



## 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 ai 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