



# **Prefeitura de Fortaleza**

## **ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS NO MUNICÍPIO DE FORTALEZA**



**Prefeitura de  
Fortaleza**

# O DESAFIO DE FAZER CIDADE

**NO BRASIL  
90% da população mora em  
cidades**

**Saneamento, habitação,  
saúde, educação, transporte,  
meio ambiente. A CONTA  
NÃO FECHA!**

**Dificuldades de alocar  
recursos da receita municipal  
frente as demandas**

**CIDADE COMO NEGÓCIO  
atributos locais, que  
determinam sua capacidade  
de atrair investimentos.**



# PORQUE INVESTIR EM FORTALEZA

- 5ª Cidade do Brasil em população
- 2ª Cidade do Brasil em zona metropolitana de influência com outras cidades
- 3ª Cidade do Brasil em investimentos imobiliários
- 2ª cidade do Brasil na geração de novos empregos no período de 2013-2016
- Referência no ensino superior, possui a melhor Universidade Pública e Privada do Norte/Nordeste



# PORQUE INVESTIR EM FORTALEZA

- Melhor Capital do Brasil para receber investimentos externos [*Towers Watson, 2015*]
- Maior concentração de cabos submarinos de fibra ótica do Continente Americano
- Distante 6/7 horas de destinos turísticos Internacionais
- 35 km de praias urbanas com sol e ventos o ano inteiro
- 100% urbana.



Prefeitura de  
**Fortaleza**

# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## CATEGORIAS

- Parceria Público-Privada
- Concessões
- Negócios Urbanos



**Prefeitura de  
Fortaleza**

# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA [LEI N°.11.029/2004]

- Concessão Patrocinada
- Concessão Administrativa



# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## PARCERIA PÚBLICO-PRIVADA [LEI N.º.11.029/2004]

- **Prospecção**

- Construção de um Núcleo Administrativo para a PMF
- Estacionamentos no Centro da Cidade | Zona Azul
- Administração do Bilhete Único
- Iluminação para Instalações Prediais Públicas
- Corredores BRT BR-116
- Equipamentos | Serviços de Saúde
- Equipamentos | Serviços de Educação



**Prefeitura de  
Fortaleza**

# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## CONCESSÕES [LEI Nº 8.987/1995]

- Concessão de Serviço Público
- Concessão de Serviço Público Precedida de Obra
- Permissão de Serviço Público





# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## CONCESSÕES [LEI Nº 8.987/1995]

- **Prospecções**
  - *Wi-fi Free* nos Espaços Públicos
  - Edifícios públicos subutilizados
  - Terrenos Públicos não utilizados
  - Ciclofaixas
  - Corredores BRT | Estações
  - Mercados Públicos
  - Teatro São José



# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## CONCESSÕES [LEI Nº 8.987/1995]

- **Prospecções (cont.)**

- Estádios e Ginásios (Presidente Vargas, Paulo Sarasate)
- Educação Pública
- Corujão da Saúde
- Parques Públicos
- Bioparque Fortaleza
- Complexo Urbanístico Sustentável Jangurussu
- Espigões BeiraMar e Praia de Iracema



**Prefeitura de  
Fortaleza**

# **ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS**

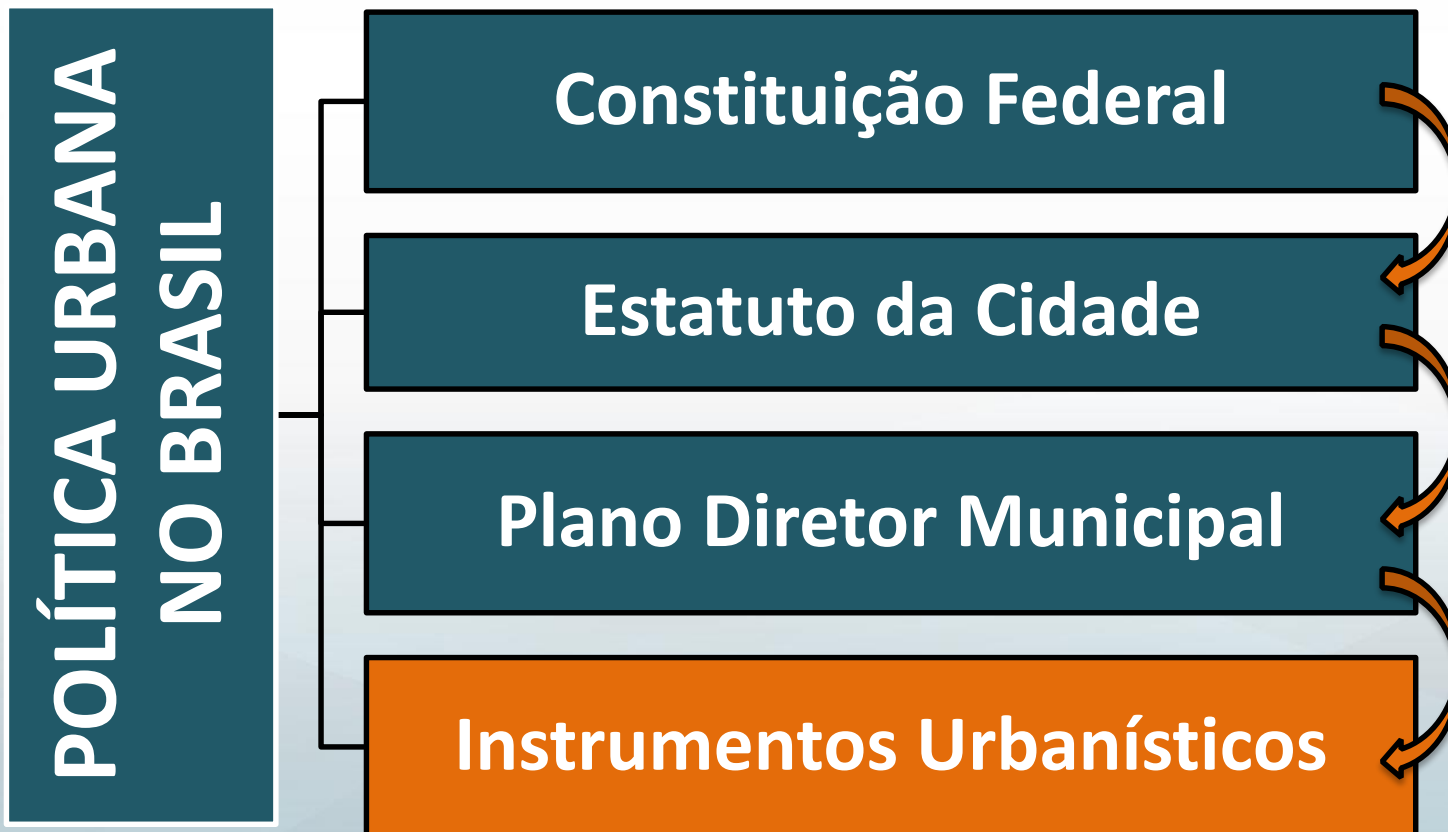
**NEGÓCIOS URBANOS**

**[LEI Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade]**

- **Instrumentos Urbanísticos**



# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS





# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## NEGÓCIOS URBANOS

[LEI Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade]

- **Operações Urbanas Consorciadas**

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.**

# OUC FOZ DO RIACHO MACEIÓ

[LEI MUNICIPAL Nº 8.503/2000]



# OUC FOZ DO RIACHO MACEIÓ

[LEI MUNICIPAL Nº 8.503/2000]



Fonte:<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/lixo-no-riacho-maceio-prejudica-moradores-1.569113>, em 06.08.2012.



Fonte:<http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/lixo-no-riacho-maceio-incomoda-moradores-1.244656>, em 01.03.2012.

# ANTES

# OUC FOZ DO RIACHO MACEIÓ

[LEI MUNICIPAL Nº 8.503/2000]



Fonte: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/cadernos/cidade/online/parque-do-riacho-maceio-e-inaugurado-pela-prefeitura-1.1070826>, em 01.08.2014.

**DEPOIS**



# OUC FOZ DO RIACHO MACEIÓ

## [LEI MUNICIPAL Nº 8.503/2000]

### Resultados Obtidos/Esperados

- Contrapartida financeira em obras físicas, com a implantação de um parque público no valor de R\$7 milhões
- Incremento de áreas públicas
- Novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento a ser implantado, com previsão de 72 unidades residenciais com área de aproximadamente 500m<sup>2</sup>, em área cujo valor do m<sup>2</sup> chega a R\$13.000,00.
- Valorização do solo urbano, resgate de uma área degradada, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita (IPTU, ITBI, ISS) por meio de novos empreendimentos no entorno.

# OUC LAGOA DO PAPICU

[LEI MUNICIPAL Nº 9857/2011



# OUC LAGOA DO PAPICU

[LEI MUNICIPAL Nº 9857/2011



Fonte: <https://www.google.com.br>, em 01.03.2012.

**ANTES**

# OUC LAGOA DO PAPICU

[LEI MUNICIPAL Nº 9857/2011



[https://www.google.com.br/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjWts3YnO7SAhVBjpAKHYjhDYUQjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.jcpm.com.br%2Friomar.php%3Fid\\_pai%3D3&psig=AFQjCNE6dBnxUdLhL7fyBV8HnBK-FfoLsQ&ust=1490412980707417](https://www.google.com.br/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwjWts3YnO7SAhVBjpAKHYjhDYUQjRwIBw&url=http%3A%2F%2Fwww.jcpm.com.br%2Friomar.php%3Fid_pai%3D3&psig=AFQjCNE6dBnxUdLhL7fyBV8HnBK-FfoLsQ&ust=1490412980707417)

# DEPOIS

# OUC LAGOA DO PAPICU

## [LEI MUNICIPAL Nº 9857/2011

### Resultados Obtidos/Esperados

- Contrapartida financeira em obras físicas no valor de R\$40milhões
- Capacitação de 2.000 moradores no entorno
- Geração de 11.000 empregos, sendo que 4.000 permanentes depois da implantação do shopping RIOMAR
- Valor do IPTU do empreendimento Comercial Shopping RIOMAR R\$7 milhões e novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento a ser implantado, composto de torres residenciais e comerciais.
- Plantio e manutenção por 2 anos de 2.500 árvores.
- Valorização do solo urbano, resgate do bairro e de área degradada e com elevados índices de criminalidade, melhorias urbanísticas, ambientais e ampliação de receita (IPTU, ITBI, ISS) por meio de novos empreendimentos residenciais e comerciais no entorno.



## LEGENDA

### ÁREAS DE INTERVENÇÃO:

01 RIACHO MACEIÓ

02 LAGOA DO PAPICU

03 DUNAS DO COCÓ

04 SÍTIO TUNGA

05 JÓQUEI CLUBE

06 OSÓRIO DE PAIVA

07 PARQUE URBANO  
LAGOA DA  
SAPIRANGA



# OPERAÇÕES URBANAS FORTALEZA

**OPERAÇÕES URBANAS FORTALEZA**  
**Investimentos Realizados e/ou em**  
**Andamento**  
**R\$250 MILHÕES**

**\*15-mar-2017**



# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## NEGÓCIOS URBANOS

[LEI Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade]

- **Operação Urbana Consorciada [Prospecções]**

- Centro | Riacho Pajeú
- Parque Rachel de Queiroz
- Riacho Maceió II
- Coco | Praia do Futuro
- Mucuripe | Tancagem
- Corredor da BR-116





# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## NEGÓCIOS URBANOS

[LEI Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade]

- **Outorga Onerosa da Alteração de Uso [LEI MUNICIPAL Nº 10.335/2015 | LEI MUNICIPAL Nº 10.431/2015]**
  - Para Projetos Especiais situados na Macrozona de Ocupação Urbana | ZIA | ZRA;
  - Considera-se alteração de uso a mudança dos índices urbanos e/ou a inclusão de um novo uso ou tipo de atividade não previsto para a unidade imobiliária;
  - Contrapartida em até 12 parcelas a ser depositada no FUNDURB.

# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO

## RESIDENCIAL | HOSPEDAGEM

### SITUAÇÃO VIGENTE



- Antigo hotel/residencial abandonado
- Ruínas em risco de desabamento
- Imagem da Prefeitura desgastada
- Área a beira-mar desvalorizada
- Impactos negativos no entorno imediato

# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO

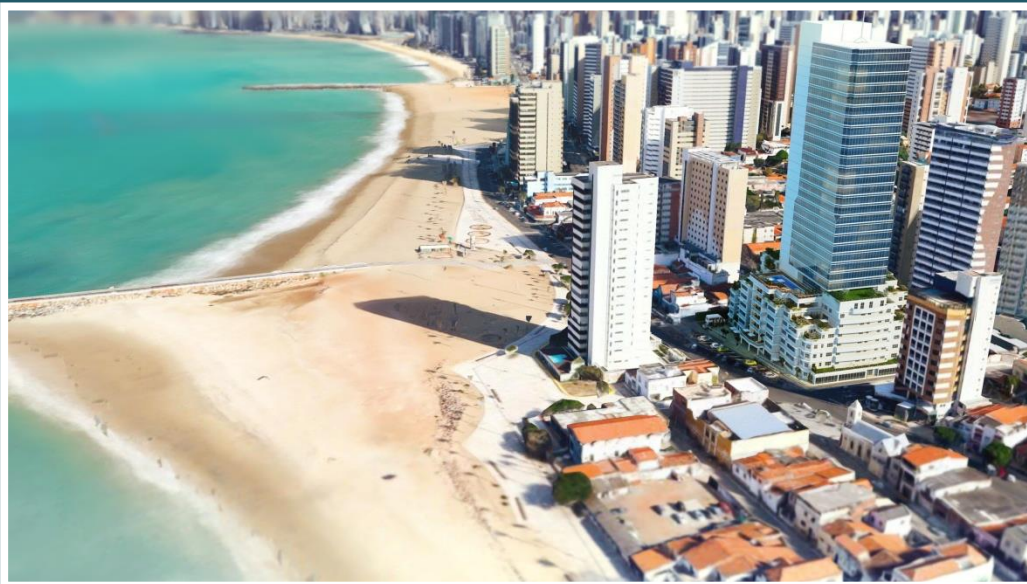
## RESIDENCIAL | HOSPEDAGEM

### SITUAÇÃO PROPOSTA



- Implantar hotel/residencial multifamiliar com 300 Uhs e 60 unidades residenciais tipo flat
- Flexibilizar gabarito em vigência para viabilizar empreendimento

# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO



## RESULTADOS ESPERADOS

- Contrapartida de R\$ 12 milhões.
- Restauro do edifício, patrimônio histórico e arquitetônico.
- Novos tributos ISS, ITBI e IPTU do empreendimento.
- Valorização do solo urbano, resgate do bairro.
- Ampliação de receita (IPTU, ITBI, ISS) por meio de novos empreendimentos no entorno.

# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

## SITUAÇÃO VIGENTE



- Antigo hotel abandonado
- Área a beira-mar desvalorizada
- Impactos negativos no entorno imediato

# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR

## SITUAÇÃO PROPOSTA



- Implantar residencial multifamiliar com 40 unidades
- Flexibilizar gabarito em vigência para viabilizar empreendimento
- O mais alto edifício de Fortaleza
- Requalificar e restaurar ambiência urbana na orla de Fortaleza

# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO RESIDENCIAL MULTIFAMILIAR



# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO

## COMPLEXO MULTIUSO

### SITUAÇÃO VIGENTE



- Recurso Hídrico – Lagoa do Porangabuçu – sub-aproveitado
- Distrito médico com carência de residências, comércio e serviços
- Episódios de violência urbana



# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO

## COMPLEXO MULTIUSO

### SITUAÇÃO PROPOSTA



- Criar um complexo multiuso (residência, centro comercial e vias de pedestre)
- Utilizar a contrapartida na recuperação de vias ocupadas de forma irregular
- Restaurar a qualidade urbana-ambiental da Lagoa Porangabuçu

# OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO COMPLEXO MULTIUSO



**OUTORGA DA ALTERAÇÃO DE USO**  
**Investimentos Realizados e/ou em**  
**Andamento**  
**R\$150 MILHÕES**

**\*15-mar-2017**



Prefeitura de  
**Fortaleza**

# ARRANJOS PÚBLICOS-PRIVADOS

## NEGÓCIOS URBANOS

[LEI Nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade]

- **Outorga Onerosa da Alteração de Uso [Prospecções]**
  - Estacionamento | Hub
  - Loteamentos | Condomínios
  - Hospitais



# CONCEITOS INTERNACIONAIS

## A Nova Agenda Urbana demandada pela ONU HABITAT

- Planejamento e Desenho Urbano
- Finanças Municipais
- Legislação e Governança

Isto promove:

- Forma que **gera** valor
- Plano Financeiro que **administra** o valor e atrai investimento
- Regras, leis, normas governança que **criam** confiança



**Prefeitura de  
Fortaleza**