



**CENTRO UNIVERSITÁRIO UNIFAMETRO
PÓS GRADUAÇÃO EM DIREITO IMOBILIÁRIO**

**ANTÔNIO FERNANDES DE CASTRO
RUBÊNIA MOURA FERNANDES**

**POLÍTICA URBANA E ASPECTOS LEGAIS DA OPERAÇÃO CONSORCIADA
LAGOA DO PAPICU**

**FORTALEZA
2019**

ANTÔNIO FERNANDES DE CASTRO
RUBÊNIA MOURA FERNANDES

POLÍTICA URBANA E ASPECTOS LEGAIS DA OPERAÇÃO CONSORCIADA
LAGOA DO PAPICU

Artigo científico apresentado ao Curso de Especialização em Direito Imobiliário Contratual e Judicial do Centro Universitário Fametro – UNIFAMETRO – como requisito para obtenção do grau de especialista, sob a orientação do Prof. Esp. Thales Pontes Batista.

FORTALEZA

2019

ANTÔNIO FERNANDES DE CASTRO

RUBÊNIA MOURA FERNANDES

POLÍTICA URBANA E ASPECTOS LEGAIS DA OPERAÇÃO CONSORCIADA
LAGOA DO PAPICU

Este artigo científico foi apresentado no dia 15 de junho de 2019 como requisito para a obtenção do título de especialista em Direito Imobiliário do Centro Universitário Fametro – UNIFAMETRO –, tendo sido aprovado pela banca examinadora composta pelos professores abaixo:

BANCA EXAMINADORA

Prof. Esp. Thales Pontes Batista
Orientador – Centro Universitário Fametro

Prof.^a Esp. Verônica Brito Dourado Castelo Branco
Membro – Centro Universitário Fametro

Prof. Me. Wyllerson Matias Alves de Lima
Membro – Centro Universitário Fametro

POLÍTICA URBANA E ASPECTOS LEGAIS DA OPERAÇÃO CONSORCIADA LAGOA DO PAPICU

Antônio Fernandes de Castro¹

Rubênia Moura Fernandes²

RESUMO

O Estado Brasileiro, centro da organização Estatal, diante da escassez de recursos, e, necessária implementação de políticas públicas, divide o encargo entre os três entes de governo, atribuindo ao poder Público municipal, no que prescreve o Estatuto da Cidade, desenvolver políticas de desenvolvimento urbano, a fim de ordenar o pleno desenvolvimento das cidades, garantia da função social e bem estar de seus habitantes. O gestor, quiçá hipossuficiente, considera a escassez de recursos um dos maiores problemas para que se execute as diretrizes da política urbana, ante os poucos recursos econômicos e minguadas transferências federais, associados à má gestão administrativa e financeira, e pouca cooperação entre os gestores públicos. O cenário desolador da hipossuficiência econômica e outros entraves não desanima o administrador público, que observa, no artigo 32 do Estatuto da Cidade, possibilidades para realização urbanística, ante cooperação entre governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade, a fim de garantir o direito a cidades sustentáveis, mediante formatação de Parcerias Públicas Privadas na modalidade de Operações Urbanas Consorciadas “OUC”. Saindo da análise macro, delimitou-se o presente estudo no contexto deficitário de execução de políticas urbanas na Cidade de Fortaleza, com foco na Operação Urbana Consorciada – Lagoa do Papicu, aprovada, através da Lei nº 9.857/2011, onde, atualmente, encontra-se instalado o Shopping Riomar. Este convênio foi realizado em 6 de junho de 2012, entre o ente municipal e as empresas MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA e RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S/A. Para a realização do trabalho, aplicou-se revisão de literatura acerca do tema, além de procedimentos metodológicos de pesquisa científica. É importante frisar que atenção especial foi dada às operações urbanas consorciadas, as quais fundamentam-se nos seguintes dispositivos legais: Constituição Federal de 1988; Lei nº 9.857, de 22 de dezembro de 2011; e os artigos 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

Palavras-chave: Políticas urbanas. Operações Urbanas Consorciadas. Investimento Privado.

¹ Bacharel em direito - Especialista. E-mail: fernadv61@gmail.com

¹ Bacharela em Direito - E-mail: beniamour@g.mail.com

Artigo Científico apresentado à “UNIFAMETRO”, como requisito parcial para obtenção do Título de Especialista em Direito Imobiliário, sob. à Direção do Prof. Esp. Thales Pontes Batista. Fortaleza, 2019

1 INTRODUÇÃO

O presente trabalho científico tem como objetivo, ante a escassez de recursos da Prefeitura Municipal de Fortaleza, analisar a eficácia da parceria pública privada firmada nos termos da Lei 9.857/2011, onde pactuou-se a Operação Urbana Consorciada – Lagoa do Papicu. Neste dispositivo legal, mediante flexibilização urbanística, firmou-se convênio para a realização da construção do Shopping Riomar Fortaleza, tendo como contrapartida para o ente privado, a requalificação urbanística da área atingida, além dos objetivos definidos no artigo 3º da lei mencionada.

O método utilizado para explorar a temática “Política Urbana e aspectos legais da OUC - Lagoa do Papicu” foi pesquisa bibliográfica Exploratória, a fim de investigar toda a operação e avaliar se os resultados foram alcançados em termos de retorno e expectativas esperadas por todos os envolvidos.

O Estado Brasileiro, por sua imensa extensão territorial e suas 27 (vinte e sete capitais), é cenário de desigualdades sociais e regionais, com acentuado “déficit habitacional”, saneamento básico, mobilidade e política urbana. Contido neste palco de desigualdades, encontra-se Fortaleza, objeto deste estudo, a qual apresenta 313,8 km² e é considerada a quinta cidade mais populosa do país.

O município, pretendendo atender ao que estabelece o Estatuto da Cidade, onde, nos termos do Art. 2º, inc. III, entabula a importância da cooperação governamental e iniciativa privada, no sentido de pactuarem parcerias públicas-privadas, de operações urbanas consorciadas, ante o elevado gasto público para realização direta da política urbana, sem a intervenção do interveniente privado, tendo firmado nos termos da Lei nº 9.857, de 22 de dezembro de 2011, a Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, a fim de minimizar o déficit social da comunidade local e revitalização urbanística.

Desde o ano de 2000, data da primeira operação urbana consorciada firmada, o Município de Fortaleza vem realizando operações consorciadas, contabilizando-se baixo custo para o ente municipal nas intervenções urbanísticas executadas e, comprovadamente, de excelente padrão e qualidade, onde, verificou-se, *in loco*, a satisfação da comunidade local impactada, entes envolvidos e toda a sociedade, em face dos objetivos alcançados. É, portanto, conforme estudos, o município brasileiro que realizou com excelência o maior número de operações

urbanas consorciadas, encontrando-se vários pedidos de novas operações em análise.

Além da premissa de estudo geral das operações consorciadas, investigar-se-á a operação urbana consorciada e o termo de convênio firmado “Lagoa do Papicu”, avaliando-se a entrega do objeto da operação contratada e contrapartidas realizadas pelos investidores privados, verificando a satisfação de todos os atores envolvidos, e o devido cumprimento das legislações pertinentes à política urbana, a saber: Plano Diretor Participativo, Lei de Uso e Ocupação do Solo, Estatuto da Cidade e Constituição Federal.

2 CONTEXTUALIZAÇÃO HISTÓRICA DAS OUCs EM FORTALEZA

O viés político, tem duas faces na contextualização do projeto de política urbana, a ser desenvolvida pelo gestor, comprometido com os objetivos e fundamentos constitucionais, a fim de implementação de políticas públicas de desenvolvimento urbano, função social das cidades e sustentabilidade. O primeiro ponto, a ser debatido são as adversidades políticas travadas entre gestor antecessor e sucessor, onde, muitas vezes, o sucessor político prefere dar ênfase a novos projetos do que dar continuidade a projetos que trazem a marca do antecessor, sem vislumbrar a real necessidade e bem maior da coletividade. O segundo ponto é a falta de comprometimento com a coisa pública, deixando para um segundo plano aquilo que “não dá voto” (meio ambiente).

O início desta contextualização terá como marco a gestão dos três mandatos do prefeito Juraci Magalhães (1990 a 1993 e 1997 a 2004), depois a prefeita Luizianne Lins, em seus dois mandatos (2004 a 2012), e por último o então prefeito Roberto Cláudio (2013 até os dias atuais), onde se explanará o foco da administração de cada um e seu comprometimento com a política urbana e as operações urbanas consorciadas.

2.1 Gestão Juraci Magalhães (1990 a 1993) e (1997 a 2004)

Político neoliberal, visionário de uma reestruturação urbana, em 26 de dezembro de 2000, firmou termo de convênio para fins de execução da primeira Operação Urbanizada Consorciada (OUC) realizada pelo Município de Fortaleza (Lei

nº 8.503/2000), cujo objeto foi o Parque Foz Riacho Maceió. Ainda em seu final de mandato, firmou nova parceria pública privada (Lei nº 8.915, de 26 de dezembro de 2004), para implemento da OUC Dunas do Cocó.

2.2 Gestão Luiziane Lins

Política de esquerda, eleita em 2004 para seu primeiro mandato (2004 a 2008) e segundo mandato (2008 a 2012), comprometida com a implementação de políticas públicas, revitalização de espaços degradados, meio ambiente e sustentabilidade, viu a possibilidade de exploração das parcerias públicas privadas, em face do interesse privado, interesse municipal e toda a coletividade – mediante as pactuação de OUCs e suas contrapartidas ofertadas diante de todo o investimento privado, em prol da política de desenvolvimento urbano, comunidades assistidas e todo o entorno do empreendimento.

De pronto, logo em início de mandato, sob o slogan “Cidade Bela” – com foco no planejamento urbano, sustentabilidade, crescimento e desenvolvimento econômico – iniciou os estudos para implementação de parcerias com grandes grupos de investidores, a fim de viabilizar projetos de política urbana através de Operações Urbanas Consorciadas.

Como prefeita de Fortaleza, foi a que mais contribuiu no sentido de implementar políticas de desenvolvimento urbano e criação de espaços sustentáveis, utilizando as contrapartidas ofertadas por investidores interessados em contribuir com a revitalização urbana de determinado espaço do município, de interesse e exploração econômica do investidor.

No ano de 2007, firmou parceria para realização do OUC Jockey Clube (Lei nº 9.333, de 28 de dezembro de 2007). A segunda operação consorciada foi a OUC Sítio Tunga (Lei nº 9.778, de 24 de maio de 2011) e, por último, a OUC Lagoa do Papicu (Lei nº 9.857, de 22 de dezembro de 2011).

2.3 Gestão Roberto Cláudio

Gestor com visão clássica centrista, de início de mandato, deu ênfase às reformas administrativas (projeto de campanha) e, em face do início da Copa do Mundo da FIFA, deu maior importância às reformas para o referido evento esportivo

(ano de 2014). Pós-copa, início de seu mandato, adotou novo modelo de gestão, quanto à flexibilização urbana, no tocante à outorga onerosa de alteração de uso do solo e do direito de construir (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, artigos 28, 29, 30, 31, e artigo 35 – Estatuto da Cidade).

Vislumbrou, o gestor público, neste primeiro mandato, outros interesses urbanísticos, embora tenha aprovado a OUC Osório de Paiva (Lei nº 10.403, de 13 de outubro de 2015) e a OUC Parque Lagoa Sapiranga (Lei nº 10.404, de 13 de outubro de 2015).

3 CONCEITO DE OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

A Operação Urbana Consorciada é um instrumento urbanístico regulado pelo Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001), em seus artigos 32 a 34, e tem como objetivo a realização de projetos urbanos em parceria com o setor privado (moradores, proprietários, usuários e investidores imobiliários), visando obter transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.

A conceituação legal de Operação Urbana Consorciada pode ser observada no parágrafo primeiro do artigo 32 da Lei nº 10.257/2001 (BRASIL, 1988).

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, como objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

As intervenções para uma OUC versam sobre obras públicas, provisão de infraestrutura e equipamentos sociais que serão implantados no local. As medidas para tanto consistem na criação de normas e regulamentos que definem parâmetros para o uso e ocupação do solo e orientam o desenvolvimento urbano também na área selecionada. Em termos gerais, uma OUC é um projeto urbanístico elaborado a partir do interesse público e implementado de forma consorciada com a iniciativa privada.

4 OUC EM FORTALEZA

A parceria privada OUC surgiu inicialmente na legislação de Fortaleza no Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano (PDDU) de 1992, contudo, apesar de já se denominar Operações Urbanas Consorciadas, ainda não se enquadrava nos moldes do Estatuto das Cidades, que só veio no ano de 2001. Prescrevia o art. 10 do Plano Diretor de Desenvolvimento Urbano de 1992 que:

A Operação Urbana Consorciada será utilizada em empreendimentos conjuntos da iniciativa privada e dos Poderes Públicos, sob a coordenação do Poder Municipal, a serem realizados em áreas predeterminadas, que visem a integração e a divisão de competência e recursos para a execução de projetos comuns.

Ressalte-se que a divisão de competência e recursos trazida no PDDU de 1992 era bastante restrita e estava mais relacionada a arranjos políticos, já o Estatuto da Cidade trouxe a OUC como meio de alcançar melhorias urbanísticas estruturais, sociais e valorização ambiental, conforme preceitua o Art. 32, já citado no capítulo anterior.

Em 2006, foi iniciado o processo de revisão do PDDU de 1992 e só em 2009 foi aprovado o Plano Diretor Participativo de Fortaleza (PDP-For) (Lei nº 062/2009), adequando o conceito de OUC no âmbito municipal ao constante no Estatuto da Cidade, conforme se verifica no Art. 242 do PDP-For:

Art. 242. Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de promover a ocupação adequada de áreas específicas de acordo com o cumprimento das funções sociais da cidade e a requalificação do ambiente urbano.

O texto do artigo traz alguma divergência do Estatuto da Cidade no que se refere a alguns termos que foram deixados de fora, entretanto, possibilita intervenções em maiores escalas. Estas intervenções, coordenadas pelo poder público municipal, iniciam-se com a elaboração de um plano de OUC, que é submetido à aprovação da Câmara Municipal para converter-se em lei específica, podendo possuir parâmetros urbanísticos distintos do resto da cidade. Os recursos econômicos necessários para implementação da OUC resultarão de contrapartida a

ser exigida do setor privado, sendo esses recursos aplicados dentro do perímetro da operação delimitado por lei.

Dessa forma, as Operações Urbanas Consorciadas permitem que o município trabalhe com uma escala local e atenda as diversas demandas urbanas, elaborando um plano mais específico, em complemento do Plano Diretor Municipal, que é mais abrangente.

5 OUC LAGOA DO PAPICU

Em 22 de dezembro de 2011, foi aprovada a Lei Municipal nº 9.857, estabelecendo diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, implantada para viabilizar a construção do Shopping RioMar Fortaleza, bem como um complexo de torres residenciais e torre de escritórios, por meio de parceria entre a Prefeitura e a MD CE Nova Aldeota Empreendimentos Ltda – representada por Marcos José Moura Dubeux, representantes da família Moura Doubeux, e Riomar Shopping Fortaleza S.A.

O bairro Papicu se localiza na passagem entre os bairros Aldeota e Cocó, o que implica na valorização imobiliária do bairro, mas também possui comunidades de baixa renda localizadas nas proximidades da Lagoa do Papicu, como a Comunidade das Areias e a Comunidade do Pau Fininho, esta última foi a mais afetada com a OUC Lagoa do Papicu, pois estava inserida em área de preservação da Lagoa.

Para construção de empreendimento comercial tipo shopping Center, juntamente de edifícios residenciais multifamiliar, a Lei nº 9.857/2011 propiciou a alteração de padrões de parcelamento e parâmetros urbanos. A partir dessas flexibilizações foram feitas melhorias urbanas, como abertura de novas vias, manutenção e limpeza da Lagoa do Papicu, inclusão social com criação de emprego e renda, além de criação e manutenção de área de lazer.

O Art. 3º da Lei 9.857/2011 definiu os seguintes objetivos para a OUC Lagoa do Papicu:

- I. Dotar o Município de Fortaleza de alternativas de sustentabilidade ambiental, social e econômica para aquela região, mediante construção

de shopping Center, edifícios de uso comercial e habitacional multifamiliar e de uso misto, com utilização da mão-de-obra local.

Conforme estudos de interesse público privado, e, ante elevados custos para o município Fortaleza, resolveu-se, à custa do investidor empresarial, nos termos da lei específica, realizar a necessária urbanização e revitalização da Lagoa do Papicu e seu entorno, trazendo oportunidades e melhor qualidade de vida para as comunidades Areias e Pau Fininho, maior arrecadação para o Estado e Município, além da valorização imobiliária nas adjacências.

- II. Realizar programa socioeducativo de capacitação profissional de 1.000 pessoas, objetivando a empregabilidade na indústria da construção civil.

Objetivou-se com a iniciativa do grupo empresarial, nos dois primeiros anos de construção do shopping Riomar, ofertar emprego aos trabalhadores das comunidades mais próximas do shopping, trazendo-lhes dignidade e cidadania.

- III. Manter e instalar unidade do Instituto João Carlos Paes Mendonça, pelo prazo de 10 anos, a contar após 20 meses da concessão da licença de construção do shopping center, objetivando a empregabilidade e exercício da cidadania da população a ser assistida.

A iniciativa de instalação do instituto foi de grande valia, pois verificou-se conforme estudos, que, após o término das obras, as comunidade envolvidas e moradores dos bairros periféricos, encontram facilidade de colocação nos empreendimentos e lojas do shopping, como também continuam sendo capacitados pelo instituto, tendo contratações sendo realizadas, seja pela capacitação recebida, seja pela logística de moradia de trabalhadores mais próximos Shopping Riomar Fortaleza.

- IV. Realizar obras de interesse público, através do alargamento, urbanização e iluminação, à custa dos investidores privados, das Ruas Prisco Bezerra e Almeida Prado.

Tendo em vista a construção do megaempreendimento, arquitetou-se, para maior acessibilidade ao Shopping, o que prescreve o Item (IV), o conceito de mobilidade urbana, a fim de facilitar deslocamentos e melhor desenvolvimento das atividades econômicas e empresariais.

- V. Construir 75 unidades habitacionais, de interesse social, bem como seu arreamento, em área a ser cedida pelo Município de Fortaleza. Estas unidades habitacionais serão destinadas aos atuais ocupantes do leito da Rua César Fonseca, entre o trecho que compreende a Rua Lauro Nogueira e a Avenida Santos Dumont, com posterior requalificação deste trecho com pavimentação devida.

Em respeito aos princípios da dignidade da pessoa humana e à cultura das comunidades desalojadas (Areias e Pau Fininho), ribeirinha da Lagoa do Papicu, resolveu-se removê-las para unidades habitacionais novas, porém, no mesmo bairro, a fim de preservar as raízes histórica de cada morador.

- VI. Implantar e construir eventuais equipamentos urbanos compatíveis, de área verde, em espaço de 9.891,79 m², localizada no imóvel do empreendimento, e em substituição à área anteriormente destinada para praça, a qual totalizava 5.626,67 m² e com localização anterior ao lado leste do imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada.

Foi pensado como entrega de contrapartidas, a preservação e revitalização de espaços urbanos, a fim de garantia do direito a cidades sustentáveis, saneamento ambiental, infraestrutura urbana, serviços públicos e lazer.

- VII. Construir o prolongamento da Rua Ari Barroso, a cortar, na direção oeste-leste, o imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada, com a garantia da manutenção, neste prolongamento, de área verde.

Teve como premissa, o item supracitado, objeto de contrapartida, facilitar deslocamentos para o shopping e edifícios multifamiliares, além da preservação e revitalização de espaços urbanos.

- VIII. Fomentar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Prioritária 2, através da construção de equipamentos de uso coletivo não habitacionais, edificações habitacionais multifamiliares e de uso misto e de shopping center.

Foi pensado e discutido com o ente Público, remoção e ocupação ordenada das comunidades que seriam desalojadas, oferta de equipamentos urbanos e comunitários, transporte e serviços públicos adequados aos interesses e necessidades da comunidade do Bairro Papicu.

- IX. Permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada, em termos previstos por Lei.

Nas flexibilizações das construções permitidas e nas contrapartidas a serem entregues, foi convencionado, o devido respeito às Leis de Uso e Ocupação do Solo e Estatuto da Cidade, quanto ao parcelamento, edificação, ordenação e controle do uso do solo.

Conforme o Art. 4º da Lei 9.857/2011, a OUC Lagoa do Papicu seguiu as diretrizes da valorização do espaço local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas de maior flexibilidade construtiva (Rua Ari Barroso), favorecimento da implantação de centro comercial de grande porte, tipo shopping center, equipamentos de uso coletivo não habitacionais, edificações habitacionais multifamiliares e de uso misto, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais, uso e ocupação do solo com base nos padrões definidos na Lei 9.857/2009, e a melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada pela OUC.

Dentre as contrapartidas da iniciativa privada estão obras viárias que buscam diminuir os impactos urbanos, ações sociais com realização de programa socioeducativo para capacitar profissionalmente 1.000 pessoas, manutenção e limpeza da Lagoa do Papicu, instalação e manutenção do Instituto João Carlos Paes Mendonça pelo prazo de 10 anos, construção de 75 unidades habitacionais destinadas aos ocupantes do leito da Rua César Fonseca e depósito de quantia de oito milhões de reais para o Município realizar as desapropriações oriundas das intervenções viárias.

Em 06 de junho de 2012, foi assinado o Termo de Convênio entre o Município de Fortaleza e as empresas MD CE Nova Aldeota Empreendimentos LTDA e RioMar Shopping Fortaleza S.A, com os parâmetros e diretrizes para implantação da OUC.

No Termo de Convênio, a Prefeitura ficou responsável pelo destino dos ocupantes e, no lugar da construção de 75 unidades habitacionais, a iniciativa privada iria depositar três milhões de reais, relativos ao trecho do leito da Rua César Fonseca.

Já em 10 de abril de 2014, foi celebrado o Termo de Compromisso que tinha como objetivo a doação de área de terreno para as obras de alargamento e construção do Túnel da Avenida Santos Dumont.

Apesar da previsão legal, não houve participação direta dos usuários e moradores permanentes, tendo a negociação corrido de forma direta entre a prefeitura e os investidores privados.

5.1 Objetivos obtidos/esperados

- I. Contrapartida financeira em obras físicas no valor de R\$ 40 milhões.

O investidor realizou às suas expensas, conforme convencionado, todas as obras pactuadas, entregando-as no tempo e qualidade firmada.

- II. Capacitação de 2.000 moradores no entorno.

Conforme termo de convênio, foi realizado mais de 2.000 capacitações, preparando não só profissionais, mas também cidadãos. Conforme se comprometeu o grupo empresarial, instalar e mandar a unidade do Instituto João Carlos Paes Mendonça, pelo prazo de 10 anos, objetivando a empregabilidade e exercício da cidadania da população que se encontra sendo assistida.

- III. Geração de 11.000 empregos, sendo que 4.000 permanentes depois da implantação do Shopping RioMar.

Conforme estudos *in loco*, nestes cinco anos de shopping, já se chegou bem próximo à meta de geração de emprego planejada, pois

tanto o shopping é um contratante potencial como também os empreendimentos empresariais do entorno.

- IV. 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.

Quanto à análise arrecadatória do Município de Fortaleza, a arrecadação de tributos, após empreendimento construído em pleno desenvolvimento da atividade empresarial, vem gerando o valor dos tributos planejados, portanto, satisfatório para o ente municipal e para o investido privado.

- V. Plantio e manutenção por 2 anos de 2.500 árvores.

Conforme compromisso firmado, o investidor privado, no período convencionado, realizou o plantio de mais de 2.500 árvores, cumprindo o encargo e contribuindo para o meio saudável e sustentável.

- VI. 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.

Tendo em vista todas as contrapartidas entregues, ocorrendo por sua vez a valorização imobiliária do local e de seu entorno, houve grandes melhorias para o bairro e a cidade de Fortaleza como um todo, além de considerável valorização de terrenos e imóveis construídos e por sua maior arrecadação de tributos, em especial os de natureza municipal.

6 DA PRETENSÃO MUNICIPAL NA IMPLANTAÇÃO DE NOVAS OUCs

O prefeito Roberto Cláudio apresentou³, no dia 11 de janeiro de 2018, em coletiva de imprensa, o resultado de estudo realizado por consultoria internacional

³ Disponível em: <https://www.fortaleza.ce.gov.br/noticias/prefeito-roberto-claudio-apresenta-oportunidades-de-novas-operacoes-urbanas-consorciadas-em-fortaleza>. Acesso em: 24 maio 2019

com o objetivo de implementar novas OUCs na cidade. Ao todo, seis áreas de interesse público foram identificadas como prioritárias pela Prefeitura e compartilhadas com empresários e imprensa, conforme comentado na coletiva:

[...] 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. [...] Em consonância com o Fortaleza 2040, foram identificadas 15 áreas a serem avaliadas em suas principais especificidades. Dessas alternativas, seis foram selecionadas por serem passíveis de execução iniciando no curto prazo.

[...] Fortaleza é pioneira em Operações Urbanas Consorciadas entre as capitais brasileiras, contando com sete operações. Três já foram entregues sendo elas a do Riacho Maceió, do Jôquei Clube e a da Lagoa do Papicu. Recentemente, foram iniciadas as obras da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, no Bairro Luciano Cavalcante, com início de importantes obras viárias e a implantação de um parque urbano com mais de 40 mil metros quadrados. Outra operação urbana em andamento é a OUC Osório de Paiva, onde foram obtidos recursos para a construção de um equipamento cultural que já está com seu projeto em andamento para implantação.

[...] **As seis alternativas eleitas com condições de serem trabalhadas com procedimentos já no curto prazo são:**

Litoral Central – Área citada de forma unânime por todos os envolvidos em negócios urbanos em Fortaleza para se realizar empreendimentos. Do ponto de vista público, trata-se de área estratégica para atividades turísticas e culturais e que necessita de um processo de revitalização.

Parque Raquel de Queiroz – Corredor de caráter metropolitano situado na zona Oeste da cidade. Região de conexão com o Complexo Industrial Portuário do Pecem e da Zona de Processamento de Exportação do Estado do Ceará. Com grande potencial imobiliário e nichos de mercado expressivos, como o Campus do Pici.

Francisco Sá – Zona Oeste central (Riacho Jacarecanga), essas duas alternativas foram unificadas. Trata-se de zona de integração das OUCs litoral central e Parque Raquel de Queiroz. De grande importância para revitalização do Centro da cidade e de desenvolvimento da zona Oeste. Apresenta boa infraestrutura instalada, conexão com grandes vias de escoamento e com grandes áreas subutilizadas.

Parangaba – Região estratégica de integração da zona Oeste com o restante do município. Hub de transportes públicos que apresenta possibilidades de expansão imobiliária, destacadamente no adensamento do entorno do terminal de integração de ônibus, terminal do VLT, corredor da Avenida Silas Munguba e de duas estações do Metrô Linha Sul.

Eduardo Girão – Zona degradada com potencial de ser área de continuidade da expansão do corredor da Avenida 13 de Maio, abriga importante conexão

entre o VLT e o corredor BRT Aguanambi/BR-116. A esta OUC se agregou o corredor da Aguanambi e a parte da área do aeroporto que está fora das operações deste pacote e que ficam à margem de áreas da OUC Eduardo Girão, passíveis de requalificação e adensamento.

Maceió / Papicu – Setor que se situa no quadrante da cidade com maiores valores de terra, apresentando problemas de natureza social e ambiental que, tratados adequadamente com as contrapartidas, trará possibilidades de empreendimentos, principalmente nas proximidades dos corredores da Via Expressa e do Binário da Avenida Santos Dumont.

7 DIRETRIZES DA POLÍTICA URBANA

A Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, denominada de Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana, estabelecendo as seguintes diretrizes gerais da política urbana, conforme explanação sintética nos capítulos e Seções adiante descritas:

CAPÍTULO I – TRATA DAS DIRETRIZES GERAIS

CAPITULO II – TRATA DOS INSTRUMENTOS DA POLÍTICA URBANA

Seção I - Dos instrumentos em geral

Seção II - Do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios

Seção III - Do IPTU progressivo no tempo

Seção IV - Da desapropriação com pagamento em títulos

Seção V - Da usucapião especial de imóvel urbano

Seção VI - Da concessão de uso especial para fins de moradia (vetado)

Seção VII - Do direito de superfície

Seção VIII - Do direito de preempção

Seção IX

Da outorga onerosa do direito de construir

Art. 28. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

Art. 29. O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Art. 30. Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando:

I – a fórmula de cálculo para a cobrança;

II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga;

III – a contrapartida do beneficiário.

Art. 31. Os recursos auferidos com a adoção da outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso serão aplicados com as finalidades previstas nos incisos I a IX do art. 26 desta Lei.

Seção X - Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada 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.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III - a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI - contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 12.836, de 2013)

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII - natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei. (Incluído pela Lei nº 12.836, de 2013)

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas. (Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015)

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no **caput** deste artigo, no que couber. (Incluído pela Lei nº 13.089, de 2015)

Seção XI - Da transferência do direito de construir

Art. 35. Lei municipal, baseada no plano diretor, poderá autorizar o proprietário de imóvel urbano, privado ou público, a exercer em outro local, ou alienar, mediante escritura pública, o direito de construir previsto no plano diretor ou em legislação urbanística dele decorrente, quando o referido imóvel for considerado necessário para fins de:

I – implantação de equipamentos urbanos e comunitários;

II – preservação, quando o imóvel for considerado de interesse histórico, ambiental, paisagístico, social ou cultural;

III – servir a programas de regularização fundiária, urbanização de áreas ocupadas por população de baixa renda e habitação de interesse social.

§ 1º A mesma faculdade poderá ser concedida ao proprietário que doar ao Poder Público seu imóvel, ou parte dele, para os fins previstos nos incisos I a III do caput.

§ 2º A lei municipal referida no caput estabelecerá as condições relativas à aplicação da transferência do direito de construir.

Seção XII - Do estudo de impacto de vizinhança

CAPITULO III – DO PLANO DIRETOR

CAPÍTULO IV - DA GESTÃO DEMOCRÁTICA DA CIDADE

CAPÍTULO V - DISPOSIÇÕES GERAIS

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Desenvolver o presente artigo científico foi de extrema importância a nível de ampliação de conhecimentos de tão relevante tema, ora trazidos a baila da discussão acadêmica, de grande valia para o profissional militante do direito urbanístico e direito imobiliário, e, ainda, ao cidadão explorador da temática, pois habita a cidade foco do estudo, enfrentando no seu dia as problemáticas do crescimento desordenado que afeta os grandes centros urbanos.

A urbanização, é um fenômeno global, onde percebe-se o quanto a população das cidades cresce de maneira desenfreada e, na mesma proporção, cresce as desigualdades sociais dos que habitam, em pleno descontrole de ocupação do solo, favelas e puxadinhos.

A Constituição Federal de 1988, denominada Carta Cidadã, nos seus fundamentos e princípios constitucionais da cidadania, dignidade da pessoa humana, erradicação da pobreza, marginalização, redução das desigualdades sociais e regionais; é extremamente sensível quanto a minimizar o sofrimento das classes menos favorecidas. Onde, por meio de leis e normas, estabelece diretrizes para que União, Estados e Municípios desenvolvam políticas urbanas e, nos termos do Estatuto da Cidade, estabeleçam normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental. Os gestores públicos, devem ainda, nos termos da Lei de Regularização Fundiária, aplicar conjunto de medidas urbanísticas, ambientais e sociais que visem à regularização de assentamentos irregulares e à titulação de seus ocupantes, de modo a garantir o direito social à moradia, o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana e o direito ao meio ambiente equilibrado.

A Constituição Federal de 1988, precisamente no capítulo II, que trata da política urbana, atribuiu ao gestor público Municipal, nos termos do artigo 182, a responsabilidade para o desenvolvimento urbano, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tendo por objetivo, ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

Por sua vez, nos termos do Estatuto da Cidade, os entes União, Estados e Municípios, deverão aplicar as diretrizes estabelecidas pelo estatuto, quanto às normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade

urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental.

E, ainda, mais, nos termos do Art.182 § 1º da Constituição Federal, o Município é obrigado a executar o plano diretor, aprovado pela Câmara Municipal, o qual é obrigatório para cidades com mais de 25.000 (vinte e cinco mil habitantes), sendo o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

Diante de todo esse cenário de obrigações de implementação de política urbana, atribuídas ao Município, o gestor público ante a escassez de recursos, vislumbrou nas diretrizes do Estatuto da Cidade, nos termos do artigo 32 – que trata das Operações Urbanas Consorciadas – possibilidade de realização urbanística, ante a cooperação entre governos, iniciativa privada e demais setores da sociedade, a fim de garantir o direito a cidades sustentáveis, mediante formatação de Parcerias Públicas Privadas na modalidade de Operações Urbanas Consorciadas.

Levando-se em consideração que o Município de Fortaleza é carente de recursos para execução plena de políticas públicas, hoje encargo obrigatório, concluímos no estudo que a modalidade “Operações Urbanas Consorciadas” é meio eficaz que possibilita, através da parceria público-privada, a viabilização de melhorias na estrutura urbana da cidade, por meio de concessões e flexibilizações do Poder Público e contrapartida da iniciativa privada, visando à implantação de empreendimentos, trazendo para o local de implantação da OUC Lagoa do Papicu, valorização imobiliária, desenvolvimento urbano e social.

Em virtude de tudo explanado, concluiu-se, que a Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, firmada na então gestão da prefeita Luiziane Lins, atendeu plenamente aos objetivos e expectativas pretendidas, pois, com a implantação do Shopping Riomar, trouxe valorização imobiliária, revitalização da área da Lagoa, impulso e fomento do comércio local. Este feito foi possível por conta da flexibilização de parâmetros urbanos por parte da Prefeitura e contrapartidas ofertadas pelo Grupo JCPM, na parte viária e na construção de moradias para as famílias afetadas, garantindo plenamente o retorno das expectativas empresariais, a satisfação do Município por ter recebido as contrapartidas conforme contratado e satisfação plena das comunidades Areias e Pau Fininho e todo o entorno do empreendimento construído. Assim, Fortaleza faz jus ao título de capital que mais realizou Operações Urbanas Consorciadas.

ABSTRACT

Faced with the scarcity of resources of the Municipal entity, and, before the Constitutional charge, of implementation of public policies and ordering of spaces in a sustainable way, the CONSORTIA URBAN OPERATION - LAGOA is formatted between the Municipality of Fortaleza and the Private Investor DO PAPICU ", approved by Law no. 9,857 / 2011, where Riomar Shopping is currently installed, under the terms of the Agreement signed on June 06, 2012, between the Municipal entity and the companies MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA and RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S / A . In the academic study, literature review was carried out, focusing on urban legislation, urban politics, sustainability, spatial ordering, as well as methodological procedures of scientific research, published articles, journals and periodicals, and all legislation aimed at urban intercropping operations, with based on the Federal Constitution, Law No. 9,857 OF DECEMBER 22, 2011, which establishes guidelines for the accomplishment of the Consortium Urban Operation "Lagoa do Papicu", based on arts. 102, subsection VIII, 242, 244 and 248 of Complementary Law No. 62, of February 2, 2009 - Participative Master Plan of the Municipality of Fortaleza (PDP), arts. 32 and 33 of Law 10,257, dated July 10, 2001, City Statute, which regulates Articles 182 and 183 of the Federal Constitution, establishing general guidelines for urban policy and application of the legislation supra to the specific case (OUC - Lagoa do Papicu) and mechanisms necessary for its implementation, verifying the legal aspects applied in the urban operation.

Keywords: Urban policies. Consortium Urban Operations. Private investment.

REFERÊNCIAS

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República, [2106]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm Acesso em: 24 maio 2019.

O POVO. **Anuário de Fortaleza 2012-2013**: ex-prefeitos de Fortaleza. Fortaleza, CE: O POVO, 2012. Disponível em: <http://www.anuariodefortaleza.com.br/administracao-publica/ex-prefeitos-de-fortaleza.php>. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei nº 7.061, de 16 de janeiro de 1992**. Institui o plano diretor de desenvolvimento urbano. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [1992]. Disponível em: <https://sogi8.sogi.com.br/Arquivo/Modulo113.MRID109/Registro10773/documento%201.pdf>. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009**. Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2009]. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/catalogodeservico/pdp_com_alteracoes_da_lc_0108.pdf. Acesso em: 24 mai.2019.

FORTALEZA. **Lei nº 9.857, de 22 de dezembro de 2011**. Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2011]. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/programas/fortaleza_cidade_emprededora/oucs_vigentes/lei_ouc_-_lagoa_do_papicu.pdf. Acesso em: 24 mai.2019.

BRASIL. **Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2001]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei nº 8.503, de 26 de dezembro de 2000**. Estabelece diretrizes para a realização da operação urbana consorciada Parque Foz Riacho Maceió. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2000]. Disponível em: http://legislacao.fortaleza.ce.gov.br/index.php/Lei_N%C2%BA_8503_de_26_de_dezembro_de_2000. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei nº 8.915, de 23 de dezembro de 2004.** Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada na área Dunas do Cocó. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2004]. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/programas/fortaleza_cidade_empresendedora/oucs_vigentes/lei_ouc_-_dunas_coco.pdf Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei nº 9.333, de 28 de dezembro de 2007.** Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Jockey Clube. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2007]. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/programas/fortaleza_cidade_empresendedora/oucs_vigentes/lei_ouc_-_jockey_club.pdf. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009.** Institui o Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza e dá outras providências. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2009]. Disponível em: http://legislacao.fortaleza.ce.gov.br/index.php/Plano_Diretor. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei nº 9.778, de 24 de maio de 2011.** Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2011]. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/programas/fortaleza_cidade_empresendedora/oucs_vigentes/apresentacao_ouc_sitio_tunga.pdf. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei nº 10.403, de 13 de outubro de 2015.** Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2015]. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/programas/fortaleza_cidade_empresendedora/oucs_vigentes/lei_ouc_-_osorio_de_paiva.pdf. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. **Lei nº 10.404, de 13 de outubro de 2015.** Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Parque Urbano da Lagoa da Sapiranga. Fortaleza, CE: Prefeitura Municipal de Fortaleza, [2015]. Disponível em: <https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-meio-ambiente/437-parque-urbano-da-lagoa-da-sapiranga>. Acesso em: 24 maio 2019.

HISSA, M. C. **Operações urbanas consorciadas: o caso na implantação de shopping centers em Fortaleza.** 2017. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Urbano) – Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Urbano, Universidade Federal de Pernambuco, Recife, 2009. Disponível em: <http://repositorio.ufpe.br/handle/123456789/25923>. Acesso em: 24 maio 2019.

PREFEITURA DE FORTALEZA. **Perfil do Prefeito**. Disponível em: <https://www.fortaleza.ce.gov.br/institucional/perfis-secretarios-xx1>. Acesso em: 24 maio 2019.

FORTALEZA. Prefeitura de Fortaleza. **Termo que entre si celebram, de um lado, o município de Fortaleza, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura – SEINF – e, de outro, as empresas MD CE Nova Aldeota Empreendimentos LTDA e RioMar Shopping Fortaleza S. A. para os fins nele indicados**. Fortaleza, 6 jun. 2012. Disponível em: https://urbanismoemeioambiente.fortaleza.ce.gov.br/images/urbanismo-e-meio-ambiente/infocidade/negocios-urbanos/operacoes-urbanas-consorciadas-em-fortaleza/termo_convenio_ouc_lagoa_do_papicu.pdf. Acesso em: 24 maio 2019.

ANEXO A – SÍNTESE CONTRATUAL/TERMO DE CONVÊNIO OUC LAGOA DO PAPICU

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

ANO LX

FORTALEZA, 08 DE JUNHO DE 2012

Nº.14.808

PODER EXECUTIVO

GABINETE DA PREFEITA

LEI Nº 9857 DE 22 DE DEZEMBRO DE 2011

TERMO DE CONVÊNIO - Que entre si celebram, de um lado, o Município de Fortaleza, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra-Estrutura SEINF e, de outro, as empresas MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA E RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A. PARA OS FINS NELE INDICADOS. O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, neste ato representado por sua Prefeita, LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS(...), com a interveniência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra Estrutura, doravante neste documento denominada SEINF(...), e, de outro, MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/MF sob no [ocultado] 01-57, neste ato representada por MARCOS JOSE MOURA DUBEUX(...) ALUISIO JOSE MOURA DUBEUX(...) e por GUSTAVO JOSE MOURA DUBEUX, e RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A. inscrita no CNPJ/MF sob no [ocultado], neste ato representada por seu diretor presidente JOAO CARLOS PAES MENDONCA(...), resolvem CELEBRAR o presente CONVENIO, tendo em vista o disposto no art. 1º da Lei Municipal no 9.857, de 22 de dezembro de 2011, nos artigos 242, 244 e 248 da Lei no. Complementar no 062, de 02 de fevereiro de 2009 Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza - PDP, da Lei no. Federal no 8.666, de 21 de junho de 1993 e Lei no. Federal no 10.257 de 10 de outubro de 2001, Estatuto da Cidade.

CLAUSULA PRIMEIRA DO OBJETO: O presente convenio tem por objeto a execução da Operação Urbana Consorciada Lagoa do PAPICÚ, aprovada pela Lei no. 9857 de 22 de dezembro de 2011 e tem como objetivo a requalificação urbanística da área atingida pela referida operação, visando a melhoria social e proteção ambiental, conforme termos abaixo elencados(...).

CLAUSULA SEGUNDA- DAS DIRETRIZES: Ficam definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada Lagoa do PAPICU: I) REPARCELAMENTO da área (Antiga Fabrica Brahma) com nova proposta de arreamento e destinação de área de praça, com equivalência de áreas publicas em relação ao projeto original do trecho do Loteamento Nova Aldeota; II) implantação na área REPARCELADA, de empreendimentos de uso residencial MULTIFAMILIAR, de uso misto e comercial de grande porte, como forma de indução do desenvolvimento integrado do bairro Papicu; III requalificação do espaço urbano, mediante reassentamento de população que ocupa leitos das vias e urbanização das margens da lagoa do Papicu; VI adequação das redes de infraestrutura ao modelo de ocupação proposto nesta Operação.

CLAUSULA TERCEIRA – DA OPERACAO URBANA CONSORCIADA: A Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu abrange, além dos objetivos e diretrizes citados nas clausulas anteriores, a execução, por parte dos empreendedores privados, de obras e intervenções no sistema viário, de modo a promover as medidas mitigadoras e corretivas, capazes de eliminar e reduzir os impactos urbanos relativos aos fatores previstos no Art. 197 do Plano Diretor Participativo de Fortaleza, conforme determinação da AMC.

CLAUSULA QUARTA - APLICACAO DA OPERACAO URBANA CONSORCIADA: A Operação Urbana Consorciada mencionada no presente termo deve obediência a Lei no. Federal no 10.257 de 10 de outubro de 2001, Estatuto da Cidade, e da Lei no. Complementar no 62 de 02 de fevereiro de 2009 Plano Diretor Participativo de Fortaleza PDP.

CLAUSULA QUINTA – DA EXECUCAO DA OPERACAO URBANA CONSORCIADA:

Os projetos integrantes da Operação Urbana Consorciada pretendida serão executados pelos convenientes privados, devendo todos serem submetidos a aprovação do Município.

CLAUSULA SEXTA DAS ETAPAS DA OPERACAO URBANA CONSORCIADA:

A Operação Urbana Consorciada de que trata este Convenio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura SEINF -, e as empresas MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA e RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A.

E por estarem assim justos e convenientes, firmam o presente Convenio, em xx(xxxx) vias de igual teor e forma, na presença de duas testemunhas abaixo, que a tudo assistiram e também assinam, para seus jurídicos e legais efeitos. Fortaleza, aos 06 de junho de 2012.

Pelo MUNICIPIO DE FORTALEZA - Luizianne de Oliveira Lins – PREFEITA DE FORTALEZA. Luciano Linhares Feijao – SECRETARIO DA SEINF. Pela MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA - Marcos Jose Moura Dubeux. Aluisio Jose Moura Dubeux. Gustavo Jose Moura Dubeux. Pela RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A.

ANEXO B – LISTA DE FIGURAS DO EMPREENDIMENTO SHOPPING RIOMAR, ANTES E DEPOIS DA CONSTRUÇÃO E URBANIZAÇÃO CONSORCIADA

Figura 1 – Visão aérea do shopping Riomar Fortaleza e seu entorno.



Fonte: <http://www.lehab.ufc.br/wordpress/comunidade-pau-fininho-reflete-o-problema-da-habitacao-e-da-especulacao-imobiliaria-na-cidade/>. Acesso em: 24 maio 2019.

Figura 2 – Centro de compras a ser erguido no bairro Papicu.



Fonte: <http://noticias.cennoticias.com/8180687?origin=relative&pageId=81ab69e3-d8ed-4746-9e9d-462c21e47210&PageIndex=2>. Acesso em: 24 maio 2019.

Figura 3 – Ato solene de assinatura do Termo Convênio OUC Lagoa do Papicu.



Fonte: <http://diariodonordeste.verdesmares.com.br/editorias/negocios/riomar-planeja-investir-r-32-mi-para-revitalizar-papicu-1.486434>. Acesso em 24 maio 2019.

Figura 4 - Visão vertical (aérea) e externa da maquete do empreendimento Shopping Riomar.



Fonte: <https://www.google.com.br/search?q=maquete+shopping+riomar+fortaleza&tbm=isch&source=hp&sa=X&ved=2ahUKEwjclbafqbTiAhU6HbkGHZY0AzAQsAR6BAgJEAE&biw=1232&bih=900#imgrc=vDzI2DFDB1Ru8M>. Acesso em: 24 maio 2019.

Figura 5 –Shopping Riomar, revitalização da Lagoa do Papicu e entorno.



Fonte:<http://noticias.cennoticias.com/8180687?origin=relative&pagelId=81ab69e3-d8ed-4746-9e9d-462c21e47210&PageIndex=2>. Acesso em: 24 maio 2019.

Figura 6 – Visão Externa da maquete do Shopping Riomar.



Fonte:<https://www.google.com.br/search?q=maquete+shopping+riomar+fortaleza&tbm=isch&source=hp&sa=X&ved=2ahUKEwjclbafqbTiAhU6HbkGHZY0AzAQsAR6BAgJEAE&biw=1232&bih=900#imgrc=vDzi2DFDB1Ru8M>.. Acesso em: 24 maio 2019.