



**Prefeitura de
Fortaleza**

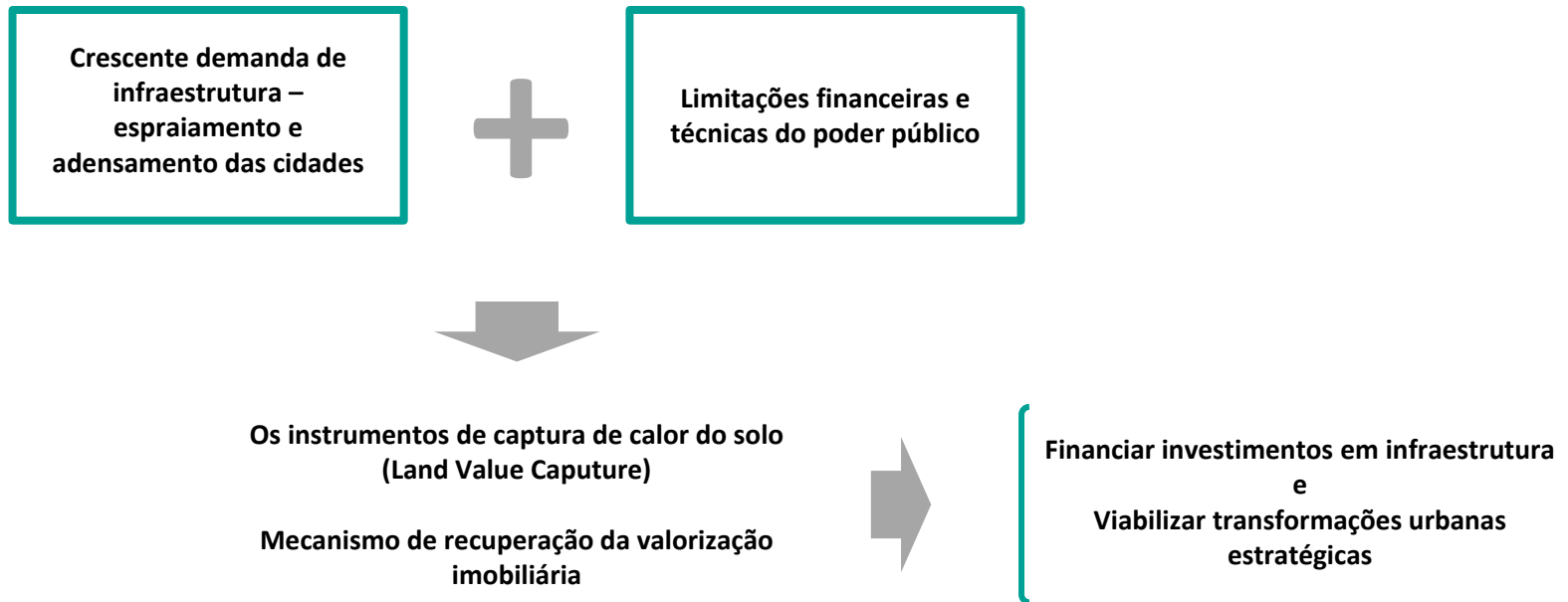
Secretaria Municipal de
Urbanismo e Meio Ambiente

NEGÓCIOS URBANOS

Instrumentos urbanísticos de captura de valor

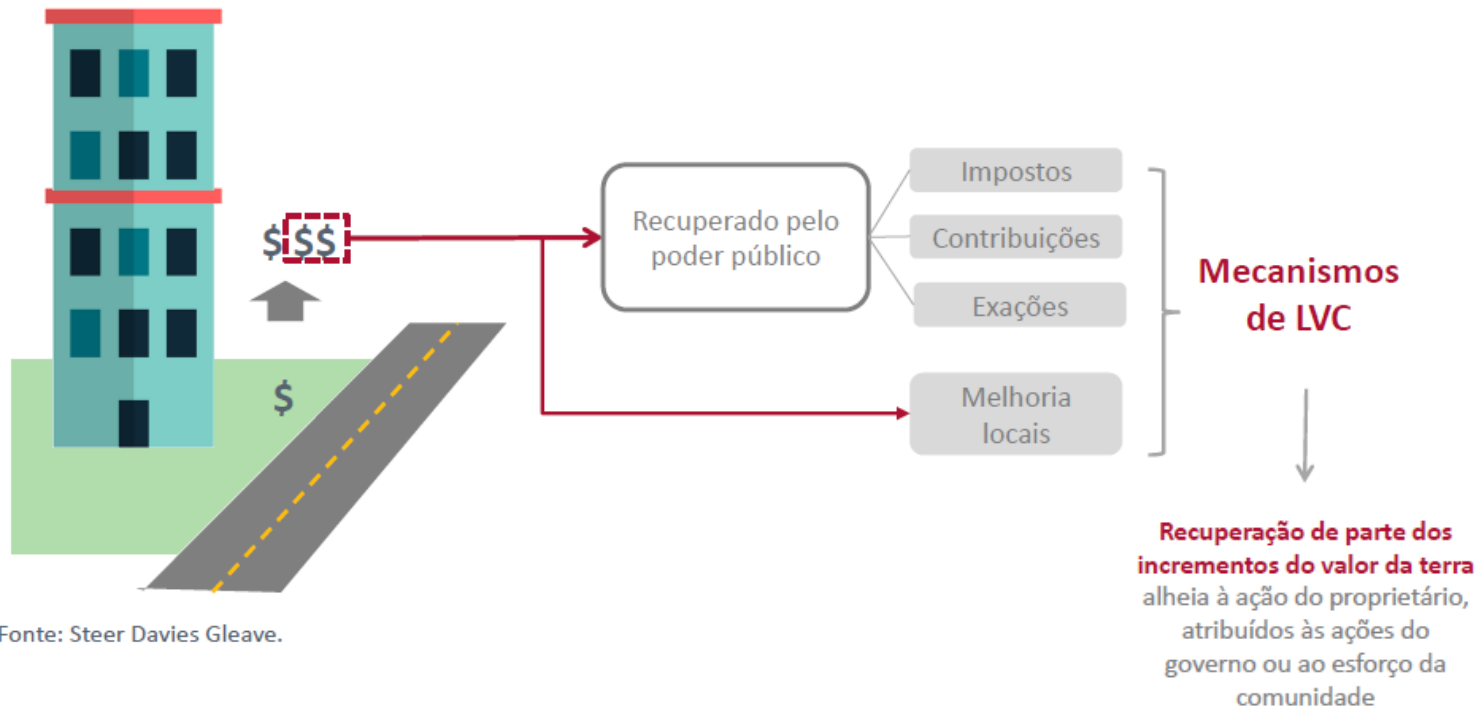
▶ NEGÓCIOS URBANOS

Contextualização



▶ NEGÓCIOS URBANOS

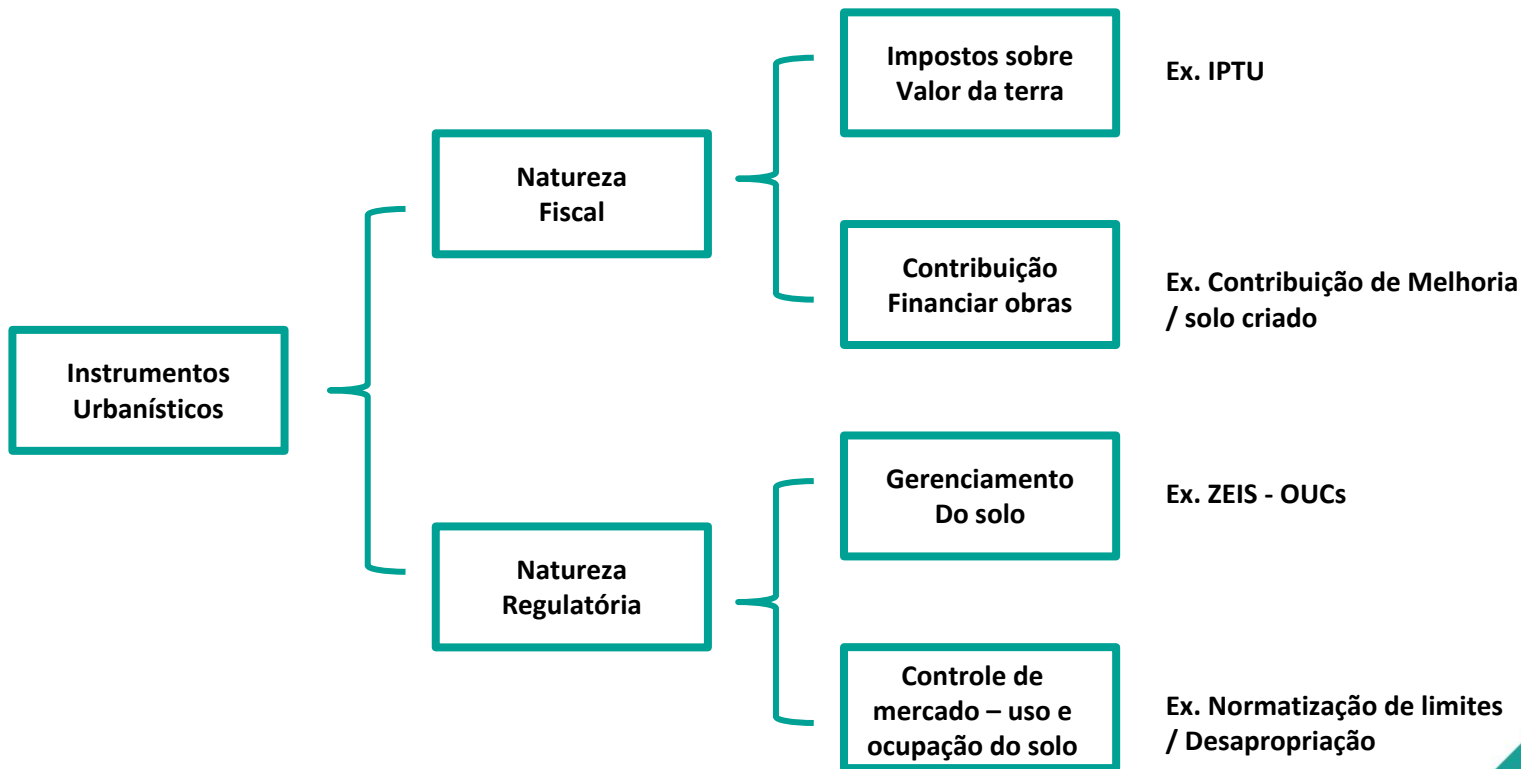
Definição



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:

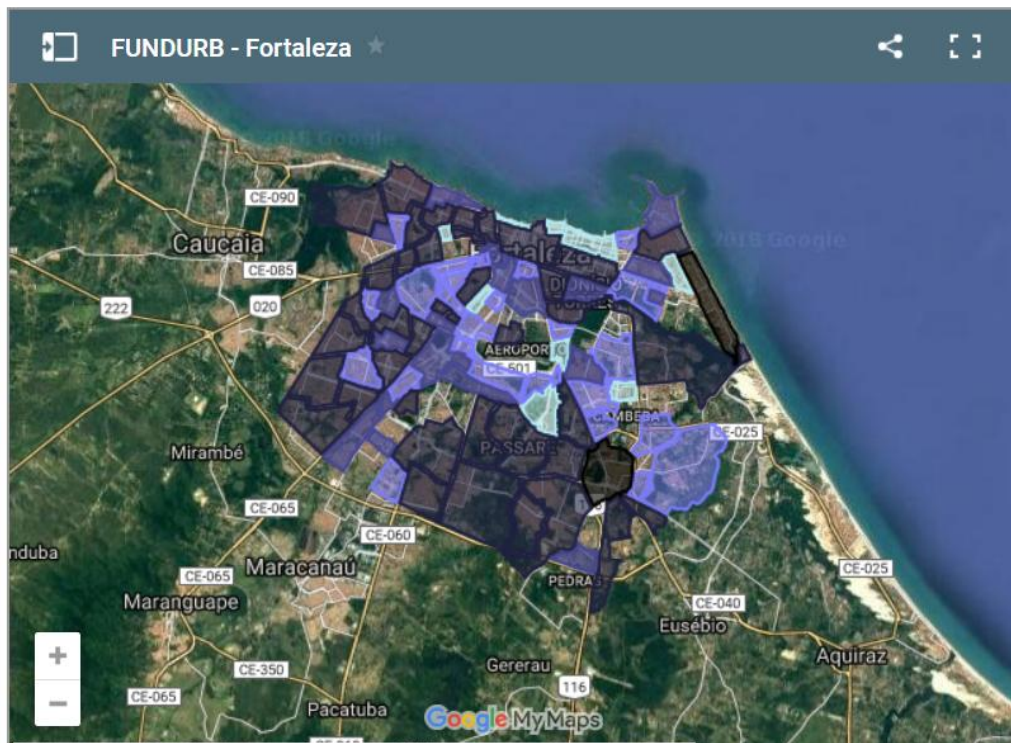
- IRACEMA PLAZA
- MONTE KLINIKUM
- ECOCYCLE LTDA
- ALFA 2 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS

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

	DIREITO DE CONSTRUIR	ALTERAÇÃO DE USO
2016	1.8 milhões	15 milhões
2017	1.3 milhões	10,4 milhões
2018	-	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:

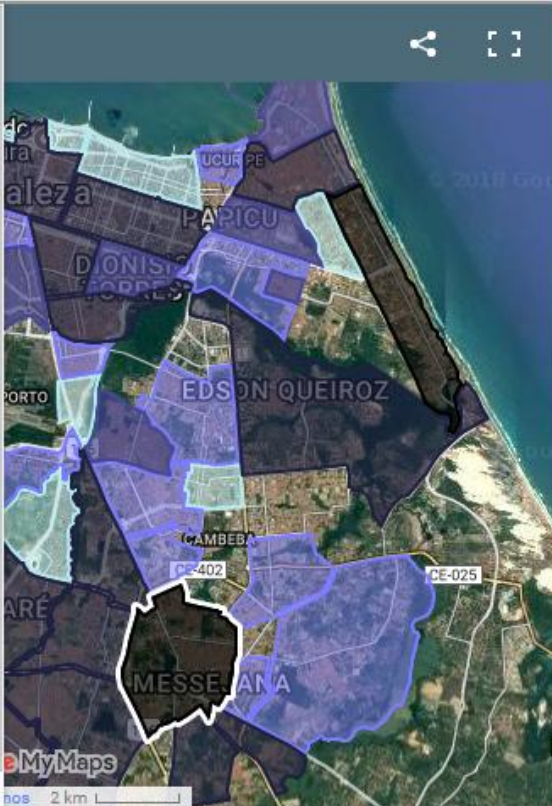
[Relatório Anual 2016/2017](#)

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
TOTAL	R\$ 1.933.302,49



The map shows the city of Fortaleza with various neighborhoods highlighted in different colors. The neighborhood of Messejana is highlighted in a dark purple color and is outlined with a white border. Other neighborhoods visible include Uçupe, Papicu, Donis, Edson Queiroz, and Cambé. The map also shows major roads like CE-402 and CE-025, and a scale bar indicating 2 km.

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

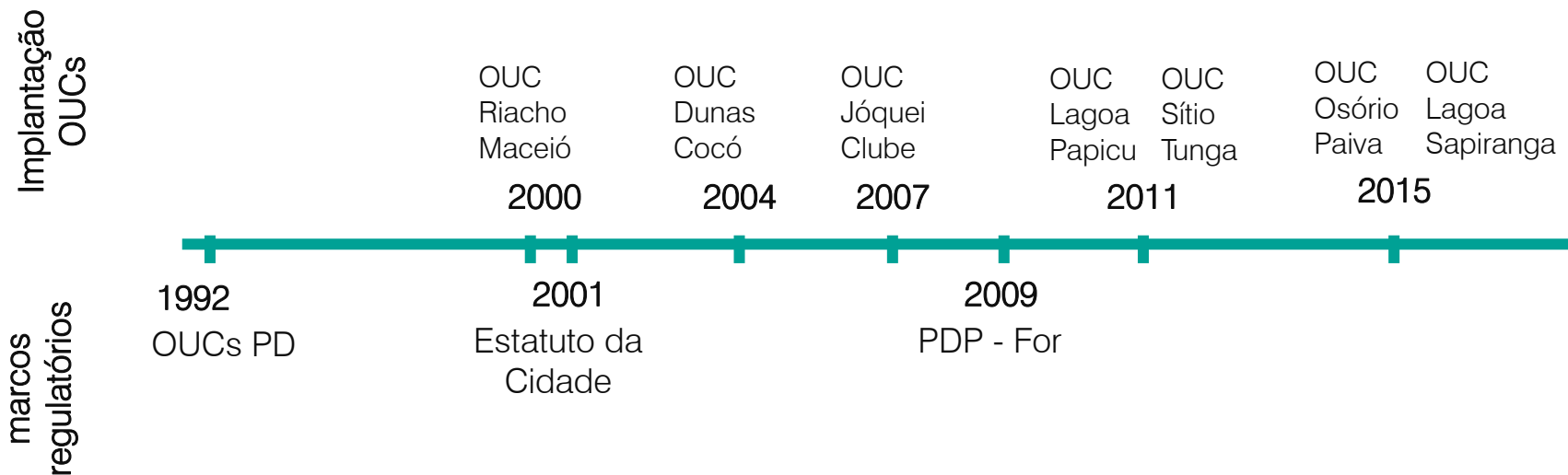


Operações Urbanas Consorciadas com leis aprovadas:

- **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

OUÇ 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 m² chega a R\$ 8.000,00.

Privados

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

CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

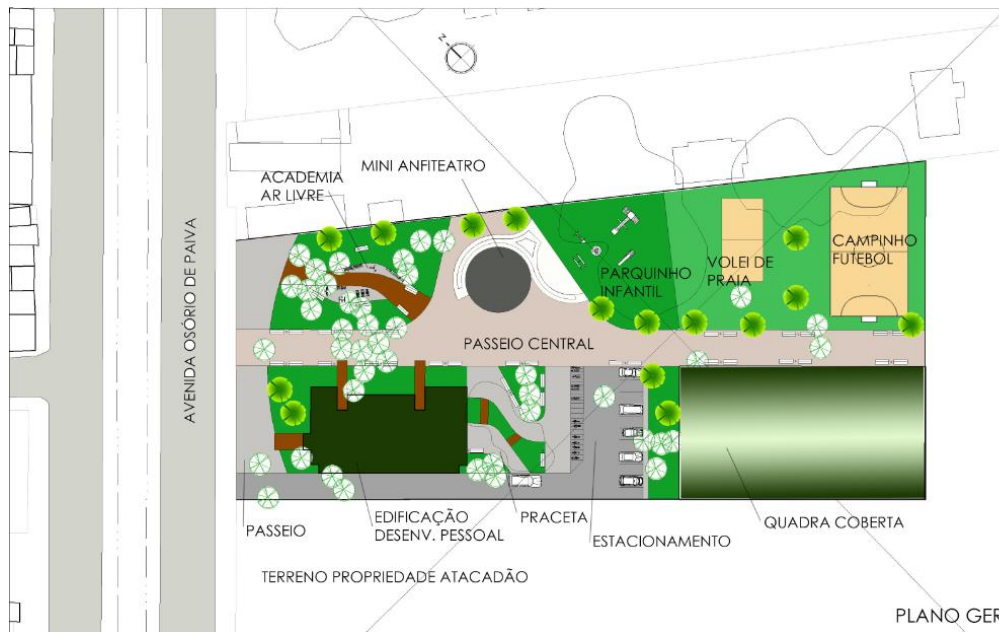
OUC Osório de Paiva- Lei nº 10403/2015



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;

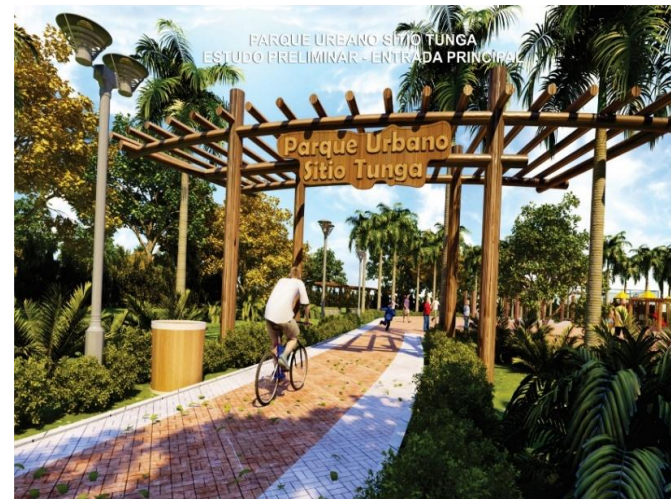
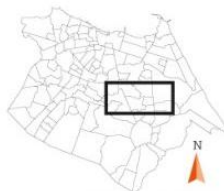
CÉLULA DE NEGÓCIOS URBANOS – CENUR

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

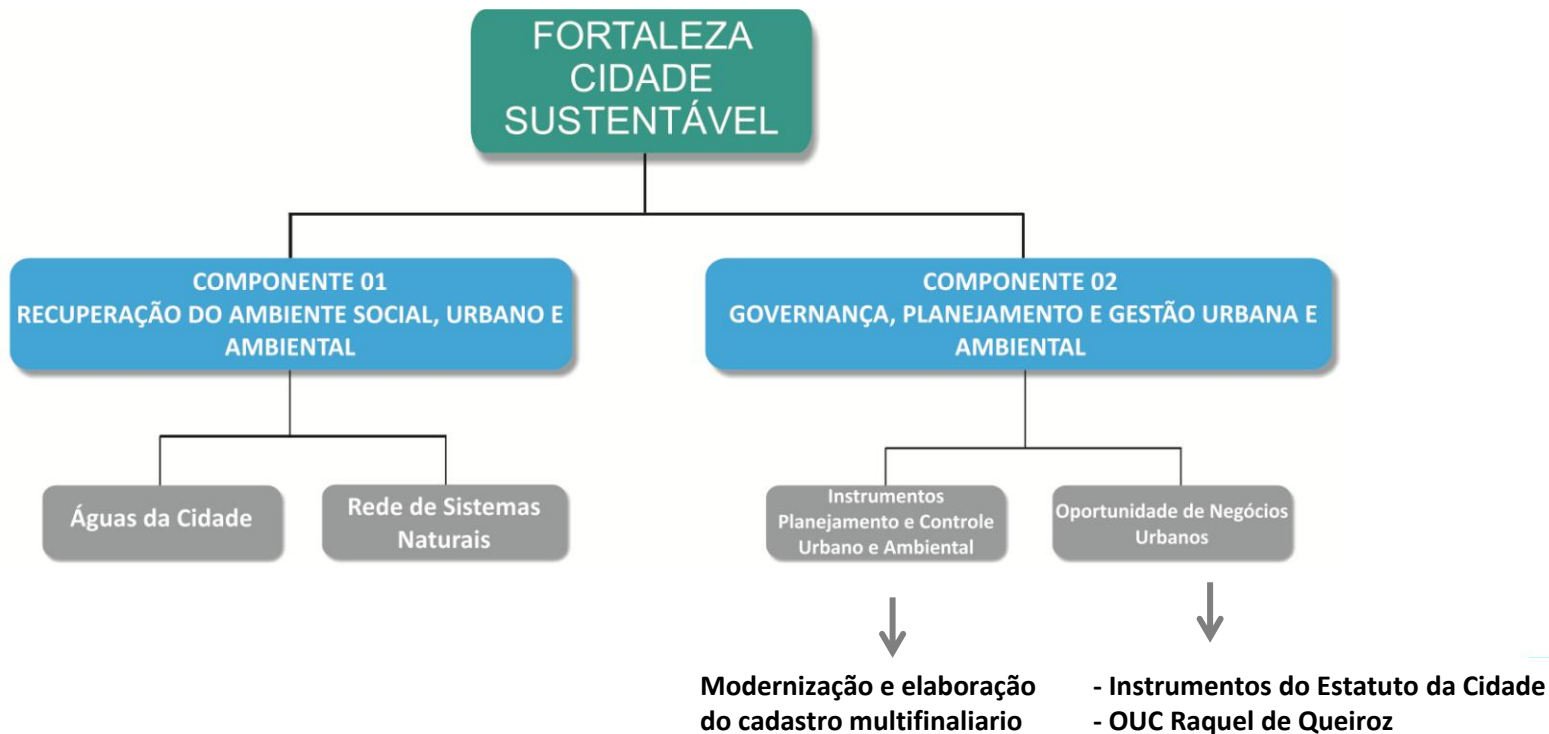
- ✓ Outorga do valor de cerca de 4 milhões destinados:
 - Construção e manutenção de Parque Urbano;
 - Execução de obras viárias
- ✓ Requalificação do entorno, gerando valorização do solo urbano;
- ✓ Permuta de terreno para implantação de habitação de interesse social

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

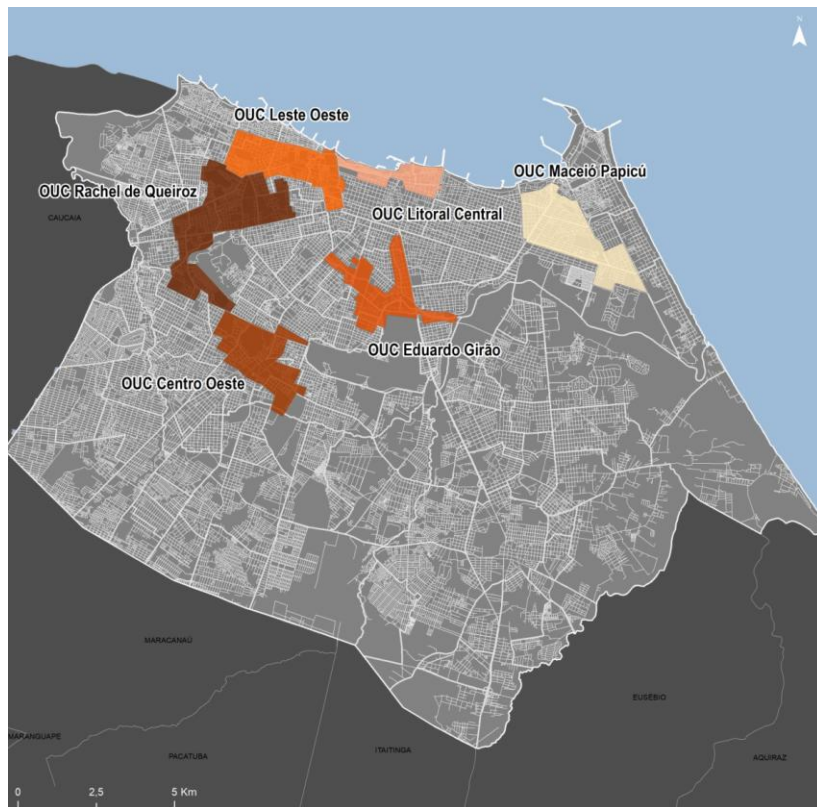
**Identificação de áreas de interesse
para o desenvolvimento de
Operações Urbanas Consorciadas**

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