

REGISTRO DE PARTICIPAÇÕES NO PROCESSO DE IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA



SUMÁRIO

| | |
|--|-----------|
| 1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS | 3 |
| 2 O SETOR PÚBLICO NA COORDENAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS | 3 |
| 3 PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO DO ESTUDO PARA A IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA | 5 |
| – Apresentação Produto 1 / 06 06 2017..... | 6 |
| – Reunião SEFIN Quanta / 14 06 2017 | 6 |
| – Reunião SEUMA BIRD Quanta / 26 06 2017 | 6 |
| – Reunião na FIEC com vários agentes / 24 07 2017 | 7 |
| – Reunião IPLANFOR / 26 07 2017 | 7 |
| – Reunião METROFOR / 26 07 2017 | 7 |
| – Reunião SINDUSCON / 27 07 2017 | 7 |
| – Apresentação Willy Muller no SINDUSCON e ASBEA / 04 08 2017 | 8 |
| – Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD / 06 09 2017..... | 9 |
| - Evento de Apresentação de Oportunidades de novas Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza / 11 01 2018..... | 9 |
| - Evento na Universidade de Fortaleza UNIFOR / 21 02 2018 | 13 |
| 4 CONSIDERAÇÕES FINAIS | 16 |
| Bibliografia | 17 |
| Anexos | 18 |

LISTA DE FIGURAS

| | |
|--|-----------|
| Figura 1 – Foto do evento no SIDUSCON dia 11.01.18..... | 9 |
| Figura 2 - Fotos do Evento do dia 11.01.18..... | 11 |
| Figura 3 - Fotos do Evento do dia 11.01.18..... | 11 |
| Figura 4 - Fotos do Evento do dia 11.01.18..... | 12 |

1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O objetivo deste produto é apresentar um registro da Participação Pública na Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza.

O Estatuto das Cidades, se refere à OUCs como “...o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo poder público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”. O edital de seleção para a elaboração deste estudo reforça esta questão afirmando que “Cabe ao poder público municipal à coordenação” e “Participam de sua implementação, além do poder público; proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados”.

Objetivamente se compreende que existem dois momentos distintos dentro da coordenação por parte do poder público na preparação para a implementação de uma OUC:

- Um momento inicial de ações globais e estratégicas de planejamento; e.
- Uma fase em que se trabalham decisões específicas das possibilidades concretas de intervenção.

O presente relatório traz os registros dos eventos de participação realizados durante o serviço de consultoria para identificação de áreas de interesse para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza, que se inserem no momento inicial de ações globais e estratégicas de planejamento.

A fase de decisões específicas trabalhará questões concretas, quando já se obtiverem investidores apresentando propostas, e, em decorrência disso, se terá objetivamente condição de identificar “proprietários, moradores, usuários permanentes” que serão afetados, e de que forma serão afetados. É nesta fase de participação, com as intervenções propostas definidas, que se dá trabalho dentro do âmbito do que indica o Estatuto das Cidades e o que reforça o edital de referência para este estudo.

2 O SETOR PÚBLICO NA COORDENAÇÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS

Este estudo foi contratado para que se realizasse a identificação de “**ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS, OU SEJA,**

IDENTIFICAR, DELIMITAR E DEFINIR ÁREAS PRIORITÁRIAS”, dessa maneira não engloba em seu escopo a definição de detalhamentos sobre como serão efetivamente as intervenções. Visto que terá sua proposta avaliada de forma técnica e participativa sob a coordenação do poder público (essa definição sucede-se através de uma manifestação de interesses de investidores).

Para a fase de coordenação inicial (de ações globais e estratégicas de planejamento) cabe ao poder público identificar onde na cidade é possível atrair investimentos privados. Desse modo não se envidará esforços (tempo e recursos) em áreas sem atratividade, inviabilizando a utilização do instrumento em questão. Ao mesmo tempo, o poder público define dentre as áreas com viabilidade quais são as de maior interesse estratégico para a urbanidade do município.

Nesse aspecto, a participação na fase inicial de preparação das OUCs, da qual este estudo faz parte, é focada em buscar dados e informações com o maior grau de aderência a realidade, e em consolidar a definição de macro áreas para as operações, bem como refinar questões mais técnicas. Neste momento, qualquer debate mais amplo teria efeito apenas de especulações sobre detalhes baseados em suposições, causando efeitos negativos para a realização das operações em sua fase seguinte.

Na fase seguinte, debruçados sobre propostas concretas de investidores é que a participação deverá ser exercida de forma ampla, conforme o previsto no Estatuto da Cidade. Deste momento é que serão derivadas em detalhe definições das áreas a serem atingidas diretamente; o programa básico de ocupação da área; o programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação; o estudo prévio de impacto de vizinhança; a contrapartida a serem exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados; a forma de controle da operação.

Por conseguinte, o que se expõe é que o processo de hierarquização de OUCs foi extremamente complexo, pois envolveu múltiplas variáveis – basicamente todas as que fazem parte do planejamento estratégico urbano. Assim, “A tarefa de planejar a cidade passa a ser função pública que deve ser compartilhada pelo Estado e pela sociedade – corresponsáveis pela observância dos direitos humanos e pela sustentabilidade dos processos urbanos. A gestão democrática é o método proposto pela própria lei para conduzir a política urbana” (Ribeiro e Cardoso, p. 96-97, 2003).

3 PROCESSO DE PARTICIPAÇÃO DO ESTUDO PARA A IDENTIFICAÇÃO DE ÁREAS DE INTERESSE PARA O DESENVOLVIMENTO DE OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS EM FORTALEZA

Conforme justificativas legais e conceituais, o Estudo para a Identificação de Áreas de Interesse para o Desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza contou com a realização de uma série de encontros, eventos e materiais informativos elementos focais de diferentes segmentos, tendo em vista a coleta de dados e propensões a investir. O processo de elaboração do Estudo ancorou o fortalecimento do debate em torno das questões que envolvem a possibilidade de realização de operações urbanas no município de Fortaleza. Suas atividades e conteúdos contribuíram para ampliar e dar mais densidade a uma rede de atores engajados com questões urgentes que afetam os serviços e infraestruturas urbanas a partir de um olhar mais holístico, inerente à abordagem do trabalho.

Nesse sentido, foram constituídos espaços variados de discussão nas diferentes fases do Estudo para elaboração, primeiramente, do seu diagnóstico e definição das áreas de interesse e prioritárias para a elaboração de OUCs, restando ainda por fazer um evento público do resultado produto final a ser lançado no Produto 7. A complexidade desse planejamento apresenta por si só certos obstáculos para a promoção de engajamento e de apropriação social sobre suas temáticas, na medida em que os atores políticos e privados tendem a se aglutinar majoritariamente em torno de questões locais dos bairros, isto é, dos lugares onde vivem ou possuem negócios, ao invés de pensar de maneira integrada, com objetivo de entender as interações e sinergias que as OUCs podem gerar, dinamizando as atividades da cidade.

Além dos eventos com foco nas propensões a investir, foram feitas consultas e visitas técnicas aos órgãos e instituições públicas que conduzem os processos de planejamento urbano na cidade, como: Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN), Secretaria da Cultura do Estado do Ceará (SECULT), Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), Metrô de Fortaleza (Metrofor), Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico de Fortaleza (SDE) e Secretaria de Infraestrutura de Fortaleza (SEINF). Além dos órgãos supracitados, o Estudo demandou uma constante interação com a equipe da Secretaria de Urbanismo e Meio Ambiente (SEUMA), particularmente com a célula de Negócios Urbanos, setor jurídico e membros da equipe responsável pela revisão do Plano Diretor.

Com o programa de participação exposto, foi possível entender a compreensão e a percepção do mercado, para tornar possível a elaboração de critérios técnicos para identificar e hierarquizar as futuras operações urbanas no município de Fortaleza. Assim, pode se dizer que o projeto possui viabilidade técnica e está de acordo com a percepção de mercado, além de possuir a capacidade de promover o aumento do bem-estar da população. Os resultados da elaboração técnica desse trabalho serão apresentados em evento aberto ao público, após a elaboração do relatório final.

Dentro desse contexto, podemos listar as reuniões que ocorreram para elaboração desse Estudo, que foram de fundamental importância para proposição de ideias e divulgação do que se entende como prolífico para o município para representantes necessidades de requalificação e desenvolvimento da cidade.

– Apresentação Produto 1 / 06 06 2017

Participantes: *Maria Isabel de S. Viera, Danielle Nina, Pedro Abrantes Neto, Pacceli Edson Narbal, Prisco Bezerra Junior, Alexandre Weber*

Pauta: *Reunião técnica de apresentação do andamento e processo do estudo a ser realizado embasando o conteúdo do Plano de Trabalho – P01.*

– Reunião SEFIN Quanta / 14 06 2017

Participantes: *Maria Isabel de S. Vieira, Fernando Henrique R. Fernandes, Marina Hissa, Prisco B. Junior, Danielle Nina, Lyvia Chaves, Francisco Helcio P. do Nascimento, Alexandre Weber*

Pauta: *Apresentação do trabalho a ser realizado da Quanta Consultoria em conjunto com a SEUMA para solicitação de dados para embasamento e continuação do processo do estudo, tais como dados de cadastros e identificação por códigos (sem nomes de proprietários), valores venais de terra, IPTU atuais, entre outros.*

– Reunião SEUMA BIRD Quanta / 26 06 2017

Participantes: *Felipe Vitoriano, Rojestiane Ferreira Nobre, Marina Hissa, Prisco Bezerra Junior, Marlon Moreira, Maria Isabel de S. Vieira, Edilene Oliveira, Emanuela Monteiro, André Sales, Danielle Nina, Alexandre Weber, Jorge André N. Verçosa*

Pauta: *Reunião para reconhecimento dos financiamentos do BIRD na cidade de Fortaleza, identificando seus objetivos e feitorias na cidade, buscando uma unidade de planejamento e coincidindo aspectos direcionais para o estudo em conjunto a essas outras esferas agregadoras.*

– Reunião na FIEC com vários agentes / 24 07 2017

Participantes: *Abbias Ubras Wero, Igor Pontes, Daniel Lustosa, Giao Franco, Rodrigo Pereira, Marcelo José do Monte, Roberto Smith, Georgia Ohelomeno, Ozluá Cosfa, Cícero C., Elaine Pereira, Renato Aragão, Manuela Furtado, Danielle Nina, Lyvia Chaves, Ivo Freire, Alexandre Weber*

Pauta: *Reunião de apresentação do estudo para associados da FIEC com a finalidade de compreender o que se é reconhecido de experiências com Operações Urbanas Consorciadas, se identificam o objeto da operação e sabem de parte de sua instrumentalização, buscando chegar a uma linguagem unitária para melhor planejamento das OUCs em Fortaleza.*

– Reunião IPLANFOR / 26 07 2017

Participantes: *Mário Fracalossi, Larissa Menescal, Lia de Souza Parente, Danielle Nina, Alexandre Weber*

Pauta: *Reunião de apresentação do estudo para a equipe do Fortaleza 2040 buscando compreender os principais aspectos e objetivos do plano estratégico para a tentativa de alinhamento e continuação do estudo contratado está locado também dentro das premissas deste novo plano pensado a médio e longo prazo para a Fortaleza.*

– Reunião METROFOR / 26 07 2017

Participantes: *João Menescal, Edilson Aragão, Eduardo Fontes Hosz, Mário Azevedo, Ivo Freire e Alexandre Weber*

Pauta: *O objetivo da reunião foi a apresentação do estudo para os técnicos do Metrofor com objetivo de discutir e apresentar o diagnóstico que estava em processo e mostrando os critérios de importância que selecionariam e condiziam áreas propícias para OUCs, muitas destas se encontrariam presentes estações de metrô. Foi também abordado a situação das obras, aspectos de origem e destino das linhas que já trafegam entre outras informações que ajudaram a embasar as questões de mobilidade o estudo.*

– Reunião SINDUSCON / 27 07 2017

Participantes: *Renata Abreu, Ivana Marouefi, Felipe Capstrano, Sergio Macedo, Patriolino Dias, Gama, José de Ribamar Sousa, José Simões, Otacílio Valente, Danielle Nina e Alexandre Weber*

Pauta: Reunião de apresentação do estudo para diretores e associados do SINDUSCON buscando comunicar os principais aspectos, objetivos e escopo do estudo contratado pela SEUMA de Identificação e Hierarquização de Operações Urbanas Consorciadas visando primeiramente mostrar e indicar as premissas importantes de visualizar as OUCs como verdadeiros potenciais transformadores de qualidade urbana pesando o papel dos construtores dentro desses cenários. É importante que almejem as novas edificações com formas urbanas que condizem com espaços públicos qualitativos e entendam a importância do fator socioambiental desse instrumento nos territórios de Operações Urbanas Consorciadas.

– Apresentação Willy Muller no SINDUSCON e ASBEA / 04 08 2017

Participantes: André Montenegro de Holanda, Clausens Duarte, Daniel Simões, Daniela Valente, Emanuel Capistrano, Flávio Roberto Diniz Alves, Francisco Kubrusly, Georgiana Dias de Sousa, José Carlos Gama, José Simões, Luana Marques Silva Quinderé, Marcelo Montenegro, Renata Nécia Silva de Abreu, Eduardo Dias, Artur C. Novaes, Ivo Freire, Kelderson B. Leite, Danielle Nina, José Ribamar Sousa, Alexandre Weber

Pauta: Reunião de apresentação do estudo para diretores e associados do SINDUSCON buscando comunicar os principais aspectos, objetivos e escopo do estudo contratado pela SEUMA de Identificação e Hierarquização de Operações Urbanas Consorciadas visando primeiramente mostrar e indicar as premissas importantes de visualizar as OUCs como verdadeiros potenciais transformadores de qualidade urbana. Willy Muller aproveita o momento traz perspectivas para a cidade, mostrando alguns cases internacionais que demonstram a prioridade de planejamento urbano sob a ótica do instrumento de operações públicas privadas.



Figura 1 – Foto do evento no SIDUSCON dia 11.01.18
Fonte – Prefeitura Municipal de Fortaleza

– Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor – CPPD / 06 09 2017

Participantes: Rosina de Almeida Lopes, Denise Sobreira, David Lima da Silva, Prisco Bezerra Junior, Mário Fracalossi Junior, Jackeline Tavares Facó, Guto Azevedo de Alencar, José Carlos Alves, Rachel Maia Rôla Timbó Silveira, Cássio Adler Gonçalves Vitorino Leite, Jerônimo Paulo da Silva, Clarissa Figueiredo Sampaio Freitas, Eugênia Elaine Vasconcelos do Nascimento, Fancesca Dalila Menezes Vasconcelos, Rodolfo Sydrião Sanford, José de Ribamar Sousa, Danielle Nina, Sofia Cavalcante, Simone Lopes Soares, ..., Raimundo N. O. Grildo, Sarah Carneiro Araújo, Ana Cecília Serra Braga Vasconcellos, Arabella Costa Pinheiro, Giovanni Lucas Candim Oliveira, Delroy B. de Almeida, Juliana Feitosa Holanda Suarez, Larissa de Miranda Menescal, Alna Elisa Pinheiro Campelo, Lia de Souza Parente, Daniela Valente Holanda, Renata Nécia Silva de Abreu, Regina L. U. Costa e Silva, Livia Fernandes, Isabela Cantal, Fernando Tounay de Alencar, Marina Hissa, Claudio Ricardo Gomes de Lima, Alexandre Weber

Pauta: Reunião de apresentação do estudo até a etapa de Diagnóstico para o corpo presente da CPPD, buscando manifestar os principais aspectos, objetivos e escopo do estudo contratado pela SEUMA de Identificação e Hierarquização de Operações Urbanas Consorciadas.

- Evento de Apresentação de Oportunidades de novas Operações Urbanas Consorciadas em Fortaleza / 11 01 2018

Participantes: Aberto ao público

Pauta: O prefeito Roberto Cláudio apresentou o andamento de estudo realizado pela consultoria com o objetivo de implementar novas Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) na cidade. Ao todo, seis áreas de interesse público foram identificadas como prioritárias pela Prefeitura e

compartilhadas com empresários e imprensa. “Essa é a primeira vez que uma operação urbana surge de uma demanda do Município. Um estudo detalhado definiu seis áreas da Cidade, quase todas com alguma área de degradação socioeconômica, do patrimônio, ou ambiental, que vão poder, agora, com a parceria da iniciativa privada, resolver esses conflitos sem necessariamente utilizar recursos públicos. O Município passa a ter um papel de moderar e equilibrar as desigualdades, investindo o recurso público onde mais se precisa”, afirmou Roberto Cláudio.

Do ponto de vista público, conta como critério a relevância das intervenções de impactos sociais, além da possibilidade de implantação de projetos e planos urbanísticos previstos no Plano Fortaleza 2040, como explicou a secretária do Urbanismo e Meio Ambiente, Águeda Muniz: “Essas operações vêm para somar. O que definiu essas áreas foram as zonas especiais de interesse social, a necessidade de melhorias de habitação, de áreas verdes, preservação do patrimônio histórico, buscando agregar valores à sociedade. A operação urbana só visa às operações urbanísticas, ambientais e sociais mediante ao pagamento de contrapartidas e alteração de uso e ocupação do solo em determinadas áreas, para implementar melhorias diretas à população”.

Ao longo do desenvolvimento do estudo as recomendações e sugestões foram aceitas ou resolvidas dentro de um processo cumulativo de informações coletadas, assim sendo importante mencionar a participação dos cidadãos de Fortaleza, entidade de classes e da Prefeitura Municipal de Fortaleza (IPLANFOR, SDE, SEINF, SEFIN e outros).

As Operações Urbanas Consorciadas foram pensadas numa perspectiva que busca reduzir a segregação Leste-Oeste da Cidade, recuperando áreas degradadas de grande potencial de desenvolvimento a curto e médio prazos e que tenham impacto no desenvolvimento da zona Oeste da cidade.

Como forma de estimular a adesão de investidores privados, foram avaliados aspectos de riscos do negócio, rentabilidade, grau de efetivação da comercialização dos empreendimentos a serem desenvolvidos, possibilidade de desdobramentos de negócios para médio e longos prazos e condições concretas do início da parceria no curto prazo.

O estudo é resultante das ações do Programa Fortaleza Competitiva e do Programa Fortaleza Cidade Sustentável realizado pela empresa Quanta Consultoria, especialista em planejamento urbano e regional, contratada em junho de 2017. O estudo aponta um diagnóstico com as potencialidades e vocações de determinadas áreas de Fortaleza, onde serão promovidas transformações urbanísticas, sociais e econômicas.



Figura 2 - Fotos do Evento do dia 11.01.18
Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza.



Figura 3 - Fotos do Evento do dia 11.01.18
Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza.



Figura 4 - Fotos do Evento do dia 11.01.18
Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Segue alguns links da repercussão do evento nos Jornais locais.

- Jornal Diário do Nordeste: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/capital-tera-15-areas-requalificadas-1.1878220>

Capital terá 15 áreas requalificadas

Dentre as principais intervenções, estão a criação de equipamentos de cultura, esporte e lazer

- Jornal O povo: <https://www.opovo.com.br/jornal/opiniao/2018/01/aguada-muniz-um-novo-olhar-sobre-a-cidade.html>

Águeda Muniz: Um novo olhar sobre a cidade

A Operação Urbana Consorciada (OUC) surge como um instrumento urbanístico que viabiliza parcerias público-privadas no Brasil

01:30 | 11/01/2018

267 🔥 0 💬   

- Jornal O povo: [Link: https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2018/01/parceria-com-empresas-injetara-r-34-3-bi-na-economia-em-dez-anos.html](https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2018/01/parceria-com-empresas-injetara-r-34-3-bi-na-economia-em-dez-anos.html)

Parceria com empresas injetará R\$ 34,3 bi na economia em dez anos

Estão previstos 217 mil empregos no período, com operações urbanas consorciadas de seis áreas de Fortaleza

01:30 | 12/01/2018

2785 🔥 5 💬   

- Jornal O povo: <https://www.opovo.com.br/jornal/economia/2018/01/conheca-as-seis-novas-areas-que-vaio-ter-gestao-publico-privada.html>

Conheça as seis novas áreas que vão ter gestão público-privada

Além do Parque Rachel de Queiroz, terão parceria privada o Litoral Central (Praia de Iracema); Centro-Oeste (Parangaba); avenidas Eduardo Girão e Aguanambi; Leste-Oeste (av. Francisco Sá); e sistema hídrico Maceió-Papicu

- Evento na Universidade de Fortaleza UNIFOR / 21 02 2018

Participantes: Alunos e professores da Universidade de Fortaleza, entre eles: Paulo Hermano, Bruna Gripp, Carla Camila Girão, Edilson Aragão, representantes da SEUMA Juliana Queiroz e Fernanda Frota e representante Quanta Consultoria Danielle Nina.

Pauta: Evento para apresentação de ações do Fortaleza Competitiva focando nas Operações Urbanas Consorciadas. Os alunos estavam estudando um projeto de OUC na disciplina. No início da palestra foram apresentados os serviços disponíveis no canal SEUMA e em um segundo momento apresentação das premissas do Fortaleza Competitiva, iniciando e abordando o Estudo de identificação e Hierarquização das OUCs. Foram apresentado diagnóstico e metodologia de identificação e hierarquização da área, usando a lógica dos critérios públicos x privados.



Figura 5 - Fotos do Evento da UNIFOR 21.01.18
Fonte: Prefeitura Municipal de Fortaleza.

Ao final da apresentação houve uma rodada interessante de perguntas e respostas que expomos neste relatório agora:

· **Como a consultoria chegou aos cenários numéricos de com OUC x sem OUC**

R: Foi explicada a metodologia de identificação e caracterização do mapa síntese de cada área de OUC e que a partir de: vazios urbanos, áreas subutilizadas e de reestruturação chegamos a um cenário de terras (m²) para efetivação das OUC. Foi calculado e comparado o potencial construtivo com os índices atuais e novos índices propostos cruzando variáveis de emprego, arrecadação, benefícios e impactos em diferentes cenários de efetivação (usando diferentes porcentagens dessa quantidade de m² disponível em 10/20/30 anos.)

· **O estudo e escolhas das 6 OUCs se baseia em áreas de grandes investimentos de financiamentos internacionais e do Governo, como isso vai ficar alinhado com as questões de melhorias propostas e futuras contrapartidas?**

R: A consultoria desde o início do estudo está realizando um trabalho árduo de alinhamento dessas distintas esferas, já tivemos reunião juntamente com a SEUMA e Banco Mundial BIRD, com a equipe do Metrofor, com as ações de inovação do distrito criativo a partir do alinhamento

com a SDE, almejando um alinhamento de esforços e investimentos nessas áreas potenciais de OUC.

· Como o estudo está prevendo arrecadar (capturar mais valia) sabendo dos instrumentos competitivos e mais atrativos que OUC, como zedus e outorgas, e almejando realizar grandes problemáticas socioambientais. Hoje a arrecadação a partir do Direito de Construir é muito baixa, sabendo que os índices mínimos e máximos já quase se equivalem (você sai já de 3 para pagar um índice de 4, em vez de sair de um índice básico 1 e ir para 4)

R: O estudo está sendo realizado em paralelo a revisão do Plano diretor da cidade, dessa maneira o primeiro feito que possam lograr é atualização do fator de planejamento, variável que regula o cálculo de IPTU e que rege de fato o pagamento de Outorga de Direito de Construir, buscando tornar a arrecadação desse instrumento mais efetiva. Os outros instrumentos como a Outorga de Alteração de Uso do Solo e a ZEDUS estamos trabalhando em conjunto com a equipe da SEUMA para que dentro dos perímetros de OUCs as mesmas sejam mais atrativas a partir de descontos ou troca e melhoria de índices.

· Está sendo considerado uso de CEPAC?

R: Existe uma tendência de usar alguma OUC como modelo e protótipo de experimentação a partir de intenções da própria Prefeitura. Houve no estudo a preocupação de pesquisar alguns cases no país, como Rio e SP que tiveram ou não sucesso com o uso do CEPAC salientando as precauções que se deve ter ao eleger o uso dos Certificados de Potencial Adicional de Construção.

· Está havendo algum estudo de resguardo para ações do mercado nos territórios de OUC, por exemplo, no estudo pode aparecer que certa parte do território tem uma tendência a ser uma área comercial, mas que quando o investidor for à realidade construir, observa que outro tipo de investimento pode ser melhor para ele (e já não tão bom para o meio urbano), possui alguma maneira ou previsão para evitar isso?

R: A efetividade e inserção do mercado realmente podem ter ações imprevisíveis, e temos exemplos famosos que nos mostra isso. Barcelona com o 22@ acreditava-se que iria atrair grandes empresas e sedes de tecnologia de ponta, e que na verdade, grandes centros educacionais foram ali implementados. E claro, há um trabalho de gestão inesgotável para o alinhamento dessas ações com a população e com os diversos agentes ali postos. No nosso caso, no estudo “o resguardo” acontece quando dividimos a OUC em Setores, onde se investiga suas potencialidades e problemáticas atuais postas e se cria um novo zoneamento que se sobrepõe a legislação que temos. A partir desse novo zoneamento, cada nova zona, ganha novos parâmetros e características de uso do solo na tentativa de se evitar exatamente que investimentos indesejados para aquela zona sejam conjurados.

· Houve a preocupação das minutas de leis já estarem sendo produzidas, sendo uma possibilidade de travar algumas negociações com o privado. Isso é possível?

R: As minutas de leis que estão sendo produzidas no estudo é uma forma de assegurar ao ente público algumas questões de garantia, como melhorias propostas, porcentagens de efetivação de pagamento de contrapartidas direcionada a ZEIS, patrimônio histórico e meio ambiente. Porém cada minuta terá seu tempo para ser aplicada, pretendendo que estas sejam maleáveis para algumas questões de negociação com os agentes privados, mas que não impliquem com algumas garantias públicas necessárias.

· O estudo traz como potencialidade o uso e presença de possíveis ativos públicos, mas a maioria possui problemas e dificuldades de negociação de propriedade da terra que podem demorar anos para se concretizar. Existe de fato previsão para efetivação dessas negociações?

R: Sim, é verdade, alguns ativos possuem esferas de negociações mais complexificadas que foram levadas em consideração porém, curtos e médios prazos possuem notáveis possibilidades de efetivação quando se trata de Estado e município, devido ao nosso atual momento político.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Cabe ressaltar que o presente trabalho sugere as intervenções prioritárias para cada operação urbana, considerando a qualificação do espaço urbano e oferta de infraestrutura e serviços à população de baixa renda e recuperação de áreas ambientalmente degradadas. Contudo, conforme definição do Plano Diretor, os Projetos de Lei das Operações Urbanas Consorciadas, objeto desta contratação, deverão ser submetidos à sociedade civil por meio de audiência pública e conduzidas por um conselho gestor com representação da sociedade civil.

Ademais, os relatórios deste estudo terão acesso amplo, dando transparência as condições gerais de partida para, posteriormente, como subsídio para se entrar na fase de decisões específicas das possibilidades de intervenção daí derivem como propostas concretas.

Esse relatório, então, apresenta os processos de participação que alimentaram parte da base de informações e dados que deram suporte as análises realizadas neste estudo.

Bibliografia

BRASIL. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos Municípios e cidadãos. Brasília: Instituto Pólis/ Câmara dos Deputados, 2001.

FERREIRA, G.L.B.V. et al. Plano Diretor e a participação pública no planejamento urbano.

Disponível em:

http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=6354

GRAZIA, G. Estatuto da Cidade: uma longa história com vitórias e derrotas. 2002.

RIBEIRO, Luiz César de Queiroz; CARDOSO, Adauto Lucio (Orgs.). Reforma Urbana e Gestão Democrática: promessas e desafios do Estatuto da Cidade. 2003.

Anexos





Prefeitura de
Fortaleza
 Secretaria Municipal de
 Urbanismo e Meio Ambiente

Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente – SEUMA

Lista de Presença

| Nome | Instituição | Email | Telefone |
|--|---------------|---------------------------------------|-------------------|
| Reunião: DISCUSSÃO SOBRE PRODUTOS QUANTA/OUCE EM GERAL | | | |
| FELIPE VITORIANO | ASSEP / SEUMA | FELIPE.VITORIANO@FORTALEZA.CE.GOV.BR | Data: 26/06/2017 |
| ROSELIANE FERREIRA NOBRE | ASSEP / SEUMA | ROSELIANE.NOBRE@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 34526903 |
| MARINA HISSA | COURB / SEUMA | MARINA.HISSA@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 3105 1040 |
| PRISCILA PEREIRA JUNIOR | COURB / SEUMA | priscilabr@yahoo.com.br | 3105 1041 |
| MARLON MOREIRA | COFIS | MARLON.MOREIRA@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 3105 6906 |
| M ^{te} ISABEL DE S. VIEIRA | COURB / SEUMA | ISABEL.VIEIRA@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 3105 1039 |
| Edilene Oliveira | CPA / Seuma | EDILENE.OLIVEIRA@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 98616-3304 |
| EMANUELO DOURADO | B. TURMA | EMANUELO@WORLDWIDE.BR | 61 33291061 |
| ANDRÉ SAUES | QUANTA | ANDRE@QUANTACONSULTORIA.COM | (85) 99982-0380 |
| DANIELE NINA | QUANTA | DANIELE.NINA@QUANTACONSULTORIA.COM | 85 98602.0602 |
| ALEXANDRE WEBER | QUANTA | ALEXANDRE.WEBER@QUANTACONSULTORIA.COM | 85.99704.4949 |
| JORGE ANDRÉ N. VERGOSA | SEUMA | JORGE.VERGOSA@FORTALEZA.CE.GOV.BR | BR. 85.98631.4224 |
| | | | |
| | | | |
| | | | |



LISTA DE PRESENÇA

DIA 24.07.2017 LOCAL: FIEC

| NOME | EMAIL | CONTATO | INSTITUICAO |
|-----------------------|--|---------------|----------------------|
| Abdias Venas Wero | abdiasveras@gmail.com | 999815548 | SINDUSULTM |
| Igor Pontes | igorpontesce@hotmail.com | 998578358 | CDL |
| DANIEL LUSTOSA | danielsouza@ymacado.com.br | 40068123 | JMACEDO |
| GIAO FRAZCO | GIAO.FRAZCO@ZOMAZFORTEALEZA.COM | 32/99149-6026 | 620 FIA / SCPTM |
| RODRIGO PEREIRA | rodrigopereira8@gmail.com | 88025544 | SEC. TURISMO (DETER) |
| Marcelo José de Monte | monteadi@gmail.com | 9-8682-7101 | SEC. TURISMO (SETOR) |
| ROBERTO SILVA | robertosilva@uol.com.br | 99922-4000 | Quanta |
| Georgina Philomeno | georginaphilomeno@ecomercio.com.br | 32704257 | FECOMERCIO |
| DZIVA COSTA | DZIVACOSTA@uol.com.br | 99985-5555 | SINDUSULTM |
| Everton Lima Junior | evertonlmo@hotmail.com | 999171304 | SINDUSULTM |
| Elaine Pereira | epereira@spec.org.br | 34215923 | FIEC/NUMA |
| RENATO ARAUJO | araragao@spec.org.br | 34215916 | FIEC/NUMA |
| Manuela Dutra | manuela@pauladadedl.edu.br | 3433-3048 | CDL |
| DANIELE NINA | DANIELLENINA@QUANTA CONSULTORIA.COM | 98602-0602 | QUANTA |
| LYVIA CHAVES | LYVIA.CHAVES@QUANTA CONSULTORIA.COM | 996334232 | Quanta |
| Ivo Freire | ivo@quantaconsultoria.com | 98919.1900 | QUANTA |
| ALEXANDRE WEBER | ALEXANDRE.WEBER@QUANTA CONSULTORIA.COM | 99704.4949 | QUANTA |



LISTA DE PRESENÇA
DIA 26.07.2017 LOCAL: IPLANFOR

| NOME | EMAIL | CONTATO | INSTITUICAO |
|----------------------|--|------------|-------------|
| Maria Fracalossi | maria.fracalossi@fortaleza.ce.gov.br | 98298-5151 | IPLANFOR |
| LARISSA MENESCAL | lariissa.menescal@gmail.com | 99997.0212 | IPLANFOR |
| LIA DE SOUZA RIBEIRO | lriaparente@oi.com.br | 988970581 | IPLANFOR |
| DANIELE NINA | DANIELE.NINA@QUANTACONSULTORIA.COM | 91601.0602 | QUANTA |
| ALEXANDRE WEBER | ALEXANDRE.WEBER@QUANTA CONSULTORIA.COM | 997044949 | QUANTA |



LISTA DE PRESENÇA
DIA 26.07.2017 LOCAL: METROFOR

| NOME | EMAIL | CONTATO | INSTITUICAO |
|----------------------|--|------------|-------------|
| JOÃO MENESCU | JOAO.MENESCAL@METROFOR.CE.GOV.BR | 988934391 | METROFOR |
| EDILSON APAGAO | EDILSON.APAGAO@METROFOR.CE.GOV.BR | 996133311 | METROFOR |
| EDUARDO FORTES HORTA | eduardo.horta@metrofor.ce.gov.br | 98956.7165 | METROFOR |
| ALEXANDRE WEBER | ALEXANDRE.WEBER@QUANTA CONSULTORIA.COM | 99704.4949 | QUANTA |
| MARIO AZEVEDO | azevedo@det.ufc.br | 988779969 | QUANTA |
| IVO FERREZ | ivo@quantaconsultoria.com | 98119.1900 | QUANTA |



LISTA DE PRESENÇA

DIA 27.07.2017 LOCAL: SINDUSCON

| NOME | EMAIL | CONTATO | INSTITUICAO |
|-----------------------|--|------------|---------------|
| Renata Abreu | renata@sindusconce.com.br | 988087120 | Sinduscon CE |
| LUANA MARQUES | luana@sindusconce.com.br | 3456.4050 | SINDUSCON-CE |
| FELIPE CARSTRANO | FELIPE@MOTIMACIADO.COM.BR | 9884-5976 | MOTA MACIADO |
| SERGIO MACEDO | Sergio@baseeng.com.br | 99820684 | BASE ENG. |
| PATRICIO DIAS | PATRICIO@DIASDOSOUZA.COM | 3066.7777 | DIAS de SOUSA |
| GAMA | gama@placic.com.br | 32675722 | PLACIC. |
| ALEXANDRE WEBER | ALEXANDRE.WEBER@QUANTA CONSULTORIA.COM | 99704 4949 | QUANTA |
| Jose de Ribamar Sousa | sousa@quantaconsultoria.com | 99821491 | QUANTA |
| JOSE SIMÕES | JOSESIMÕES@SIMÕES.COM.BR | 99816055 | SINDUSCON |
| OTACILIO VALENTE | otacilio@colmeia.com.br | 988024973 | COLMEIA |
| DANIELLE NINA | DANIELLE.NINA@QUANTA CONSULTORIA.COM | 98820602 | QUANTA |



LISTA DE PRESENÇA - PALE

Local: Aditório Sinduscon CE

Data: 01/08/2017 (terça-feira)

Horário: 17:00h

| Participantes | | Empresa | | Cargo | | Assinatura |
|---------------|------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------|--|------------|
| 1 | ANDRÉ MONTENEGRO DE HOLANDA | MOREFÁCIL | SÓCIO | | | |
| 2 | CLAUSENS DUARTE | CR DUARTE | SÓCIO | | | |
| 3 | DANIEL SIMÕES | J SIMÕES ENGENHARIA | | | | |
| 4 | DANIELA VALENTE | | | | | |
| 5 | EMANUEL CAPISTRANO | MOTA MACHADO | DIRETOR | | | |
| 6 | FLÁVIO ROBERTO DINIZ ALVES | ALVES LIMA | | | | |
| 7 | FRANCISCO KUBRUSLY | KPR / MEU LAR | | | | |
| 8 | GEORGIANA DIAS DE SOUSA | ALVES LIMA | | | | |
| 9 | JOSÉ CARLOS GAMA | PLACIC | DIRETOR | | | |
| 10 | JOSÉ SIMÕES | J SIMÕES ENGENHARIA | | | | |
| 11 | LUANA MARQUES SILVA QUINDERÉ | SINDUSCON CE | GERENTE DE PROJETOS | | | |
| 12 | MARCELO MONTENEGRO | CONSTRUTORA MONTENEGRO | | | | |
| 13 | RENATA NÉCIA SILVA DE ABREU | SINDUSCON CE | COORDENADORA DE PROJETOS | | | |
| 14 | FELIPE DIAS | ALVES LIMA | ADVOGADO | | | |
| 15 | ARTHUR C. NOUDES | HOUBES SPAQUITECENOS ARQUITECTOS | | | | |
| 16 | IVO L. S. FREIRE | QUANTA | ARQUITETO | | | |
| 17 | KÉLVERSON B. LEITE | QUANTA | A. TUGENHARHA | | | |

| | | | | |
|----|-----------------------|----------------------|-----------------|---------------------------------|
| 18 | DANIEL NINA | QUANTA | Acuntata e USB. | |
| 19 | José de Ribamar Sousa | QUANTA | Presidente | |
| 20 | Willy Müller | QUANTA | Advisor | |
| 21 | Wagner Pinna | Lopus | Comida | |
| 22 | MARINA HISSA | SEUMA | ARQUIETA | |
| 23 | Isabelle estancione | Seuma | esquitata | Isabelle estancione ed. ebracip |
| 24 | Fulvia Queiroz | SEUMA | arqueta | Fulvia Queiroz |
| 25 | Regina Cordeiro | R. Amarel | Adm. | |
| 26 | HELENA NUNM | SEUMA | Sec. municipal | |
| 27 | PERIGARI O. PAIVA | TMBA | ARQUITO | |
| 28 | FERNANDO VARELA | TMBA | ENBENHEM | |
| 29 | CELI RIANO OLIVEIRA | CLF | PARINENTE | |
| 30 | LIANO RAMOS | RANERO ASBA | ARQ. PRES | |
| 31 | HILSONO SOBRERA | ARB ENGTOMUMS PIESID | | |
| 32 | Teer Takab | ASBA | Assunto | |
| 33 | Roberto Costa | Assunto U. | Pres | |
| 34 | Oracino Valente | colmeia | | |
| 35 | Fernando Torre Pinto | Guerra Pimbo Eng | Dirctor | |
| 36 | Sergio Neres | base | Dirct | |
| 37 | MARCELO CORREIA | IMU | Dirctor | |
| 38 | Amo Maciel | Monsieur | Dirctor | |
| 39 | EMERSON PINHEIRO | CR DEPRE | DIRETOR TEC | |
| 40 | JOAO FIVE | DIAGRAMA | Pres DDTX | |
| 41 | Wagner Rocha Bezerra | ECB | Dirctor | |
| 42 | | | | |

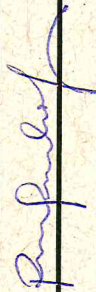
COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR - CPPD

LISTA DE PRESEÇA (06/09/2017 ÀS 14:00h)

| ENTIDADE | TELEFONE | MEMBRO NATO | | EMAIL | CONFIRMAÇÃO |
|---|-------------|-------------|--------------------------------|---|-------------|
| AMC - Autarquia Municipal de Tránsito | 3433-9734 | TITULAR | FRANCISCO ARCELINO ARAÚJO LIMA | nutran.amc@gmail.com arcelino.lima@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3488-3201* | SUPLENTE | ROSINA DE ALMEIDA LOPES | gpa.amc@gmail.com | |
| | 3488-5724 | | <i>Rosina Lopes</i> | | |
| PGM - Procuradoria Geral do Município | 3265-2238 | TITULAR | MIGUEL ROCHA NASSER HISSA | miguelhissa@secrel.com.br miguel.hissa@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3234-7624* | | | eliete30@hotmail.com rosanabruno@gmail.com | |
| | 3265-5114 | SUPLENTE | DENISE SOBREIRA | denisesobreira@globo.com | |
| SDE - Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico | 3265-1850 | | <i>Denise Sobreira</i> | priscila.furtado@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3105-1573 | TITULAR | MOSIAH DE CALDAS TORGAN | gab.sde@fortaleza.ce.gov.br | |
| | | SUPLENTE | VANILTON BEZERRA PINTO | | |
| SEFIN - Secretaria de Finanças do Município | 9 9609-5649 | TITULAR | CLAYTON SEMIR BUSTAMANTE | clayton.bustamante@sefin.fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3452.3432* | | | patricia.ponte@sefin.fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3254-5315 | SUPLENTE | DAVID LIMA DA SILVA | david.silva@sefin.fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3105-1121 | | <i>David Lima da Silva</i> | | |

| | | | | | |
|---|--------------------------|----------|---|--|---|
| SEINF - Secretaria Municipal da Infraestrutura | 31051079 | TITULAR | JOSÉ ROBERTO DE RESENDE | | gab.seinf@fortaleza.ce.gov.br |
| | 3105-2700 | | | | daher.eng@gmail.com |
| | 9 8970-2003 | SUPLENTE | ANDRÉ DAHER | | andre.daher@fortaleza.ce.gov.br eliana.braga@fortaleza.ce.gov.br |
| SEUMA - Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente | 3452-6903 | TITULAR | MARIA ÁGUEDA PONTES CAMINHA MUNIZ | | agueda.muniz@fortaleza.ce.gov.br |
| | 3105-1041 | SUPLENTE | PRISCO BEZERRA JÚNIOR <i>Prisco Bezerra Junior</i> | | prisco.bezerra@fortaleza.ce.gov.br |
| IPLANFOR - Instituto de Planejamento de Fortaleza | 98898-5151 | | | | mario.fracalossi@fortaleza.ce.gov.br |
| | 3105-1356 | TITULAR | MÁRIO FRACALOSSI JÚNIOR <i>Mário Fracalossi Junior</i> | | marioiplanfor@fortaleza.ce.gov.br |
| | 3105. 1314 | | | | iplanfor@fortaleza.ce.gov.br |
| | 98970-3818 99109-7986 | SUPLENTE | LUÍZA PERDIGÃO | | luizaperdigao@gmail.com luiza.perdigao@fortaleza.ce.gov.br |
| SER I | 3105-1285 | | | | |
| | 9 8897-1320 3433-6894 | TITULAR | HÉLIO RODRIGUES LEITE BARBOSA | | helio@terra.com.br |
| | 3433-6856 | SUPLENTE | JACKELINE TAVARES FACÓ <i>Jackeline Tavares</i> | | jackeline.tavares@fortaleza.ce.gov.br |
| SER II | 9 9624-3512* | TITULAR | GUTO AZEVEDO DE ALENCAR <i>Guto Azevedo de Alencar</i> | | guto.azevedo@fortaleza.ce.gov.br |
| | 3216-1871 | | | | |
| | 9 9104-2333 | SUPLENTE | FRANCISCO DE ASSIS VIDAL JÚNIOR | | fcovidaljr@gmail.com |
| | 3241-4818 | | | | wladia.chagas@fortaleza.ce.gov.br |

| | | | | | |
|--|--------------|----------------------|--|---------------------------------------|-----------------|
| SER III | 3433-6883 | TITULAR | ANTÔNIO HENRIQUE DA SILVA | antonio.henrique@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3433-2501 | | | | |
| | 3433-2547 | SUPLENTE | NAIANA DE MAGALHÃES BENEVIDES PESSOA | naiana.magalhaes@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 9.8597.4627 | | | | |
| | 3433-2501 | | | | |
| SER IV | 9 8685-2225 | TITULAR | FRANCISCO SALES DE OLIVEIRA | fcosales.oliveira@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3433-2802 | | | larissa.dias@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 9 8894-7161 | SUPLENTE | JOSÉ CARLOS ALVES <i>Jose Carlos Alves plus</i> | jcalves2000@yahoo.com.br | |
| | | | | | |
| SER V | 9 8700-0699 | TITULAR | ALANDERSON DE CASTRO MANGUEIRA | alandersonfec@gmail.com | |
| | | | | | |
| | 9 8821-7000 | SUPLENTE | JALSEY PEREIRA DE NAZARENO | jalsey@hotmail.com | |
| SER VI | 9 8879-7095 | TITULAR | RENATO CÉSAR PEREIRA LIMA | jalsey.nazareno@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 3488-3181 | | | conceicao.borges@fortaleza.ce.gov.br | |
| | 9 8722-4725* | SUPLENTE | BERNADETE MATOS ALCÂNTARA | berna.alca@yahoo.com.br | |
| | | | | | |
| | | | | | |
| ENTIDADE | TELEFONE | MEMBRO REPRESENTANTE | | EMAIL | CONFIRMAÇÃO |
| ABES - Associação Brasileira de Engenharia Sanitária e Ambiental | 3265-3418 | TITULAR | MARCOS STENIO TEIXEIRA | mstplanos@uol.com.br | |
| | 9 9985-0929 | | | | |
| | 3025-2350 | | | | |
| | 9 9983-2374 | | | | |
| | 9 9904-4876 | SUPLENTE | FRANCISCO SUETÔNIO BASTOS MOURA | abes-ce@abes-dn.org.br | suetonio@ufc.br |
| | 3366-9777 | | | | |

| | | | | |
|--|-------------|----------|---|---|
| ACC - Associação Comercial do Ceará | 3252-2052 | TITULAR | JOÃO PORTO GUIMARÃES | joaoportoguimaraes@hotmail.com contato@asscom.org.br |
| | 3251-1541 | | | acc.ceara@yahoo.com.br |
| | 9 9928-6300 | SUPLENTE | ANTONIO JOSÉ GOMES COSTA | ajcosta1609@yahoo.com.br |
| ACEC - Associação Cearense dos Engenheiros Cívicos | 9.8885-1005 | TITULAR | JOSÉ GUIMARÃES DUQUE FILHO | duquef@oi.com.br |
| | 3261-8281 | | | |
| | 9.8747-1001 | SUPLENTE | EDUARDO ALESSANDRO SCHUSTER | correioeduardo@yahoo.com.br |
| AGB - Associação dos Geógrafos Brasileiros | 9 9761-4953 | TITULAR | SHARON DARLING DE ARAÚJO DIAS | sharonddias@gmail.com |
| | | | | agb.fortaleza@yahoo.com.br |
| | 9 8968-2703 | SUPLENTE | AMANDA QUINTELA DE CASTRO | amandaquintela12@gmail.com |
| CDL - Câmara de Dirigentes Lojistas de Fortaleza | 3433-3006 | TITULAR | FRANCISCO FREITAS CORDEIRO | presidente@cdlfor.com.br |
| | 3433-3044 | | | sec.presidencia@cdlfor.com.br |
| | 3464-5591 | SUPLENTE | FRANCISCO RÉGIS CAVALCANTE DIAS | regisdias2008@hotmail.com |
| CMF - Câmara Municipal de Fortaleza | 3444-8300 | TITULAR | SALMITO FILHO | marlene35.b@hotmail.com |
| | 3444-8359 | | | |
| | 3444-8430 | SUPLENTE | RACHEL MAIA RÔLA TIMBÓ SILVEIRA | racheltimboadv@gmail.com |
| | 9 9998-2032 | |  | |

| | | | | |
|---|--------------|----------|--|---|
| CREA - Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará | 9.9171-4349 | TITULAR | OSMAR DELBONI JÚNIOR | estbrasil@yahoo.com.br |
| | 3221-3382 | SUPLENTE | VITOR CESAR FROTA PINTO | |
| | 3453-5854 | | | |
| | 3453-5841 | | | |
| 3453-5828* | | | | presidencia@creace.org.br |
| DETRAN - Departamento Estadual de Trânsito | 3105-6352 | TITULAR | IGOR VASCONCELO PONTES | sand.santiago@detran.ce.gov.br (secretaria) |
| | 3101-6834* | | | |
| | 3105-6350 | SUPLENTE | CÁSSIO ADLER GONÇALVES VITORINO LEITE | |
| | 3101-7734* | | <i>Cassio Adler Vitorino Gonçalves Leite</i> | |
| FBFF - Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza | 9.8590-8693* | TITULAR | JERÔNIMO PAULO DA SILVA | federacao.fbff@gmail.com jpsamiji@yahoo.com.br |
| | 3253-7177 | | <i>Jerônimo Paulo da Silva</i> | |
| | | SUPLENTE | FERNANDO UCHOA COSTA JÚNIOR | |
| | | | | |
| IAB - Instituto de Arquitetos do Brasil | 3283-5454 | TITULAR | RODRIGO PONCE DE LEON | iabce@iabce.org.br rodrigo@delbergarquitetos.com.br |
| | 3244-1333 | | | |
| | 3264-7677 | SUPLENTE | ANTONIO CUSTÓDIO DOS SANTOS NETO | |
| | 9.9982-7797 | | | |
| | 9.8897-3480 | | | custodio.croquis@gmail.com |
| SINDIONIBUS Sindicato das Empresas de Transportes de Passageiros do Estado do Ceará | 4005-0992 | TITULAR | FRANCISCO PESSOA DE ARAÚJO NETO | pessoa.neto@yahoo.com.br; michelle.lisboa@sindionibus.com.br |
| | 4005-0990 | | | |
| | 9.8705-6075 | SUPLENTE | JOSÉ DAVI DA SILVA PACHECO | |
| | | | | |

| | | | | |
|---|---------------------------------------|----------|-------------------------------------|--|
| SINDUSCON - Sindicato da Construção Civil | 9 8858.6844 | TITULAR | LUANA SILVA MARQUES QUINDERÉ | luana@sindusconce.com.br |
| | 3246-1477 | | | |
| | 9.8893-1958 | SUPLENTE | JOSÉ CARLOS BRAIDE NOGUEIRA DA GAMA | presidencia@sindusconce.com.br gama@placic.com.br |
| | 3267-5299 9.9973.3960 3366.7490 | TITULAR | ROMEU DUARTE JR. | josecarlosgama@gmail.com romeudj@yahoo.com.br |
| UFC - Universidade Federal do Ceará | 9.9991.5167 3366.7897 | SUPLENTE | CLARISSA FIGUEIREDO SAMPAIO FREITAS | clarissa@arquitetura.ufc.br |
| | | | <i>Clarissa</i> | |

| INSTITUIÇÃO | NOME | EMAIL | TELEFONE |
|---------------|---|--------------------------------------|-----------------|
| UFC | Regina Elaine Vasconcelos do Nascimento | vrginaevr@gmail.com | (85) 997695985 |
| QUANTA | ALEXANDRE WEBER ARAGÃO VELOSO | ALEXANDRE.WEBER@GMAIL.COM | (85) 997044949 |
| IPANFOR | Francisca Dalila Menezes Vasconcelos | francesca.dalila@fordalga.ce.gov.br | (85) 987961567 |
| IPLANFOR | RONOLFO SYBRIÃO SANFORD | RONOLFO.SANFORD@FORTALEZA.CE.GOV.BR | (85) 98803-1364 |
| QUANTA | José de Ribamar Sousa | sousa@quantaconsultoria.com | 99982 1441 |
| QUANTA | DANIELLE NINA | DANIELLE.NINA@QUANTACONSULTORIA.COM | 986020602 |
| CITINOVA | SOFIA CAVALCANTE | safia.cavalcante@fortaleza.ce.gov.br | 988612142 |
| SEMA CEARÁ | Simone Lopes Soares | Simone.SOARES@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 9.9981.7681 |

ACDG
 ACDG
 SINDUSCOM/
 R. AMARAL,

Jani Wilson A. Silva
 Benimundo N. A. Gildo
 Sarah Carneiro Araújo

WICI ANACLESSIUN@hotmail
 gildodotesAfrs@hotmail.com
 Sarah. Carneiro@trammareal.com

982667293
 991 28-8324
 988400515

| INSTITUIÇÃO | NOME | EMAIL | TELEFONE |
|-------------|------------------------------------|---|-------------------------|
| SEUMA | ANA BECHUA STEPA BRAGA VASCONCELOS | anaecilia.vasconcelos@fortaleza.ce.gov.br | (85) 99953-0855 |
| SEUMA | Arabella Costa Puchero | arabella.puchero@fortaleza.ce.gov.br | |
| SETFOR | Giovanni Lucas Condim Oliveira | giovannigond@hotmail.com | (81) 99632-8983 |
| SEUMA | DELSON D. DE ARAUJO | DELSON.MEDIC@SEUMA.CE.GOV.BR DELSON.MEDIC@SEUMA.CE.GOV.BR | |
| SEUMA | Juliana Feitosa Holanda Queiroz | Julianaqueiroz@fortaleza.ce.gov.br | 986032388 |
| IPLANFOR | LARISSA DE MOURA MENEZES | lariissa.menezes@fortaleza.ce.gov.br | 3105.1343 |
| IPUNFOR | ANA EUSA PINHEIRO CAMPELO | ANA.CAMPELO@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 31051343 |
| IPLANFOR | LIA BE SOUZA DINHEIRO | liaparente@oi.com.br | 988970581 |
| SEUMA | Danielo Valente Moura | | |
| SINDUSCON | RENATA NÉIA SILVA DE ABREU | RENATA@SINDUSCON.COM.BR | 34564070 918 8087120 |
| COURB / PP | REGINA L. U. COSTA E SILVA | REGINA COSTA@FORTALEZA.CE.GOV.BR | 31051030 |
| IPANFOR | Leônia Fernandes | liuvia.fernandes@fortaleza.ce.gov.br | 3105 1343 |
| SEUMA | ISABELLA CANTAL | isabella.cantal@fortaleza.ce.gov.br | 31051030 |
| PPP'S | Francisco Taurany Almeida | Taurany.Almeida@fortaleza.ce.gov.br | 99990-7003 |

COURB/SEUMA MARINA HISSA

CITINOVA/PMF CLAUDIO RICARDO GOMES DE LIMA

MARINA HISSA@FORTALEZA.CE.GOV.BR

CEGOMESLIMA@EMAIL.COM

9899703032



COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DO PLANO DIRETOR – CPPD

ATA DA 89ª REUNIÃO DA CPPD

DATA: 06/09/2017

LOCAL: AUDITÓRIO DA SEUMA/SEINF

CONSELHEIROS/MEMBROS NATOS/MEMBROS REPRESENTANTES DA CPPD:

AMC – Rosina de Almeida Lopes; **PGM** – Denise Sobreira; **SEFIN** – David Lima da Silva; **SEUMA** – Prisco Bezerra Júnior; **IPLANFOR** – Mário Fracalossi Júnior; **SER I** – Jackeline Facó Tavares; **SER II** – Guto Azevedo de Alencar; **SER IV** – José Carlos Alves; **CMF** – Rachel Maia Rôla Timbó Silveira; **DETRAN** – Cássio Adler Gonçalves Vitorino Leite; **FBFF** – Jerônimo Paulo da Silva; **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: Alexandre Weber Aragão – **QUANTA CONSULTORIA LTDA.**

PARTICIPANTES: UFC – Virgínia Elaine Vasconcelos do Nascimento; QUANTA – Alexandre Weber Aragão Veloso, José de Ribamar Sousa, Danielle Nina; IPLANFOR – Francisca Dalila Menezes Vasconcelos, Rodolfo Sydrião Sanford, Larissa de Miranda Menescal, Ana Elisa Pinheiro Campêlo, Lia de Sousa Parente, Lívia Fernandes; CITINOVA – Cláudio Ricardo Gomes de Lima, Sofia Cavalcante; SETFOR – Giovanni Lucas Gondim Oliveira; SINDUSCON – Danielle Valente Martins, Renata Abreu; ACDG – José Wilton A. Silva, Raimundo N. O. Gildo; R. Amaral – Sarah Carneiro; SEUMA – Marina Hissa, Simone Lopes Soares, Ana Cecília Serpa Vasconcelos, Arabella Pinheiro, Delson Almeida, Juliana Feitosa Holanda Queiroz, Regina Costa e Silva, Isabella Cantal; PPP's – Francisco Taunay Alencar.

PAUTA:

1. Informes;
2. Aprovação da Ata da 87ª Reunião da CPPD;
3. Apresentação dos estudos iniciados pela empresa QUANTA CONSULTORIA LTDA (empresa vencedora da Concorrência Pública Internacional nº 04/2015, edital nº 2090/2015) que irá tratar

sobre o tema Realização de estudo para identificação, delimitação e definição de áreas prioritárias para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas - OUCs em Fortaleza.

ABERTURA, EXPOSIÇÕES E DISCUSSÕES:

A Coordenadora da Coordenadoria de Desenvolvimento Urbano, Arq. Marina Hissa iniciou a reunião cumprimentando os presentes, em seguida prosseguiu com a pauta dando início aos informes, iniciando pela Lei de Uso e Ocupação do Solo que foi sancionada e será publicada na mesma semana, e o Código de Obras e Posturas está em discussão na Câmara Municipal de Fortaleza (CMFor). Ao final dos informes, prosseguiu indagando aos conselheiros se havia alguma restrição a respeito da Ata da 87ª Reunião da CPPD, não havendo pronunciamento dos conselheiros a ata foi aprovada.

Dando continuidade, explicou que seria apresentado os estudos da empresa Quanta Consultoria, empresa vencedora do processo licitatório, que tem o objetivo de estudar, prospectar novas áreas de operações urbanas em Fortaleza. Falou que estavam bastante animados com o estudo, que partiu da iniciativa pública a prospecção das áreas, tendo como objetivo de cada vez mais manter o equilíbrio social das Operações Urbanas Consorciadas (OUC), em seguida, convidou o Sr. Alexandre Weber, Consultor da Empresa Quanta Consultoria LTDA., para apresentar o trabalho que está em andamento.

O Consultor Alexandre Weber iniciou a explanação falando que participaram de um processo licitatório e no decorrer do ano corrente foram chamados para fazer o estudo sobre as Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) em Fortaleza. Destacou que a iniciativa do Poder Público busca um planejamento para ter a percepção do impacto que as operações terão para a cidade, uma cidade que pretende planejar e estruturar de forma que ganhe benefícios melhores e mais estruturantes possíveis.

Falou que normalmente a iniciativa privada chega com a demanda, querendo montar um empreendimento ou querendo fazer algum tipo de intervenção na cidade, legítimo nas atuações e com os objetivos que a empresa tem, mas sem uma avaliação mais ampla e integrada dos impactos que causam para a sociedade e com isso, o Município acaba colocando a frente uma Operação Urbana para gerar emprego ou ter uma alteração na cidade.

Enfateizou que o Poder Público tomando a frente de uma estruturação e avaliando as possibilidades de intervenções de OUCs na cidade os resultados são diferenciados.





Falou também que a intenção da SEUMA, da equipe da Quanta Consultoria LTDA., bem como, todos os envolvidos, é que os resultados de possibilidades de Operações Urbanas Consorciadas se diferenciem de todas as operações que já aconteceram, não só na cidade, mas no Brasil. Ressaltou que existem OUCs no Brasil que tem sucesso, outras sucesso parcial e outras são muito criticadas, mas o fato é que esse instrumento de Operação Urbana Consorciada foi criado conceitualmente, legalmente tem um arcabouço de estrutura, de como é o funcionamento e com a intenção de desenvolvimento econômico, ambiental e social, sendo esses três elementos tripé de uma reflexão para uma tomada de decisão pública para aceitar a flexibilização da Norma, através de uma Operação Urbana Consorciada.

Proseguiu dizendo que o estudo, sendo de forma de partida do Poder Público dá a condição de organização, tentando enxergar a cidade como está no presente e as possibilidades existentes para o instrumento de OUC ser implementado de forma estratégica. Explicou ainda que as ações nesse tipo de instrumento específico não pode ser tomado só do ponto de vista do interesse público, pois só pode conseguir efetivar se houver uma sobreposição de interesse público com interesse privado.

Explicou que tem que achar áreas locais na Cidade que possam ter um apelo de interesse privado, que possam trazer recursos, gerando a atuação do setor privado no território; com o que for proposto e que também tenha ganhos para a Cidade e esse é um dos grandes desafios quando se faz um estudo tentando identificar a questão da visão do setor público, com relação ao que é melhor para a cidade e o que existe de percepção empresarial como oportunidade de negócio.

Falou que o empresariado tem necessidade de questões financeiras e econômicas, de fazer negócios que deem resultados a curto prazo, portanto, alguns desenhos de negócios que podem ser viáveis são fáceis de discutir e fazer uma avaliação. Tem outras possibilidades de negócios que envolvem inovações e questões que podem dar um retorno maior à médio e longo prazo para a empresa e com impacto para a cidade que exige um diálogo, uma discussão que envolve questão de mentalidade, até da relação do público com o privado e de perspectiva de empreendimentos que podem ter desdobramentos com um volume muito maior, mesmo que não tenha um resultado de curto prazo tão imediato, mas que ajude a estruturar coisas maiores no futuro.

Ressaltou que vão aparecendo às necessidades de diálogo com a iniciativa privada para considerar o que eles têm de interesse de investimentos, pois os empreendedores tem a experiência do que realmente



emplaca em termos de empreendimento privado. E o diálogo no sentido de compreender a cidade como um espaço que tem que ser valorizado, inclusive para o próprio negócio do empreendedor, pois a cidade for desestruturada, não vai propiciar ao negócio maiores dimensões.

Destacou que essas questões são importantes, pois permeou o que é fundamental no diagnóstico que foi o primeiro produto técnico desenvolvido, e envolvia coletar dados e informações.

Informou que as informações já estavam bem consolidadas e foram feitas com muita qualidade pelo Plano Fortaleza 2040 que alimentou sobre a compreensão de vários elementos, como as necessidades apontando para longo prazo, ajudaram a nortear questões fundamentais. Salientou que a coleta de dados do Plano Fortaleza 2040, as reuniões técnicas que estão realizadas com outros órgãos da Prefeitura, com o Governo do Estado e os encontros com a iniciativa privada foram muito importantes para ter uma percepção no diagnóstico.

E isso vai ganhando complexidade e tendo desdobramentos, tendo suas especificidades e cada ator envolvido tem o seu posicionamento do presente e questões de interesse de condução exigindo um cuidado ao longo do processo.

Falou que iniciou um planejamento de comunicação interna para dar respostas integradas, aproximando e buscando diálogos em comuns que sejam elementos de uma conjunção de maior proximidade em discussões técnicas. Existe uma lógica de funcionamento da cidade e nos negócios e uma instituição pública que tem que preservar o interesse público e vai fazer a mediação para o melhor possível acontecer.

Acrescentou que está enfatizando bastante o diálogo, pois é importante não só no momento da construção do estudo, mas como um processo de continuidade após a finalização do estudo. Ressaltou ainda a importância na interação técnica, compreensão do que é estratégico, do que é possível a curto prazo para criar caminhos. O planejamento foi iniciado e existe uma sequência de execução, a OUC poderá atravessar gestões e até décadas, dependendo do tamanho, mas também poderão acontecer em várias fases e uma fase depende da outra e exige muito uma cultura de tratamento da relação do que é o público, do que é o privado e como trazer o desenvolvimento com essa ligação.

Falou que quando iniciou o estudo da OUC buscou o conceito e identificou que é uma construção que



vem da perspectiva de dois pontos de vista, do estado e do investidor do lado privado, e cada um enxerga do seu modo, dentro dos seus interesses.

Do lado público o ponto de partida das operações são questões de áreas degradadas e necessidade de transformação da cidade.

- Para recuperar algumas áreas com a intenção de transformar;
- Ou para ter um papel mais efetivo do que tem de potencial do que tem no momento;
- Ou ganhar outra dimensão, alguma inovação que ainda não está posta na cidade.

A OUC é um importante elemento transformador que pode ter impactos econômicos, sociais, ambientais, culturais urbanísticas, institucionais e políticos. Portanto, é uma gama de preocupação dentro da esfera pública de necessidade de transformação de áreas degradadas com as seguintes problemáticas: violência, déficit habitacional, desemprego, infraestrutura básica.

Além da possibilidade de ampliar a capacidade econômica do Estado, pois o Estado tem uma limitação de investimento para atuação, estruturalmente tem sido assim e conjuntamente tem ficado mais complicado. Destacou que a crise que aconteceu nos últimos anos tem uma repercussão que não será em 2018 ou 2019 que estará recuperado com um grau de atividade econômica que gere recursos para o Estado ter condição de ter uma função com a força que deveria ter ou precisa ter, com recursos próprios ou alavancando financiamento.

A necessidade de ter a capacidade econômica estimula a necessidade da ferramenta, e aí existe outro elemento por trás disso para ter um limite de até onde se submete a captura desses valores que está buscando no privado.

Explicou que é necessário um planejamento, que envolva planos alternativos para conjunturas complicadas, não podendo ser feito só um plano utilista ou só pessimista que não tenha ambição ou somente otimista que tenha ambição de tudo. É necessário criar um plano estratégico bem definido, onde ao longo do caminho tenham traçadas estratégias e nas estratégias devem ser pensadas todas as possibilidades.

Ressaltou que o ambicioso está no objetivo, mas o caminho tem que ter várias possibilidades estratégicas





de implementação, destacou ainda que normalmente não é muito característico nos planejamentos realizados e isso atrapalha a constituição e construção da cidade desaguando em uma presença mais forte de áreas que foram degradadas e das transformações que dificultam a implementação das transformações mais estruturadas.

Sintetizou que existem as áreas degradadas e transformações que precisam ser resolvidas, o instrumento que trás possibilidades de ampliar a capacidade econômica, a ótica de uma função social com relação as preocupações e vai ajudar a cobrir uma questão de déficit ou limite de investimento de arrecadação e inicia a busca por tipologias adequadas para começar a fazer o desenho.

Informou que existem territórios na cidade que a princípio não são objetos direto de OUC, como por exemplo, áreas que não tem um grande valor de terra, áreas com pouca infraestrutura, pouco potencial presente para desenvolver alguma atividade que dê rentabilidade na implementação da operação; estas são áreas que a princípio não terão a operação como um objeto que irão interferir no território, pois para o setor privado não terá interesse de entrar em um negócio que não dará o resultado.

Destacou que a atuação é buscar resultado em última instância, a percepção do que é Operação Urbana Consorciada tendo que compreender a cidade como um todo, olhando as áreas em que as OUCs não chegam diretamente, mas que existam conexões na cidade que podem gerar resultados e excedentes, ficando uma parte capturada no setor público que seja interessante estrategicamente para a cidade e aplicado em outra parte do território que tenha alguma importância para a cidade como um todo.

Pontuou na perspectiva privada quanto aos primeiros questionamentos do investidor, que são: vai mudando de governo a renda continua a mesma, que garantia jurídica institucional tem para entrar no negócio que pode durar 10 ou 20 anos e a segunda preocupação obviamente é que tipo de negócio, e quanto dará de retorno; e virão os cálculos e as questões financeiras, qual o tipo de financiamento, será visto toda a engenharia para saber como poderá viabilizar de forma que tenha um retorno adicional, dado essa operação, qual o prazo de retorno, pois quanto mais demora o retorno maior o risco do investidor.

Ressaltou que o investidor enxerga como oportunidade de negócio e querem saber o que vai dar a mais de dinheiro, quais serão as garantias e como poderá operacionalizar e daí vem a convergência de interesses. Inicia a necessidade de montagem dos cenários, na perspectiva privada e na perspectiva



pública, analisando os riscos para os dois lados, pois se aumentar o grau de risco para o privado, a possibilidade de OUC não será executada e a intenção é que no final os dois tenham o menor grau de risco em algo que seja de interesse comum.

Apresentou as etapas de estudo, e informou que o Plano de Trabalho já foi entregue e o estudo encontra-se na fase de diagnóstico. Ressaltou que já foi entregue uma versão do diagnóstico que está sendo analisada, após a análise do diagnóstico entrará na fase de definição das áreas que são prioritárias e nessa fase é o momento em que irá buscar critérios, elementos que captem da melhor forma possível as questões de atratividade do capital e de benefício para a Cidade.

Nessa fase serão definidos graus de hierarquia, como: o que dá para ser executada a curto prazo e servir até como experiência para mostrar como será o impacto na cidade; o que ficará para médio prazo e longo prazo. Os impactos positivos pesam nessa hierarquização e os elementos que são importantes envolvem a viabilidade do negócio.

Frisou que é uma relação que fica como capital de reflexão para Prefeitura, para o corpo técnico continuar desenvolvendo outros elementos, para uma definição de um trabalho estratégico de futuro e até uma sequência de atividades que podem ser desenvolvidas para viabilizar outras que estão postas na relação.

Salientou que serão definidas 06 (seis) áreas prioritárias principais, onde serão feitas definições do conteúdo mínimo para o Projeto de Lei que deverá ser o mais bem estruturado possível para ter esse instrumento pronto agilizando assim o processo.

Falou ainda que ao mesmo tempo existem elementos desse instrumento legal que depende de maior detalhamento do que será construído, o que será projetado no lugar e essa projeção só começa a ficar mais clara após a iniciativa privada mostrar interesse. Nessa etapa existem algumas observações pela iniciativa privada e a Prefeitura deverá avaliar e depois é que inicia o maior detalhamento da operação.

O conteúdo mínimo do Projeto de Lei foi entregue para ser preenchido quando iniciar o processo de negociação, de aproximação formal com o setor privado. Falou sobre os próximos produtos a serem entregues e o que estarão definindo.

Em seguida, destacou que para o momento do estudo é importante mostrar que houve uma participação

adequada e representativa, portanto, o documento é importante no sentido de mostrar uma transparência no processo de elaboração do estudo.

Destacou que no diagnóstico buscou fazer reuniões com vários atores que são importantes no estudo, como: Secretaria Municipal de Infraestrutura (SEINF), Secretaria Municipal de Finanças (SEFIN), Secretaria de Turismo de Fortaleza (SETFOR), Secretaria Municipal de Habitação de Fortaleza (HABITAFOR), Secretaria de Desenvolvimento Econômico (SDE), Instituto de Planejamento de Fortaleza (IPLANFOR), METROFOR, além de instituições estaduais e também algumas discussões técnicas com a iniciativa privada, como: FIEC, SINDUSCON e incorporadoras. Falou ainda que SEBRAE e CDL são outros que podem dar apoio, que podem ajudar na compreensão desses elementos que são fundamentais, além do Banco Mundial que está financiando uma área que é representativa e importante dentro da cidade de Fortaleza e é um instrumento financiador.

Esses elementos colocados estão exemplificando a diversidade e o que for aparecendo de necessidade irão continuar nas reuniões.

O representante da Fundação de Ciência, Tecnologia e Inovação de Fortaleza (CITINOVA), Sr. Cláudio Ricardo questionou se existem casos de sucesso de operações urbanas consorciadas que já foram implementadas.

O Sr. Alexandre Weber respondeu que em quando a Operação Urbana Consorciada no estrito da palavra, só existe no Brasil e existem alguns instrumentos similares em outros países que aconteceram com sucesso em algumas outras realidades, em outras circunstâncias. No Brasil foram realizadas várias OUCs e em Fortaleza existem 07 OUCs. Algumas das OUCs houveram planejamento e uma preocupação com a Cidade, outras emplacaram sem ter planejamento e acertou por intuição. Esclareceu que não tem nada sistematicamente feito por planejamento no Brasil foram sempre definidas em termos específicos.

O Sr. Cláudio Ricardo, falou que a CITINOVA atualmente é a principal porta de entrada das empresas privadas que vem a Fortaleza e querem implementar alguns projetos envolvendo tecnologia, principalmente dentro desse conceito envolvendo cidades inteligentes.

O Sr. Alexandre Weber respondeu que o diagnóstico foi o primeiro momento para identificar os locais estratégicos para ter a operação, no momento que passar para a fase de hierarquizar, serão detalhados



cada pedaço do território e nesse detalhamento serão definidas algumas tipologias que são importantes para possibilidades de sucesso de intervenção.

Durante a definição das tipologias serão identificados os envolvidos na discussão e entrará o conceito cidades inteligentes. Esclareceu ainda que são todos esses elementos irão entrar com mais força nesse momento e não adiantaria tratar no atual momento do diagnóstico senão teria que ser feita a análise da cidade inteira em um curto espaço de tempo e em áreas que não serão passíveis de OUCs. Frisou que a CITINOVA é importante nesse momento do diálogo, com a questão tecnológica para que fiquem em um lugar mais adequado.

Deu continuidade a apresentação falando que para o segundo momento da hierarquização foram definidas algumas manchas estratégicas para a cidade e dentro dessas manchas serão analisado o que tem de patrimônio construído, o que existem de questões ambientais que deverão ser resguardadas, além das possibilidades de intervenção que envolva novas tecnologias e iniciar a análise das especificidades de cada um dos grupos que pensam em atuar, retomando uma nova rodada de visitas e de reuniões técnicas.

Informou que foram realizadas algumas visitas de campo em grandes áreas que eram relevantes, como o Parque Rachel de Queiroz, que está envolvido no financiamento do Banco Mundial, além de uma importante obra da Secretaria de Infraestrutura (SEINF), que é o VLT na Av. Aguanambi. As visitas de campo ajudaram a refinar a percepção dos elementos que tem que ser trabalhados para a compreensão.

Em seguida, apresentou alguns mapas para exemplificar os elementos que foram importantes para o diagnóstico.

Os mapas apresentados mostraram dados referentes ao valor da terra, renda, infraestrutura básica, ranking de oferta e venda por bairro e um mapa síntese que identifica a primeira aproximação, indicando através de manchas os lugares que são prioritários no sentido de viabilizar a Operação Urbana Consorciada dentro das duas perspectivas, público e privada. Foram identificados 05 (cinco) núcleos, 03 (três) corredores de adensamento e 02 (dois) arcos de integração.

Um dos núcleos é no Centro da cidade, que é uma região incontestável e sempre existiram várias ações de tentativas de modificação e que não foram a frente, pois existem dificuldades específicas ao uso do





solo, algumas complexidades. Serão analisados o que pode ser interessante em termos de atuações para que possa acontecer nesse território, do ponto de vista público esse território é importante na requalificação, que é estratégica para a cidade, e de integração leste oeste.

Destacou que existe uma baixa conexão leste-oeste em Fortaleza, portanto, quanto mais conseguir adensar e fazer conexões dos dois lados, mais cria condições de equilíbrio na cidade, sendo um dos pontos de passagem que são estratégicos.

Portanto, a região do centro da cidade e no entorno tem uma importância estratégica como um núcleo que pode receber uma Operação Urbana Consorciada e vai se cruzando com vários elementos de planejamento, como por exemplo, o Plano Fortaleza 2040, onde a Praia de Iracema, o Benfica entra como o primeiro trecho do corredor que se pretende adensar, que é o corredor da linha sul do metrô.

Falou que outro ponto estratégico dentro do corredor da linha sul do metrô é a Parangaba, que é importante como um centro a ser desenvolvido e como a grande centralidade do oeste da cidade.

Existe uma dinâmica de valor de terra de negócios, além de potenciais no território que podem ser trabalhados e que pode levar desenvolvimento para o lado Oeste da cidade que está dentro de um corredor que se pretende adensar e que tem um potencial muito grande também da ligação leste-oeste de alguma forma.

Outro núcleo demarcado foi Parque Rachel de Queiroz, pois é importante por si só. O corredor da Bezerra de Menezes tem uma alta dinâmica e podendo ter grandes possibilidades de negócios, tendo a Universidade Federal do Ceará (UFC) dentro do território, com alto poder de inovação e integração com a cidade. Tendo o outro lado tem a renda mais baixa dentro do mesmo espaço, existindo uma área mais estruturada e menos estruturada e isso vai abrindo possibilidades de ter uma OUC e com isso um lado poderá financiar a estruturação de outro lado.

Destacou ainda o corredor da Aguanambi/BR 116, onde tem o investimento do BRT que pode mudar o segundo padrão de deslocamento; o corredor da Washington Soares e o corredor da Linha Sul do Metrô que são importantes, cada um com sua característica. O núcleo do Vicente Pizon Porto do Mucuripe que tem uma importância estratégica para Fortaleza, além de dois arcos de integração: 13 de Maio – Pontes Vieira e Silas Munguba - Oliveira Paiva.

Ressaltou que irá iniciar a análise dos núcleos buscando os elementos que irão definir os critérios que são fundamentais para a decisão. Os três corredores de adensamento não consegue atuar ao mesmo tempo para adensar a todos, sendo estratégico para a cidade adensar primeiro o corredor depois outros.

Explicou que tem um critério que se a operação estiver no corredor que é mais prioritário para a estruturação da cidade, tem uma força maior dentro do ranking será feito, se for um corredor que tenha a importância menos estratégica ganha menos força como elemento estruturador, portanto, o mapa vai buscando esses elementos, onde é viável e o que é mais estratégico para a cidade e a medida que for vendo a tipologia do que é possível implementar em cada um dos lugares do território serão feitos o balanço público/privado para definir tipologias e começar a definir de forma mais precisa critérios para hierarquizar as possibilidades que vão aparecer.

Finalizou a apresentação ressaltando que o estudo está nessa fase de análise e se colocou a disposição para responder os questionamentos.

A Arq. Marina Hissa falou que essa foi a primeira apresentação e que se pretende ter outras apresentações para que possam mostrar o desenvolvimento do trabalho e que de fato possam abrir para discussão, destacou que a CPPD é um bom momento para isso.

O Sr. Alexandre Weber, pediu a palavra e acrescentou que o perfil da equipe que está trabalhando no estudo, compõe: arquitetos, geógrafos, economistas, engenheiro, advogado; uma equipe que tenta ver de forma integrada disciplinalidade, tentando fazer um trabalho de compreensão integrada dos elementos da cidade. Em seguida, a Arq. Marina Hissa abriu espaço para os questionamentos.

O conselheiro Jerônimo Silva, representante da Federação de Bairros e Favelas de Fortaleza (FBFF) questionou quanto ao prazo, se seria curto, médio ou a longo prazo. Em seguida, falou que gostaria que nesse projeto pensasse em Fortaleza como um todo, pois não foi citado Messejana, que está em desenvolvimento; Maraponga; Siqueira que foi citado rapidamente; e a grande região do Antônio Bezerra a Barra do Ceará. Destacou que sua grande preocupação é o trânsito e que gostaria que saíssem da região do centro ao mar.

O Sr. Alexandre Weber respondeu que o prazo deverá ser definido quando iniciar a identificação do que poderá ser construído, que irá fazer a intervenção na cidade, podendo ter duração de 20 anos para ser



estruturado ou pode ser algo que tenha três ou quatro fases, onde a primeira fase fique pronta em 02 ou 03 anos, bem como a segunda fase. Ressaltou que dependerá do momento que irá iniciar e serão definidos qual o tipo de intervenção terá em cada lugar e qual a possibilidade de implementação, com a possibilidade de cronograma de intervenção.

Esclareceu ainda que as manchas que foram apresentadas através dos mapas, apenas estão indicando quais são áreas estratégicas para a cidade e que ao mesmo tempo, é de interesse para investimento do empresário, já que o instrumento é Operação Urbana Consorciada (OUC) e se fosse uma ação puramente pública sem depender de investimento privado o mapa seria outro, tomaria outra dimensão.

Destacou que áreas como o grande Bom Jardim, o Maranguapinho, o Jangurussu são áreas de destaque dentro da cidade e de uma grande preocupação em termos gerais quanto ao planejamento público, mas para a ferramenta de OUC tem mais condições de acontecer dentro das manchas que foram colocadas.

Explicou ainda que Messejana aparece no corredor da BR 116 e está no meio do encontro dos dois corredores de adensamento e que tem um papel importante dentro da análise que será feita, não só da análise imobiliária, mas de qualquer possibilidade de negócio que pode estruturar a cidade.

Ressaltou que eventualmente podem ter uma intervenção fora das manchas, mas tem que ser algo bastante estruturante para a cidade. A Maraponga é o reflexo do que pode ser feito na Parangaba que tem um corredor de adensamento e acaba sendo o grande centro do lado oeste da cidade. Então se requalificando o grande centro do lado oeste de Fortaleza, é o primeiro passo para começar a requalificar os entornos, servindo como gancho de requalificação de outras áreas.

Falou ainda que o Parque Rachel de Queiroz tem o Campus do Pici, a Bezerra de Menezes com dois shoppings de grande dimensão, sendo uma área que tem grande valor imobiliário, muitos prédios que estão sendo construídos e algumas áreas livres que podem ser objetos de intervenção de OUC, o lugar que pode gerar valor.

Onde o investidor vai gerar um lucro a mais, mas ao mesmo tempo esse negócio tem que gerar um valor a mais que deverá ser capturado pela Prefeitura e ser reaplicado dentro do Parque Rachel de Queiroz. Destacou que o Parque é mais do que essa área da Bezerra de Menezes, abrangendo também uma área carente de infraestrutura e onde existem questões ambientais a serem tratadas e isso acaba conectando



com o Maranguapinho.

Frisou que esse instrumento é importante como mais um elemento que vai capturar valor de arrecadação municipal para aplicar onde é mais necessário estrategicamente para a cidade, então essa mancha que foi colocada é mancha de oportunidade para capturar impulso, não é de investir recurso.

A Sra. Daniele Valente, representante do SINDUSCON, pediu a palavra e falou que o corredor da Av. Francisco Sá, sempre esteve de uma maneira empírica na agenda do Município como tendo potencial interessante e questionou se está sendo considerado a Av. Francisco Sá como protagonista de uma OUC.

O Sr. Alexandre Weber respondeu que a Av. Francisco Sá pode entrar de duas formas em uma OUC como disparador da operação ou como uma fase mais avançada da operação.

Acrescentou que a área está fora da mancha, pois o terreno não tem um valor imobiliário tão grande com relação ao valor na Bezerra de Menezes, por exemplo, portanto, tem muitas questões a serem resolvidas do lado público de estruturação daquele espaço que trás um grande risco de investimento para o setor privado ocasionando uma maior resistência para ir para o local do jeito que está posto.

A Sra. Danielle Valente questionou ainda se no entendimento as circunstâncias deteriorou.

O Sr. Alexandre confirmou e complementou que se em um dado momento aparece um investidor para a área é compreendendo como importante área de expansão para a estruturação da cidade chegar na Barra do Ceará e essa ação que se tem no Parque Rachel de Queiroz tanto pode ir beneficiando um lado como quando for se consolidando essas outras áreas podem ser positivamente contaminadas por uma requalificação dessa área, podem começar a ir ganhando valor e esse valor pode até chegar no corredor e isso ajuda a ser uma terceira fase ou quarta fase de uma operação que pode estar começando em uma área que é mais factível acontecer em curto prazo, dada a intenção do interesse privado.

A Sra. Danielle Valente complementou que na circunvizinhança tem o Pirambu, onde existem várias Zona Especial de Interesse Social (ZEIS) e existem ainda muitos passivos que podem se beneficiar desses interesses nesses corredores.

O Sr. Alexandre falou que na questão dos passivos será em um segundo momento que será tratado na OUC, o primeiro momento é onde se captura dinheiro, o que tem de recurso envolvido, a partir disso





começa a ser visto e dar o encaminhamento de como seria mais interessante para a cidade a alocação desse recurso capturado.

Explicou que na lógica, a OUC é onde consegue dinheiro, onde será colocado o dinheiro é outra discussão que será feita com maior liberdade independente da necessidade da relação público/privado, sendo uma decisão puramente pública.

Ao final dos questionamentos repassou a palavra para a Arq. Marina Hissa que falou que também tem pensado em trabalhar perímetros urbanos descontínuos.

Disse que uma das críticas das Operações Urbanas Consorciadas (OUCs) é que o perímetro que do interesse privado já é carregado de infraestrutura, então a obrigação da Lei da OUC de se investir no perímetro da própria operação trouxe críticas para esse instrumento.

Destacou que o Plano Diretor já define que as operações podem ter perímetros descontínuos, havendo um equilíbrio maior e é isso que se pretende a partir de uma avaliação crítica das OUCs que já foram implantadas, e com isso se pretende avançar nesse instrumento. Ressaltou que já foi um grande passo a contratação do estudo, e assim parta do Poder Público o interesse e a definição das áreas para que a discussão com o empreendedor privado seja mais afiada, para que se ter o poder de negociação mais forte, sendo esse o entendimento.

Disse ainda que se pretende fazer outros encontros para que o processo realmente avance na discussão e finalizou a reunião agradecendo a presença de todos.

Fortaleza, 06 de Setembro de 2017.

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

