



**Prefeitura de  
Fortaleza**

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente

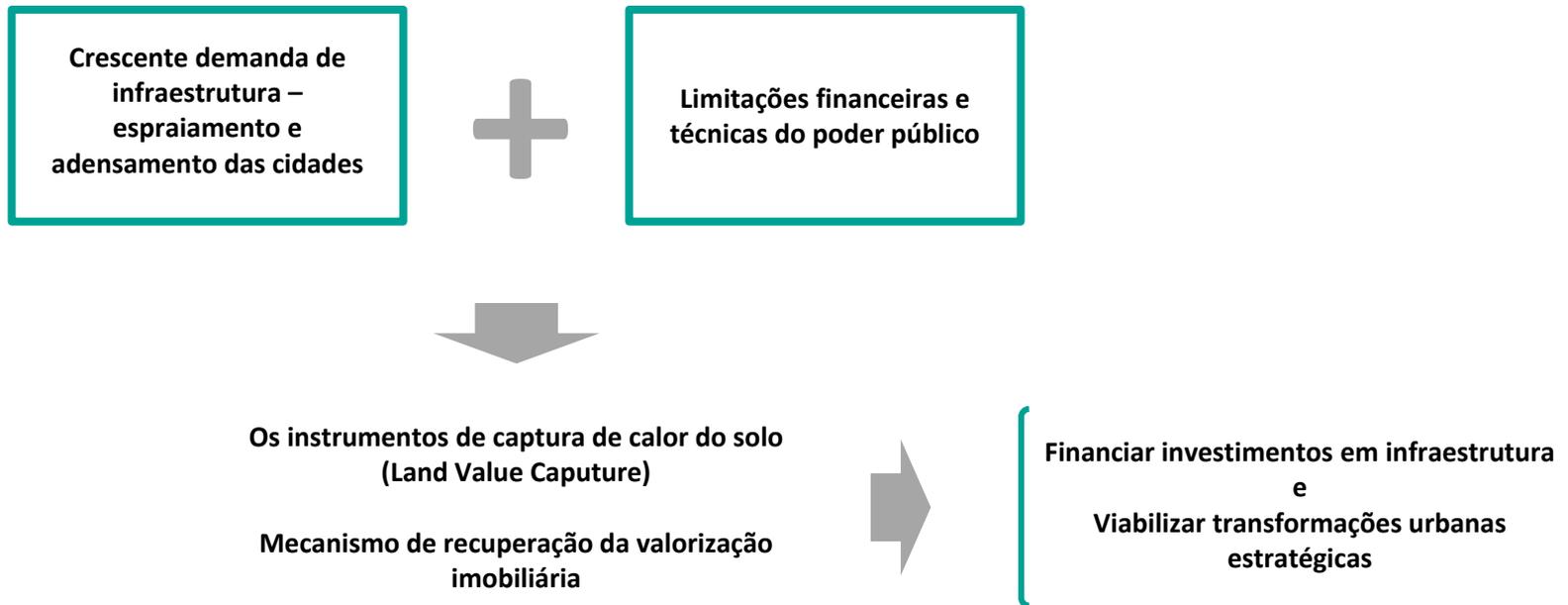
# NEGÓCIOS URBANOS

Instrumentos urbanísticos de captura de valor

---

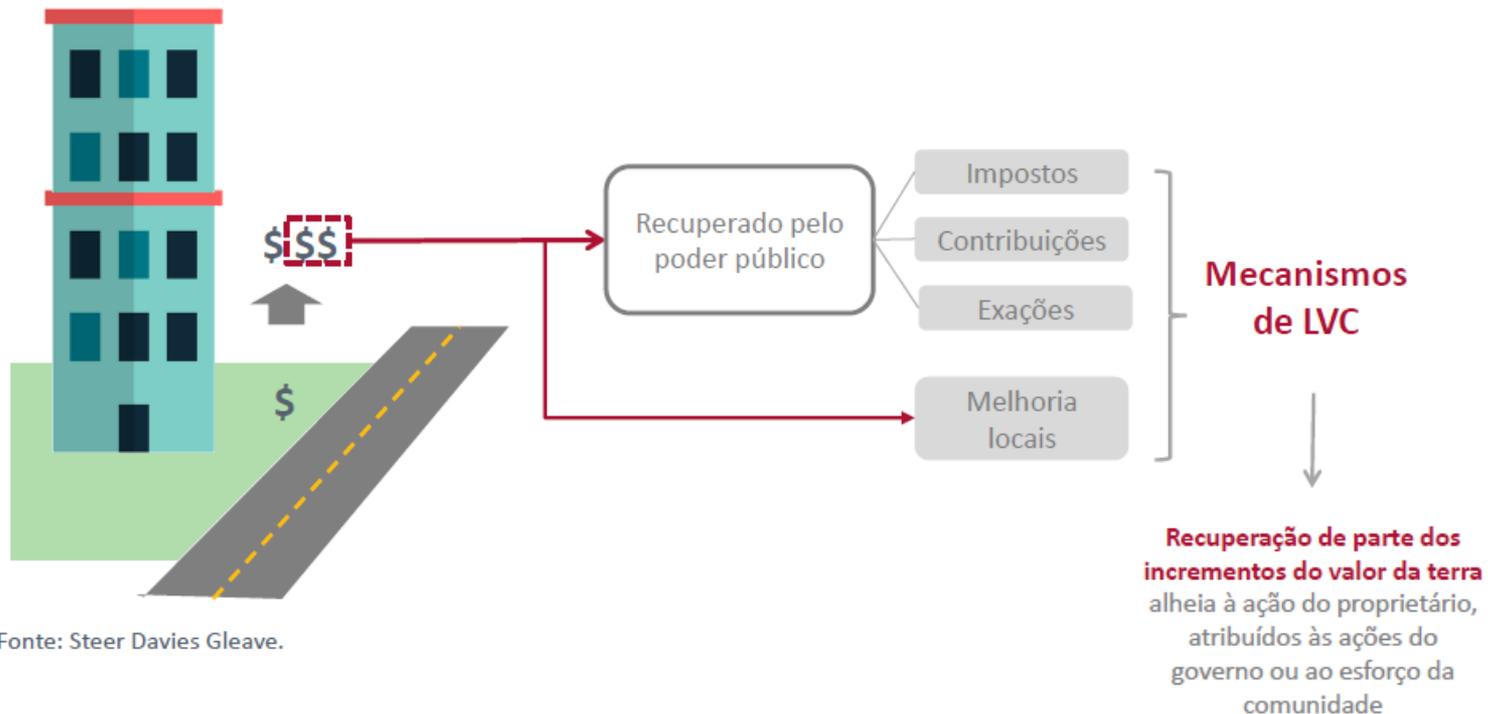
# ▶ NEGÓCIOS URBANOS

## Contextualização



## ▶ NEGÓCIOS URBANOS

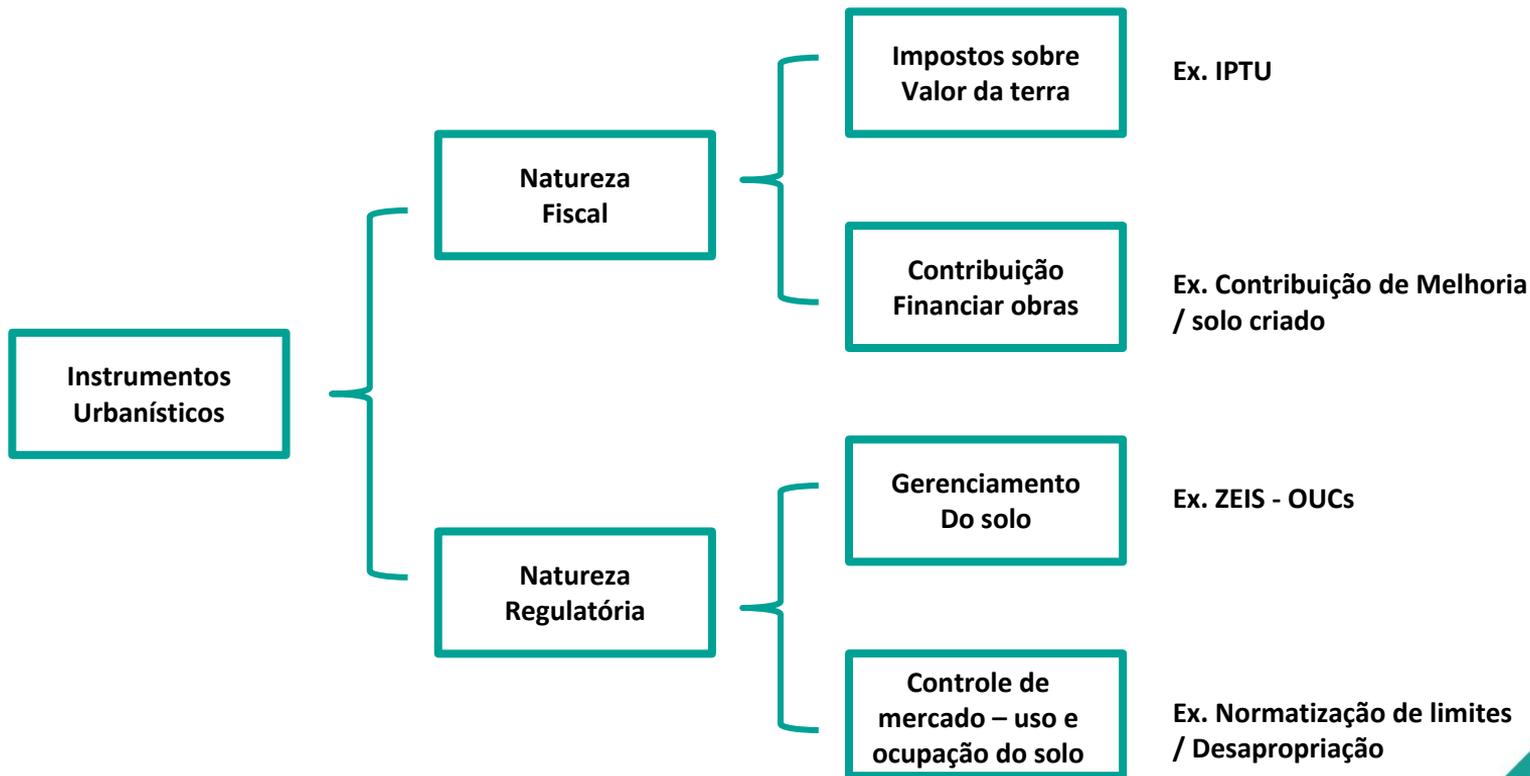
### Definição



Fonte: Steer Davies Gleave.

# ▶ NEGÓCIOS URBANOS

## Classificações dos instrumentos



# Como Fortaleza tem utilizado esses instrumentos?

## ▶ NEGÓCIOS URBANOS

**COURB**  
Coordenadoria de  
Desenvolvimento Urbano



**CENUR**  
Célula de  
Negócios Urbanos



**Atribuições: gerenciar  
instrumentos urbanísticos que  
geram negócios urbanos**



**Outorgas Onerosas**

**Transferência do Direito de Construir**

**Operação Urbana Consorciada**

## ▶ OUTORGAS ONEROSAS

**Outorga Onerosa do direito  
de construir**



**PDDU FOR – 92 / PDP - 2009**



**Contrapartida da  
utilização acima do  
coeficiente básico**

**Outorga Onerosa de alteração  
do uso do solo**



**Lei 10.335/2015**



**Contrapartida da flexibilização de  
parâmetros urbanísticos para Projetos  
Especiais**

## OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO



### RESULTADOS ATUAIS:

#### - 03 Alvarás de construção emitidos:

- ESPLANADA - pagamento finalizado
- J MACEDO (FAROL) – pagamento em infraestrutura
- SÃO CARLOS CONDOMINIUM – pagamento em andamento

#### - 02 Termos de compromisso assinados :

- COLMEIA PALATIUM – pagamento iniciado
- DIAGONAL - pagamento a ser iniciado após alvará

#### -04 Apresentações de Comissão Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) realizadas:

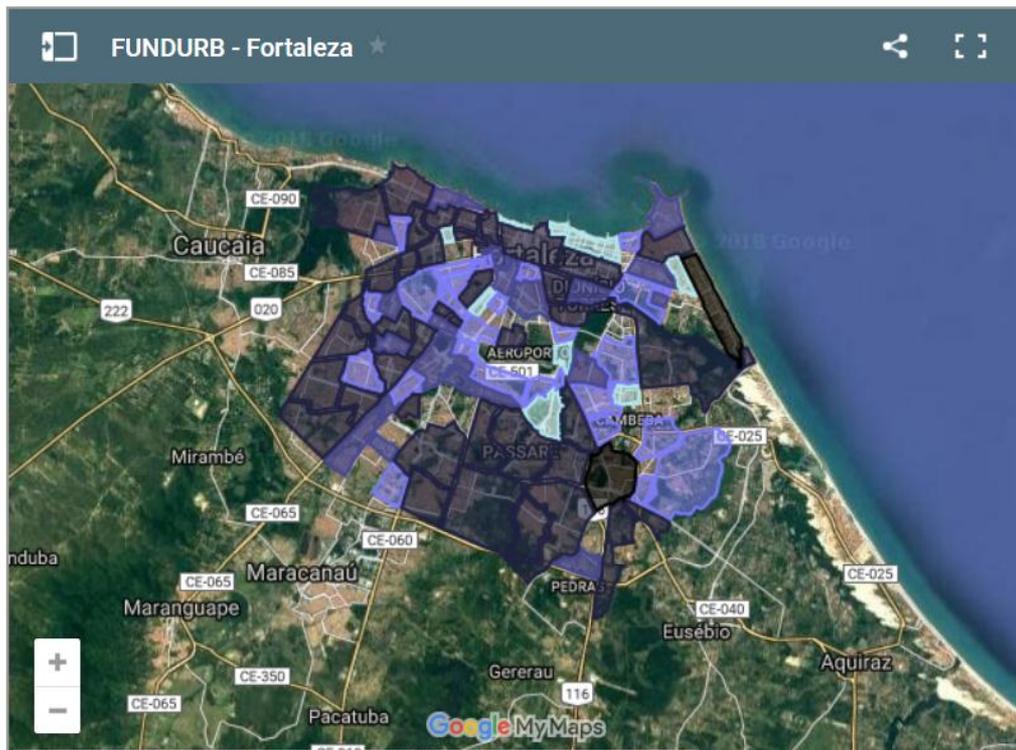
- IRACEMA PLAZA
- MONTE KLINIKUM
- ECOCYCLE LTDA
- ALFA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

▶ **OUTORGA ONEROSA DE ALTERAÇÃO DE USO x  
OUTORGA DO DIREITO DE CONSTRUIR**

	<b>DIREITO DE CONSTRUIR</b>	<b>ALTERAÇÃO DE USO</b>
<b>2016</b>	1.8 milhões	15 milhões
<b>2017</b>	1.3 milhões	10,4 milhões
<b>2018</b>	-	2,2 milhões

Obs: Valores aproximados

## ▶ OUTORGA ONEROSA



Valor investido : R\$124,36 -  
R\$10.000,00



Valor investido : R\$10.000,00 -  
R\$50.000,00



Valor investido : R\$50.000,00 -  
R\$100.000,00



Valor investido : R\$100.000,00 -  
R\$1.000.000,00



Valor investido : R\$1.000.000,00 -  
R\$1.933.302,49



### Relatórios de Aplicação de Recursos:

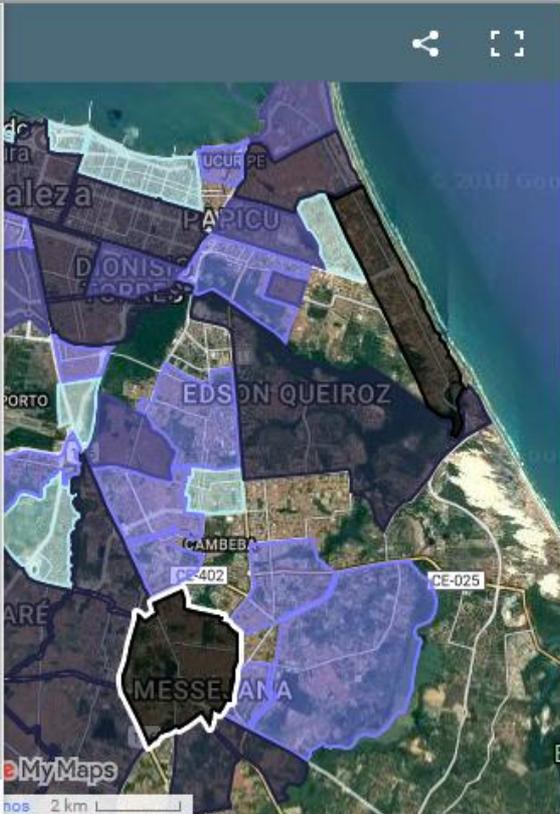
[Relatório Anual 2016/2017](#)

### KMZ/KML:

[2016/2017 | KMZ](#)

## OUTORGA ONEROSA

← MESSEJANA	
nome	MESSEJANA
descrição	SERVIÇOS / ORÇAMENTO
ASFALTO	R\$ 71.033,54
CALÇAMENTO	R\$ 792.236,50
DRENAGEM	R\$ 164.808,72
PASSEIOS	R\$ 66.683,70
SERVIÇOS DIVERSOS - (ESCAVAÇÕES, DEMOLIÇÕES, CARGA E TRANSPORTE DE MATERIAIS E TERRAPLENAGEM)	R\$ 838.540,03
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 1.933.302,49</b>



### Os recursos do Fundurb (Lei nº211/2015) podem ser aplicados em:

- Execução de projetos que visem à implantação e o desenvolvimento de políticas públicas urbanísticas;
- Execução de programas de manutenção e conservação urbanística;
- Execução de programas e Projetos decorrentes do Plano Diretor Participativo;
- Execução de programas de urbanização e de obras de infraestrutura nas zonas adensadas com carência de serviços;
- Execução de programas de cunho social prioritariamente voltados para as regiões mais carentes do município.

**R\$ 16 milhões investidos**

## ▶ TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC

---

### ❑ O que é o instrumento?

- É viabilizado pela Constituição Federal, por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001
- É regido pela lei nº 10.333/2015
- Viabiliza a preservação ou implantação de equipamentos e obras de interesse público, a partir da concessão de potencial construtivo. Esse potencial poderá ser transferido ou comercializado, e aplicado para pagamento do valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

## ▶ TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC

---

### ❑ O que é o instrumento?

- É viabilizado pela Constituição Federal, por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001
- É regido pela lei nº 10.333/2015
- Viabiliza a preservação ou implantação de equipamentos e obras de interesse público, a partir da concessão de potencial construtivo. Esse potencial poderá ser transferido ou comercializado, e aplicado para pagamento do valor da Outorga Onerosa de Alteração de Uso.

## ▶ TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC

---

### ❑ Quais empreendimentos podem se enquadrar?

Imóveis que estejam:

- Tombados ou inseridos nas Zonas Especiais de Preservação do Patrimônio Histórico e Cultural
  - Demarcados como ZEIS 3
  - Localizados nas Zonas Especiais Ambientais; Zonas de Recuperação Ambiental; Zona de Interesse Ambiental do Cocó e Zona de Interesse Ambiental da Sabiaguaba
  - Afetados por diretrizes de prolongamento, modificação ou ampliação de vias integrantes do sistema viário básico
- 

## TRANSFERÊNCIA DO DIREITO DE CONSTRUIR – TDC



Processos **CONCLUÍDOS**, Certificado de Potencial Adicional de Construção emitidos:

### -INFRAESTRUTURA:

**5272/2016** – SMAFF, emitida em 23/08/2017

**10358/2017** – CRAVEIRO IMOBILIÁRIA, emitida em 12/12/2017

**P932874/2017** – INVEST INCORPORAÇÃO, emitida em 12/01/2018

13645/2017 – João Américo, emitida em 09/04/2018

### -REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA:

**9269/2016** – FRANCISCO DE SÁ, emitida em 16/08/2016

**8515/2017** – RAIMUNDO NONATO LOBO, retificação emitida em 21/06/2017

## ▶ OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OUC

### ❑ O que é o instrumento?

- É viabilizado pela Constituição Federal, por meio do Estatuto da Cidade - Lei Federal nº 10.257/2001
- É regido por lei específica
- Constitui em parceria público-privada visando a transformação urbanística social e ambiental de áreas urbanas.

# OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OUC

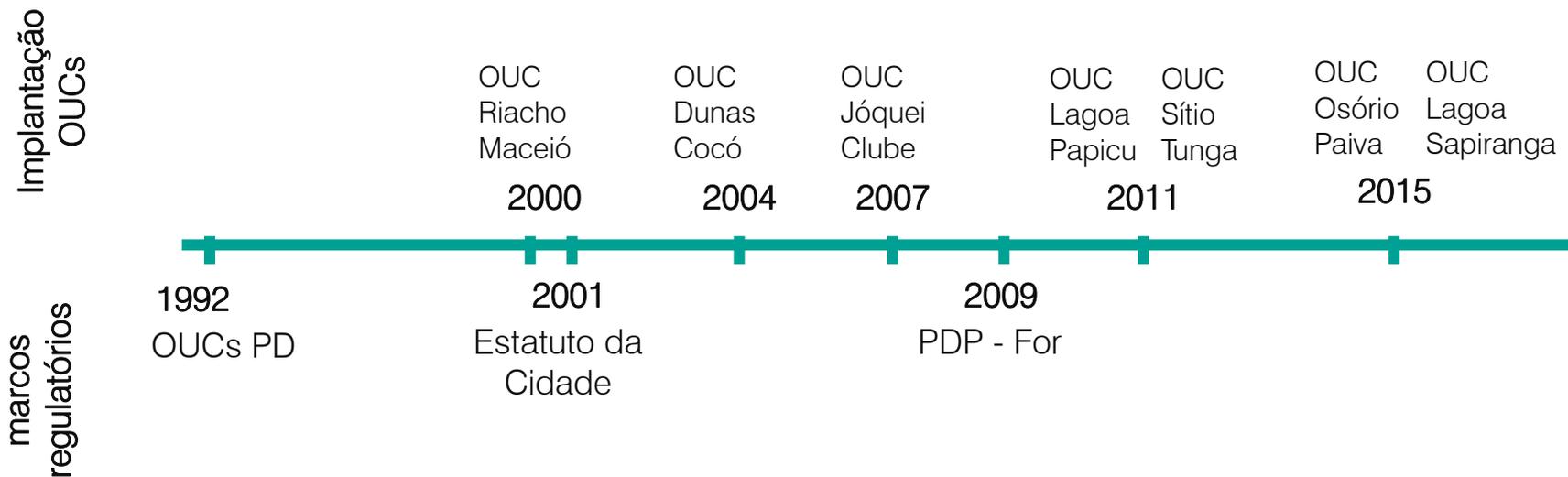


Operações Urbanas Consorciadas com leis aprovadas:

- **OUC Riacho Maceió (2000):** Finalizada
- **OUC Dunas Cocó (2004):** Área de agravo
- **OUC Jockey Clube (2007):** Finalizada
- **OUC Lagoa do Papicu (2011):** Finalizada
- **OUC Sítio Tunga (2011):** Em andamento
- **OUC Osório de Paiva (2015):** Em andamento
- **OUC Lagoa da Sapiranga (2015):** sem termo de convênio firmado

# ▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA – OUC



# CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OUC Riacho Maceió - Lei nº 8503/2000

ANTES



Foz do Riacho Maceió antes da operação urbana.  
(2012)

FONTE:

<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/lixo-no-riacho-maceio-prejudica-moradores-1.569113>

DEPOIS



Foz do Riacho Maceió requalificada.(2014)

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

# ▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

OUIC Riacho Maceió - Lei nº 8503/2000

## BENEFÍCIOS

### Públicos

- ✓ Resgate de uma área degradada, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita;
- ✓ Parque público no valor de R\$7 milhões, incluindo obras macrodrenagem;
- ✓ Implantação de sistema viário no entorno do parque;

### Privados

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

# CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OUC Lagoa do Papicu- Lei nº 9857/2011

ANTES



Fábrica Brahma desativada. (2011)

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

DEPOIS



Alargamento viário e requalificação da Lagoa do Papicu.(2018)

FONTE:<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/capital-e-cidade-com-mais-operacoes-urbanas-consorciadas-no-brasil-1.1875921>

# ▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OUC Lagoa do Papicu- Lei nº 9857/2011

### BENEFÍCIOS

#### Públicos

- ✓ Urbanização da Lagoa do Papicu e implantação de infraestrutura de sistema viário estimado em R\$ 40 milhões;
- ✓ Capacitação de 2.000 moradores no entorno e geração de 11.000 empregos, sendo 4.000 permanentes após a implantação do shopping;
- ✓ Novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento a ser implantado, em área cujo valor do m<sup>2</sup> chega a R\$ 8.000,00.

#### Privados

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

# CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

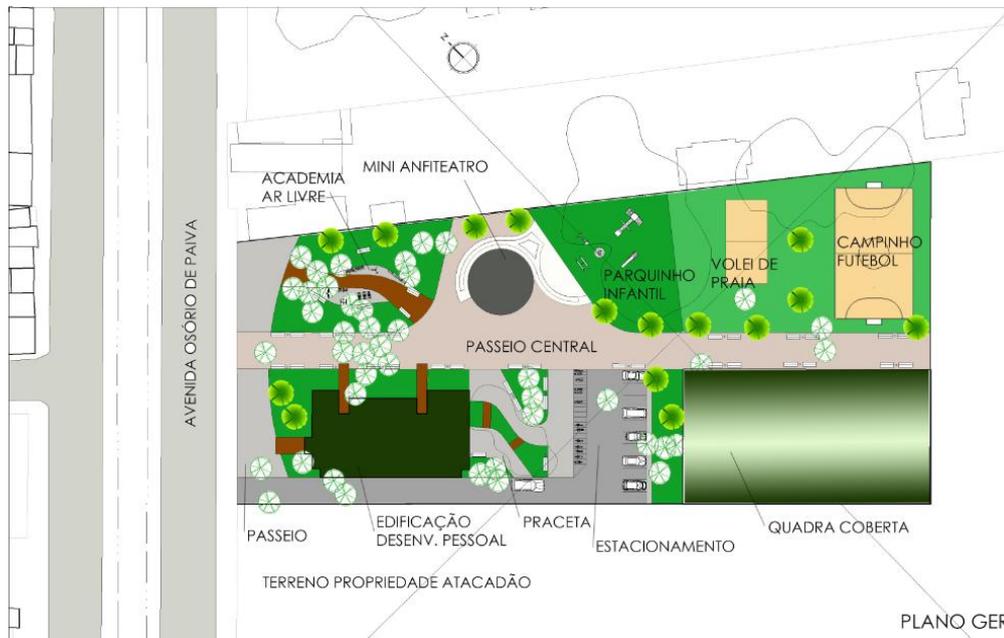
## OUC Osório de Paiva- Lei nº 10403/2015



Atacadão. (2018)  
FONTE: Acervo pessoal do Atacadão.

# ▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OUC Osório de Paiva- Lei nº 10403/2015



# ▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OUC Osório de Paiva- Lei nº 10403/2015

### BENEFÍCIOS

#### Públicos

- ✓ Outorga do valor de cerca de 2.6 milhões destinados:
  - Construção de equipamento social;
  - Plano de Arborização
- ✓ Abertura de via perpendicular à Av. Oliveira Paiva;
- ✓ Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano;

#### Privados

- ✓ Alteração de parâmetros urbanísticos (adequação ao zoneamento)
- ✓ Possibilidade de geração de empregos e desenvolvimento do comércio de alimentos;

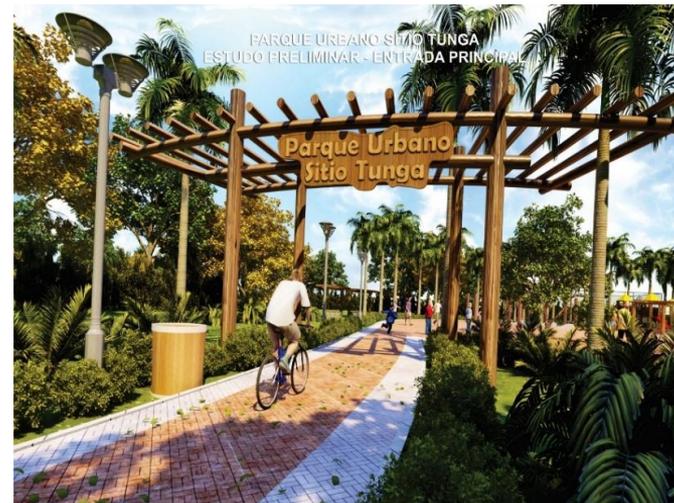
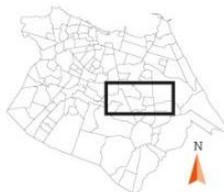
# CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OUC Sítio Tunga – Lei nº 9778/2011

### Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga

**Início da obra**  
9/10/17

**Orçamento**  
3.979.048,76



Parque Urbano Sítio Tunga.  
FONTE: Acervo pessoal do empreendedor



# ▶ CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

## OUC Sítio Tunga – Lei nº 9778/2011

### BENEFÍCIOS

#### Públicos

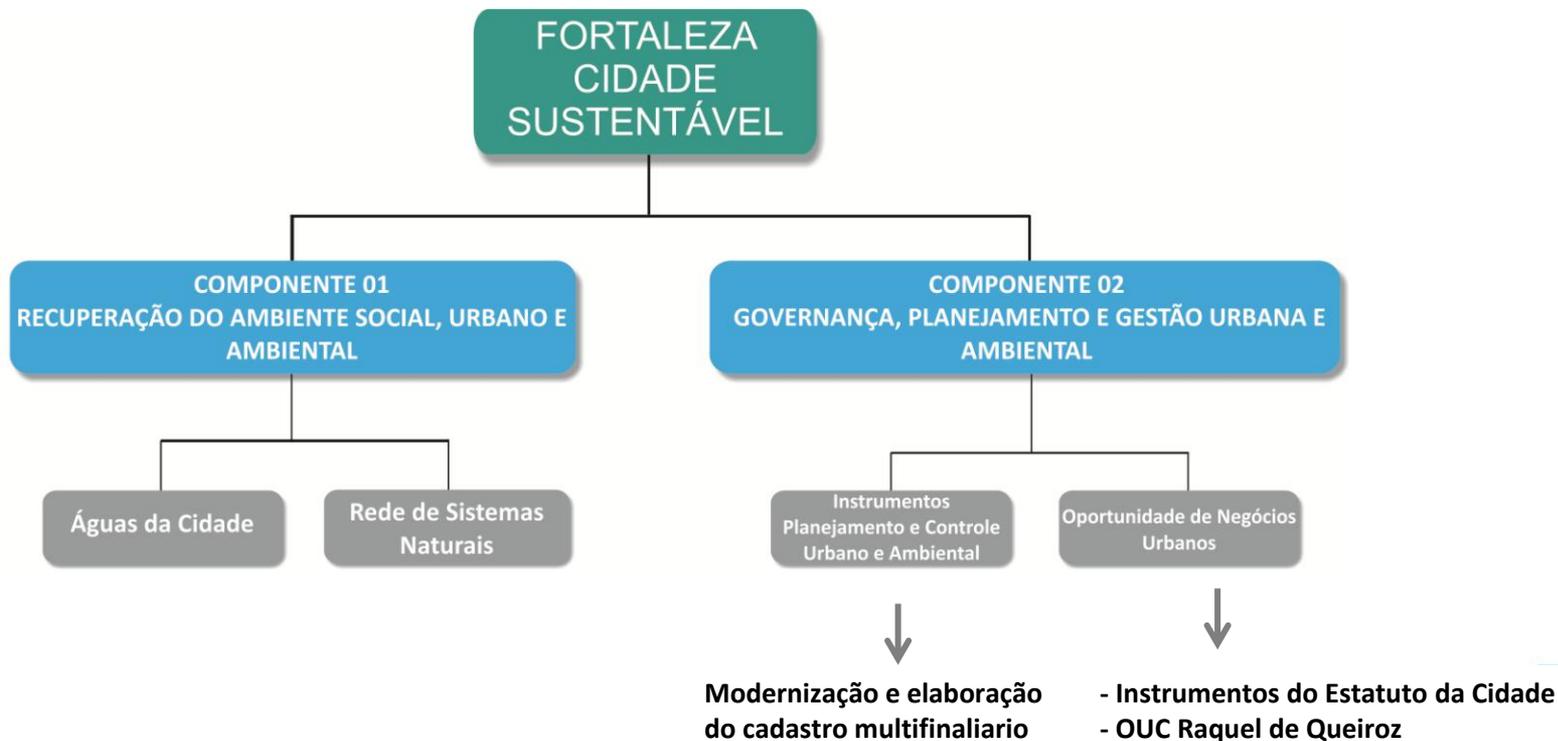
- ✓ Outorga do valor de cerca de 4 milhões destinados:
  - Construção e manutenção de Parque Urbano;
  - Execução de obras viárias
- ✓ Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano;
- ✓ Permuta de terreno para implantação de habitação de interesse social

#### Privados

- ✓ Alteração de parâmetros urbanísticos (fração do lote)
- ✓ Possibilidade de geração de empregos diretos e indiretos
- ✓ Desenvolvimento de área comercial no perímetro

# AÇÕES ANDAMENTO

# FORTALEZA CIDADE SUSTENTÁVEL



## **EDITAL nº 2090/2015**

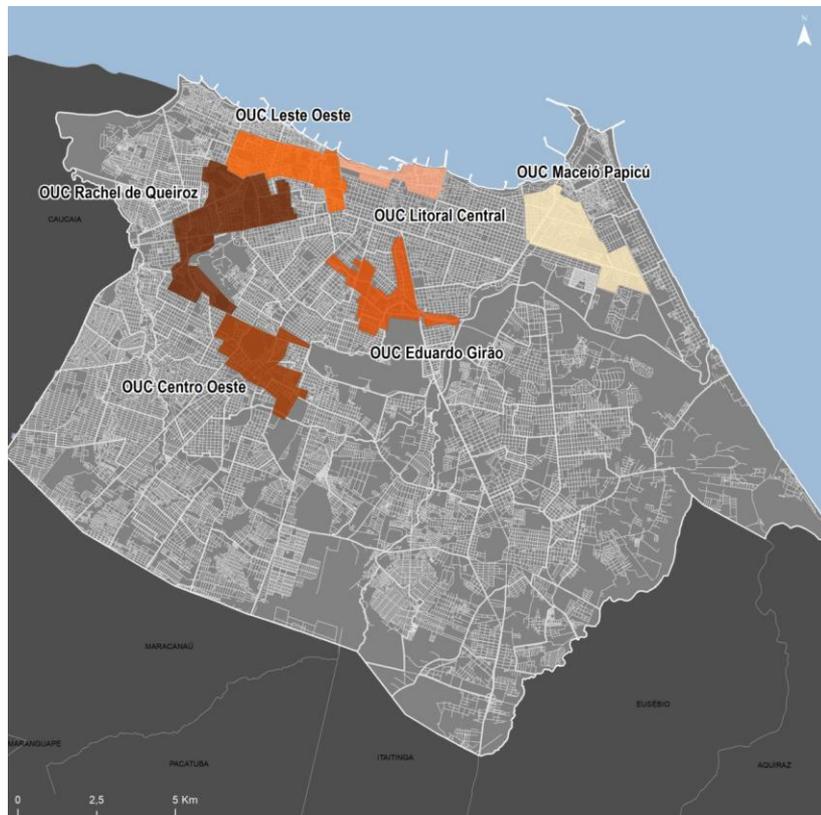
**Identificação de áreas de interesse  
para o desenvolvimento de  
Operações Urbanas Consorciadas**

**Iniciado em julho de 2017**



**Definição de 6 áreas prioritárias através  
de critérios públicos e privados**

**Definição de contrapartidas bem  
definidas**



## OUCs PRIORITÁRIAS

**OUC LITORAL CENTRAL**

**OUC RAQUEL DE QUEIROZ**

**OUC EDUARDO GIRÃO**

**OUC CENTRO-OESTE**

**OUC LESTE-OESTE**

**OUC MACEIÓ-PAPICU**



# Prefeitura de **Fortaleza**

Secretaria Municipal de  
Urbanismo e Meio Ambiente