da Quanta Consultoria, Alexandre Weber respondeu que o tamanho da poligonal das OUCs sempre foi polêmico desde o início do estudo, porém se a poligonal fosse pequena não teria um impacto significativo para a Cidade, seria apenas algo de impacto pontual; e se fosse grande existiria a dificuldade de fazer a gestão. A opção foi pegar zonas da Cidade que são importantes de reestruturação dada a característica de cada uma, para a poligonal ter o tamanho meso, por questão de planejamento e por entendimento do que é fundamental para a Cidade naquele lugar. Falou ainda que como é o Poder



Público que está fazendo a reestruturação de uma montagem de uma OUC, a primeira preocupação é que tipo de contrapartida é necessária para a Cidade em determinada região.

Destacou ainda que a OUC é um espaço que define um programa de necessidades para reestruturar a Cidade, podendo funcionar em fases, já que em cada uma dessas áreas foram identificados pontos que atrairão investidores, com um grande ativo e assim tendo grandes possibilidades.

Explicou que o instrumento funciona em etapas, pois após o lançamento da operação há a participação da demanda privada, não havendo necessidade do Estado se antecipar e indicar onde será a primeira OUC a ser disparada, uma vez que em função dos elementos postos disponíveis para a ocupação e de grandes demandas concentradas se faz necessária uma organização para disparar a primeira etapa e essa etapa indutora das áreas vizinhas.

Quanto ao questionamento sobre a viabilidade financeira, respondeu que a natureza do estudo, o tempo disponível e o recurso disponibilizado foram para fazer uma análise de identificação de área, onde se teve alguns cuidados para identificar valores que pudessem dar uma noção relativa do que estava em jogo. Ressaltou que os valores deverão ser discutidos após a definição e lançamento da Lei, no momento de discussão com o empresariado, e opinou que a Prefeitura de Fortaleza, através da SEUMA, IPLANFOR e SEFIN, terão que fazer um estudo mais apurado em conjunto e após isso ir para a mesa de negociação.

O consultor frisou que, se percebe que existem áreas com capacidade para dar resposta em questões fundamentais, áreas que têm, como primeira medida, a recuperação de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) e isso seria fundamental para a Cidade, pois Fortaleza estaria marcada pela desigualdade e nenhuma cidade consegue padrão de desenvolvimento com tanta diferença, portanto, a Operação Urbana Consorciada (OUC) é uma das oportunidades que tem de financiar essa redemocratização da qualidade do espaço. Explicou que as ZEIS entraram na poligonal da OUC para que os benefícios que o instrumento trará sejam aplicados dentro desta área.

Falou ainda que como é a visão pública que está montando o trabalho, foram colocadas questões ambientais, sociais e de patrimônio dentro das áreas para receber o tratamento de requalificação. Finalizou reiterando que não houve tempo, recurso e escopo para que os cálculos econômicos fossem feitos, mas que as 06 (seis) OUCs provavelmente não irão acontecer em paralelo, pois não existe mercado, por isso, os cálculos dever ser feitos na medida e no tempo certo para que durante a negociação no futuro os valores não estejam defasados, perdendo assim a capacidade de negociar com



valores reais.

A Arq. Marina Hissa perguntou aos conselheiros se tinham mais algum questionamento e decidiu organizar as perguntas por blocos de três.

A conselheira Juliana Sena, representante do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), falou sobre a importância de trabalhar os territórios de ZEIS de uma cidade, como foi dito, tão marcada por uma desigualdade e que a proposta de regulamentação de Zonas Especiais Prioritárias na cidade já vem sendo construída desde 2013, sendo atualmente um fato já concreto com a eleição de 10 (dez) Conselhos Gestores das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS), dos quais 06 estão dentro das OUCs que foram apresentadas. Questionou como poderá ser inserido o Conselho Gestor da ZEIS no processo das OUCs, pois ao ter lido o documento sobre as OUCs disponível no site da SEUMA não encontrou nenhuma referência aos mecanismos de implementação das ZEIS como seus conselhos gestores ou os PIRFs.

A conselheira Luana Quinderé, representante do Sindicato da Indústria da Construção Civil (SINDUSCON), questionou se haverá uma priorização da aplicação dos recursos adquiridos com as OUCs e em que ordem estes recursos serão aplicados, já que as OUCs tem o viés de requalificação urbana de melhorias urbanas. Disse que existem a Outorga Onerosa de Alteração de Uso e a Outorga Onerosa de Solo Criado, atrativas para a iniciativa Privada, possibilitando as melhorias de potencial construtivo e de índice de aproveitamento enquanto que as OUCs têm um risco maior, já que tem de chegar o investimento, há a dúvida se a área terá prioridade nos investimentos do mercado imobiliário ou não. Por fim, questionou sobre o risco de investimento nas OUCs em relação aos instrumentos já existentes, como as Outorgas Onerosas.

Falou ainda sobre a viabilidade financeira das OUCs, pois viu que haverá troca dos índices e serão aplicadas as melhorias urbanas, apresentadas como diretrizes de melhorias, melhorias de sistema viário, de requalificação; e questionou se foi feita uma análise mais criteriosa sobre esses custos, ou seja, se o que o Município receber de contrapartida financeira vai custear melhorias de forma que aquela área realmente seja potencializada como um todo.

Finalizou sua fala perguntando como foram pensados sobre as áreas urbanas onde tem instalados equipamentos complicados de regularização, como a Indústria Naval do Ceará (INACE) e o 23º BC – Exército Brasileiro, além de algumas áreas que se sobressaem nas OUCs, como as Zonas Especiais de Dinamização Urbanística e Socioeconômica (ZEDUS), Comando Aéreo e alguns em áreas com



indicadores conflitantes, por exemplo, a Parangaba que tem um gabarito limitado em relação ao aeroporto.

Ao responder a primeira pergunta, da conselheira Juliana Sena (IPLANFOR), a Arq. Marina Hissa relatou que as Minutas foram elaboradas pela equipe da Quanta Consultoria e que, no momento da elaboração, as definições das áreas prioritárias para os Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs) ainda não estavam definidos e também não se tinha o seu decreto. Ainda assim, confirmou que os PIRFs estarão presentes nas Minutas que estão sendo revisadas com a Procuradoria Geral do Município (PGM).

Ressaltou que o Conselho Gestor das Operações será diferente de outras OUCs já realizadas e que os participantes do Conselho seriam de órgãos não governamentais, de órgãos governamentais, representantes acadêmicas, representante de grupos de empresários, 03 (três) representantes de movimentos de moradia, no perímetro da OUC.

Informou que o Conselho Gestor da ZEIS deveria estar presente na representação do Conselho Gestor das OUCs e se comprometeu que dos 03 (três) representantes da sociedade civil dentro do perímetro da OUC, 01 (um) seria o representante do Conselho Gestor da ZEIS.

Em relação à segunda pergunta, da Luana Quinderé (SINDUSCON), sobre a priorização dos recursos, as Minutas preconizam a prioridade dos recursos em ZEIS e em Restauro e Conservação de Imóveis. Salientou que foi discutido bastante como poderia ser feito para que a prioridade dos investimentos ficasse atestada na Lei. Então, ficou delimitado o percentual de 33% a ser investido dentro das ZEIS e no seu entorno inseridas nos perímetros das OUCs, tal valor foi definido por conta dos 03 (três) eixos que o Estatuto da Cidade define para as OUCs, que são: econômico, social e ambiental. Respondeu ainda que, com relação aos instrumentos de Outorga Onerosa e OUCs, não vê como concorrentes, e sim complementares, como instrumentos de captura de valor que se somam.

Destacou que instrumentos como as Outorgas Onerosas são bastante utilizados para capturar valor de investimentos já postos pelo Poder Público na infraestrutura urbana, exemplificou com o Parque Rachel de Queiroz em que haverá financiamento com investimento público, portanto, esses instrumentos têm que ser colocados em paralelo pelo Poder Público.

Falou ainda que as fórmulas de cobrança das Outorgas Onerosas serão as que estarão nas Leis das OUCs, sendo definido exatamente como as contrapartidas serão calculadas. Quanto ao risco para o empreendedor, falou que teria uma opinião diferente, pois com a revisão do Plano Diretor o instrumento



de Outorga de Alteração de Uso poderá sofrer uma adequação, e que a OUC teria uma viabilidade e segurança jurídica de longo prazo.

Sobre o questionamento de como serão geridos os recursos das OUCs, respondeu que existem várias maneiras de gestão dos recursos, exemplificou que no Rio de Janeiro e em Belo Horizonte foi trabalhado com consórcio e também através de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPACs), no entanto, já se entende que dessa maneira não funciona tão bem em Fortaleza. Destacou que outra opção seria ter um fundo e ao longo do tempo, a partir de cada conveniado, vai se arrecadando recursos e se fazendo, o chamado de pacotes de investimentos, a partir das prioridades definidas. Explicou que já existe o Fundo de Desenvolvimento Urbano (FUNDURB) instituído em 2015, onde já se tem contas específicas das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) e atualmente se consegue acompanhar todos os investimentos online, através de um mapa que se localiza onde e como os investimentos do FUNDURB estão sendo aplicados. Por último, explicou que as diretrizes e exigências do Comando Aéreo prevalecerão no tocante ao gabarito.

Sobre o ponto relativo à definição das áreas urbanas, a Arq. Marina Hissa passou a palavra para o consultor Alexandre Weber. Ele respondeu que se têm algumas áreas que são disparadoras e claramente tem viabilidade financeira e legal, se há envolvidos interessados em dispará-los. Explicou que já foi identificado um eixo que é importantíssimo para a cidade tendo elementos propulsores no seu entorno, sendo assim não se pode deixar fora da área da OUC um equipamento como 23º BC, assim, não se perde a oportunidade de ter já posto dentro da OUC este equipamento, sendo a OUC um trabalho de curto, médio e longo prazo.

A Sra. Daniele Valente, pediu a palavra e iniciou parabenizando o trabalho e falou sobre a necessidade de se debruçar sobre cada uma das áreas e encontrar soluções referentes aos índices e aos gabaritos dos ativos para captação de recursos em cada área, exemplificou dizendo que quanto ao 23º BC, pelo seu alto índice de aproveitamento e pelo seu alto gabarito, é um dos ativos importantes, porém, esse ativo a médio prazo está muito comprometido, principalmente porque o Comando Aéreo iria prevalecer e o gabarito proposto é totalmente impossível na área do 23º BC.

Colocou que para a OUC do Papicu, que tem índice de aproveitamento proposto de 6, seria a área mais interessante da OUC, pois existem vazios urbanos possibilitando tal índice, porém, teria que ser visto que tipo de financiamento haverá, para que as pessoas que vão morar ali possam pagar pela moradia, terão que ter planos de financiamento específico.



Falou que viu uma notícia pelos jornais que no curso desse trabalho teria um acordo, entre o Município, o Estado e o grupo M. Dias Branco, na área da Praia de Iracema, na qual devem ter um masterplan para aquela área de ocupação e questionou como estão as tratativas no sentido de conseguir criar o que o empreendedor privado já apresenta como diretriz pros negócios com o que foi dito no estudo das OUCs.

A conselheira Clarissa Freitas, representante da Universidade Federal do Ceará (UFC), iniciou a palavra dizendo que sua posição é que a parceria entre o público e o privado não seria a melhor solução para resolver problemas sociais, pois as ZEIS que estão em áreas interessantes para o mercado, são ZEIS mais ameaçadas.

Falou que esteve em todas as reuniões que foram discutidas OUCs na CPPD, e que quando foi apresentado o primeiro estudo para dizer quais seriam as áreas prioritárias, se chamou atenção por ser somente em área rica e que a periferia é que precisa de esgoto, logo, a OUC não resolverá isso. Falou que foi questionado sobre o Plano de Saneamento e foi dito que já existia, mas que não estaria sendo executado, seria feito através da OUC. Falou que se concentram investimentos em áreas que se diz ter especificidade, mas a especificidade é a possibilidade de auferir lucro pelo mercado imobiliário e o fato da contrapartida não estar clara, é algo preocupante, justificaria o projeto apresentado não ser votado e não ser aprovado.

Disse ainda que, em relação ao que foi dito sobre a necessidade de ser flexível para não engessar, seria necessário rever o Plano Diretor e não votar e aprovar uma parceria, onde o que é doado e o que recebido não está claro. Continuou sua fala, dizendo que no caso da OUC Litoral Central que pega o Poço da Draga, e como foi falado pela Sra. Daniela Valente, o investimento prioritário já está definido em 600 milhões com a construção do Aquário e não seria os 33% destinados às ZEIS, como exposto, e questionou como ficaria isso.

Destacou que na reunião anterior da CPPD identificou que no relatório da OUC, a Zona de Proteção Ambiental (ZPA) denominada no estudo como Praças e Áreas Verdes, estaria maior que no Plano Diretor e que atingiria grande parte da ZEIS do Poço da Draga, atingindo assim maior número de casas. Acrescentou que se pretende urbanizar, mas colocando uma faixa bem grande para tirar o máximo possível de casas, pois o que valorizaria o terreno onde se vai captar valor seria praças e áreas verdes, não uma casinha pequena urbanizada, isso desvaloriza. Falou que isso seria bastante conflituoso e que, diferentemente do que a Arq. Marina apresentou, dizendo que o Plano Diretor não seria alterado, a Zona da Operação Urbana (ZOUC) 6 (seis), na OUC Litoral Central, estaria no mapa no Plano Diretor como



uma ZPA, a qual abrange o terreno do INACE, sendo ZPA com índice de aproveitamento zero e estaria sendo posta como ZOUC 6, com índices e parâmetros, ou seja, um terreno que hoje está classificado como ZPA e que, por possuir índices construtivos nulos não possui valor de mercado, passaria a ter índice maior de acordo com a OUC. Essa alteração teria uma enorme capacidade de valorizar o terreno em questão, assim fato que tem claros desdobramentos para o entorno imediato, no caso, o Poço da Draga. Sendo assim, a ZEIS é mais do que nunca necessária para proteger esses moradores, pois ZEIS não é compatível com os outros instrumentos de captura de valorização imobiliária do Estatuto da Cidade, como a OUC. Ao contrário, a ZEIS pretende exatamente retirar a valorização imobiliária do terreno para possibilitar a permanência dos moradores em áreas como entorno valorizado. Frisou que seria muito complicado aprovar o projeto apresentado com esse nível de incoerência e incertezas.

Falou ainda que não adiantaria ficar registrado apenas em Ata que dos 03 (três) representantes da sociedade civil do Conselho Gestor de cada OUC, 01 (um) seria conselheiro das ZEIS, pois não seria o suficiente o registro apenas em Ata, sendo necessária a aprovação da versão final das Minutas; Ressaltou que o documento encaminhado para análise, através do portal da SEUMA, não fazia referência ao PIRF, ao Conselho Gestor da ZEIS, e, além disso, não fazia referência clara ao fato de que a ZPA que estaria localizado em cima do terreno do INACE não seria mais ZPA, com a OUC. Finalizou dizendo que quando se diz que a Outorga Onerosa e as OUCs são instrumentos de captura de valor, a ZEIS é um instrumento que não se quer que a terra tenha valor, mas que estaria dentro da OUC e questionou como resolveria isso.

A Arq. Marina Hissa iniciou respondendo a pergunta da Sra. Clarissa Freitas, falando que foi irresponsável algumas coisas ditas pela conselheira. Afirmou que na apresentação ficou claro que a zona de preservação que não será modificada é “Zona de Preservação Ambiental ZPA 1 - Faixa de Preservação Permanente dos Recursos Hídricos”, a qual é diferente da “ZPA 2 – Faixa de Praia”, zona que está inserido o INACE. A ZPA 2 é ZPA de Orla e que há outros fatores que caracterizavam a zona, diferente de um zoneamento como a da Zona de Proteção Ambiental - 1 (ZPA 1). Frisou que isso foi deixado enfatizado na apresentação, de forma transparente. Respondeu ainda que era claro que o Plano Diretor estava sendo alterado pelas Leis das OUCs e que isso é um ponto principal de uma Operação Urbana Consorciada.

Ressaltou que se entendia sobre a questão ideológica de não concordar com as PPPs, mas que algumas coisas, em sua opinião, teriam sido desvirtuadas pela conselheira e pediu cuidado quando forem



colocadas as opiniões pessoais, deixando claro que se tratam de um ponto de vista. Salientou que as áreas delimitadas pelas OUCs propostas concentram investimentos que inevitavelmente irão ocorrer, e que se nada for feito no sentido de uma Operação Urbana de captura de valor, o Município não irá recuperar a mais-valia do solo proporcionada. Exemplificou com Papicu, onde os investimentos públicos estão acontecendo e não há captura de valor. Destacou a importância do instrumento com uma gestão eficiente e com transparência, como se está tentando realizar nessa gestão, sabendo que ainda tem muito a melhorar, mas que o objetivo é de proporcionar uma cidade melhor para todos.

Quanto à questão de que a contrapartida não está clara, respondeu que em nenhum lugar onde existem OUCs em longo prazo, há contrapartidas bem definidas, “engessadas”, pois isso seria definido nos Termos de Convênio e, as discussões de como serão as contrapartida devem ser feitas com os conselhos gestores de cada operação: o Conselho Gestor que irá acompanhar e discutir como serão delineadas essas operações e como será o Plano de Melhorias Urbanas.

Informou que, a conselheira já havia comentado na reunião passada sobre a delimitação da ZPA 1 (um) inserida na ZEIS do Poço da Draga, foi um problema gráfico, que a linha realmente teria ficado grossa e, portanto, pareceu maior, mas que já estava ajustado. Ressaltou que, no entanto, a ZPA 1 (um) é a mesma estabelecida no Plano Diretor. Informou também que os PIRFs irão definir a aplicação de recursos nas ZEIS inseridas nas OUCs.

Sobre o investimento prioritário no Aquário, respondeu que não foi falado isso em momento algum da CPPD, pois no momento não há definição alguma de investimento prioritário, até porque a Lei não estaria nem aprovada, mas destacou que o Aquário é um problema da Cidade e tem que ser levado investimento para retomada das obras. Por estas razões, foi assinado o Protocolo de Intenções com o Governo do Estado para parceria de desenvolvimento da operação.

Com relação aos valores de captura e viabilidade, o consultor Alexandre Weber respondeu que o grande exercício era identificar 06 (seis) áreas de interesse público, com grande potencial e que obviamente teria que ter alguns elementos de referências de valores para saber com o que estaria se trabalhando. Foi falado dessa abrangência maior com algumas áreas que demoram mais a ter resultado e que teriam outras áreas que poderiam ser rapidamente dinamizadas, exemplificou falando da Avenida Eduardo Girão; a Avenida Treze de Maio, por sua vez, já estaria saturando, com dificuldade de mobilidade, e por ser uma área com grande potencial de atuação de mudança de perfil, mesmo que não inicie por uma atuação direta no 23º BC, seria uma área que não poderia ser desprezada, pois estão acontecendo



investimentos públicos, além de ser uma área de ligação muito importante da cidade. Saliu que no momento em que o 23º BC estivesse com interesse de ser negociado teria um ganho urbano gigantesco e possibilidades de atuação de contrapartidas, porém, outras atuações de expansão poderiam ser planejadas para ter uma reestruturação naquela área da cidade, seria uma indução de desenvolvimento.

Exemplificou que o instrumento de OUC não poderia ser uma discussão para ser levado para o bairro Bom Jardim, pois não teria interesse dos empresários para serem feitas mudanças estruturantes.

Falou ainda que se será feita uma OUC na Praia de Iracema, se tinha a opção de deixar o Poço da Draga dentro ou fora da poligonal da OUC, porém, se deixasse fora da poligonal poderia não ter nenhum mecanismo de urbanizar e requalificar esta ZEIS. A opção foi colocar dentro do perímetro a ZEIS e dentro do estudo definir percentuais destinados à urbanização para as pessoas que já estariam morando lá.

A Sra. Larissa Menescal, arquiteta e urbanista do Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), pediu a palavra e falou que o IPLANFOR estaria fazendo uma análise comparativa e que os estudos prévios do IPLANFOR foram disponibilizados para que fossem contemplados dentro das OUCs. Informou que estaria contratado pela Prefeitura, em parceria com o Governo do Estado, o detalhamento de 07 (sete) Planos, dos 07 Planos teriam coincidência de área com as 06 OUCs propostas no estudo, portanto, a análise comparativa de impacto ainda estaria sendo realizada, por questão cronológica, e que dos 07 Planos, 04 (quatro) estariam mais avançados. Finalizou dizendo que compartilhou a informação, por achar importante que haja um alinhamento, tendo em vista que se trata de uma parceria entre a Prefeitura e o Estado.

Ao final dos questionamentos a Arq. Marina abriu para votação com a seguinte ressalva, conforme falado pela conselheira Juliana Sena:

Inserir os Planos Integrados de Regularização Fundiária (PIRFs) das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) em todas as Minutas das OUCs e também a participação do Conselho Gestor das ZEIS no quantitativo de conselheiros da OUC, que se dará a partir do estudo do tamanho da OUC e da delimitação das ZEIS inseridas em cada uma das Operações, pois terá impactos maiores e menores nas diferentes operações, sendo assim, o quantitativo de conselheiros da ZEIS no Conselho Gestor da OUC deverá ser discutido. A Arq. Marina Hissa, em seguida, abriu para votação pedindo para que os que fossem a favor da aprovação permanecessem como estavam, em seguida pediu para que os



Prefeitura de Fortaleza

Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

conselheiros que fossem contra se manifestassem (UFC), dando continuidade, pediu para os conselheiros que fossem se abster se manifestassem (Não houve).

RESULTADO DA VOTAÇÃO: AMC – Á Favor; PGM – Á Favor; SDE – Á Favor; SEFIN – Á Favor; SEINF – Á Favor; SEUMA – Á Favor; IPLANFOR – Á Favor; SER I – Á Favor; SER II – Á Favor; SER III – Á Favor; SER IV – Á Favor; SER V – Á Favor; SER VI – Á Favor; CMF – Á Favor; CREA – Á Favor; DETRAN – Á Favor; FEDERAÇÃO DE ENTIDADES DE BAIROS E FAVELAS (FBFF) – Á Favor; SINDIONIBUS – Á Favor; SINDUSCON – Á Favor; UFC – Contra.

Ao final da votação, finalizou a reunião agradecendo a presença de todos.

Fortaleza, 10 de Outubro de 2018.

Marília Ferreira Lima Gadelha
Secretária Executiva da CPPD

Marina Cavalcante Hissa
Coordenador de Desenvolvimento Urbano

Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
Secretária da SEUMA
Presidente da CPPD