



CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA

Câmara Municipal de Fortaleza Comissão Conjunta de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e
Comissão de Orçamento, Fiscalização e Administração

PARECER Nº. 006/19

AO PROJETO DE LEI Nº. 88/2019 (Mensagem 024/2019)

RELATÓRIO

COORD. DAS COMISSÕES
TÉCNICAS PERMANENTES
RECEBIDO

29 MAI 2019

11:48
Rayane
SERVIDOR

Trata-se de Projeto de Lei n. 88/2019, oriundo da Mensagem n. 024/2019, de autoria do Excelentíssimo Senhor Prefeito Roberto Claudio, que "ESTABELECE DIRETRIZES PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA RACHEL DE QUEIROZ, NA ÁREA QUE INDICA, PREVENDO MECANISMOS PARA SUA IMPLANTAÇÃO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS".

O Projeto de Lei em análise encontra-se nesta Comissão em atendimento às normas regimentais que disciplinam sua tramitação, estando sob a responsabilidade desta Relatoria para que seja exarado o parecer sobre sua legalidade, constitucionalidade e regimentalidade, bem como sobre seu mérito.

O PL 88/2019 estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Rachel de Queiroz.

A presente operação foi estudo decorrente de Concorrência Pública Internacional – nº 004/2015, cujo objeto residia na identificação de áreas de interesse para o desenvolvimento de Operações Urbanas Consorciadas (OUC), estando disponível no link: <https://urbanismoemmedioambiente.fortaleza.ce.gov.br/urbanismo-e-melo-ambiente/547operacoes-urbanas-consorciadas-em-estudo>.

A Operação Urbana Consorciada em comento proporciona a utilização na área dos diversos instrumentos urbanísticos previstos na Lei Complementar n. 62/2009 — Plano Diretor Participativo (PDP), tais como a outorga onerosa de alteração de uso e a outorga onerosa do direito de construir, possibilitando recuperar o investimento realizado nas áreas de sua abrangência. A OUC Rachel de Queiroz compreende parte do Parque Rachel de Queiroz na Zona Oeste da cidade e está inserida em uma região de conexão entre o complexo Industrial Portuário e a Zona de Processamento e Exportação do Estado do Ceará. Esta região também apresenta corredores de transporte de caráter metropolitano como Avenida Mister Hull, Avenida Sargento Hermínio, além de contemplar a linha Oeste metroviária e suas estações: Estação Padre Andrade, Estação Floresta e Estação Álvaro Weyne.

Câmara Municipal de Fortaleza Comissão Conjunta de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e
Comissão de Orçamento, Fiscalização e Administração

A Operação Urbana Consorciada Rachel de Queiroz resultará na respectiva recuperação urbanística, ambiental e social, ao reconhecer dito polígono como sendo um corredor de caráter metropolitano situado na Zona Oeste da cidade de Fortaleza, conectado com o Complexo Industrial Portuário do Pecém, dotado de um potencial imobiliário e nichos de mercado como Campus do Pici, além da referida área fazer parte integrante do processo de requalificação ambiental, através do Programa Fortaleza Sustentável, viabilizando, assim, melhoria da qualidade de vida da população residente na área e de suas adjacências.

Ressalte-se que o hodierno Projeto de Lei tem o intento de promover o desenvolvimento urbano sustentável, a valorização do meio ambiente e a qualidade de vida dos atuais e futuros moradores das áreas de abrangência da Operação, preservando o patrimônio natural e paisagístico e assegurando o equilíbrio entre o espaço natural e o construído por meio da adequada gestão dos recursos ambientais e do fortalecimento institucional com ações voltadas para a inclusão dos beneficiados ou impactados pelas medidas da Operação em análise.

E o mais importante que 33% do total dos recursos serão destinados à Habitação de Interesse Social (HIS), cumprindo o que o Estatuto da Cidade define como objetivo da OUCs, ferramenta que promove a transformação urbana estrutural, *melhorias sociais*, e valoração ambiental em áreas da cidade.

O presente projeto encontra amparo legal no art. 8º, I, VII, XIV, XX da Lei Orgânica do Município:

“Art. 8º Compete ao Município:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

(...)

VII - promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano;

(...)

XIV - incentivar a cultura e promover o lazer;

XX - efetuar a drenagem e a pavimentação de todas as vias de Fortaleza;”





CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA

**Câmara Municipal de Fortaleza Comissão Conjunta de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e
Comissão de Orçamento, Fiscalização e Administração**

Confere-se, pelos incisos acima a Competência Privativa Municipal para legislar sobre objeto do Projeto de Lei proposto.

Fundamentado ainda na Lei Orgânica do Município, observa-se a competência do Prefeito para iniciar o Processo Legislativo.

“Art. 83. Compete ao Prefeito, entre outras atribuições: | — iniciar o processo legislativo na forma e nos casos previstos nesta Lei Orgânica;”

No tocante à tipificação das Operações Urbanas Consorciadas, o critério está descrito no art. 242 e art. 244 da Lei Complementar n. 62/2009 — Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP):

“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.
Parágrafo Único — Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

- I - a modificação dos parâmetros 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 implementação dos planos e projetos especiais de que tratam os arts. 165, 166 e 167 desta Lei.”

“Art. 244 - Cada operação urbana consorciada será criada por lei específica que conterà, no mínimo:

- | - princípios e objetivos da operação;
- II - definição do estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro específico de cada operação urbana consorciada, a



**Câmara Municipal de Fortaleza Comissão Conjunta de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e
Comissão de Orçamento, Fiscalização e Administração**

ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados na operação, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir;

III - plano, programa, parâmetros e projetos urbanos básicos de uso e ocupação específicos para as áreas de cada operação urbana consorciada;

IV - termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes do poder público, da iniciativa privada e da comunidade local;

V - programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

VI - solução habitacional adequada dentro do seu perímetro ou vizinhança próxima nos casos de remoção dos moradores;

VII - estudo de impacto de vizinhança (EIV) e, quando necessário, estudo ambiental;

VIII - regulamentação do Conselho de Gestão de cada operação urbana consorciada com a participação de agentes do poder público e da sociedade civil envolvidos na operação;

IX - fundo específico que deverá receber os recursos de contrapartidas financeiras decorrentes da outorga onerosa do direito de construir, recolhidas dos empreendimentos a serem implantados nas áreas contidas nos perímetros de cada operação urbana consorciada.

§1º - As operações urbanas consorciadas poderão ter perímetros descontínuos no sentido de viabilizar a captação e a aplicação de recursos entre territórios diferenciados do ponto de vista de valorização imobiliária e da problemática socioambiental.

§2º - Os recursos obtidos pelo Município na forma do inciso IX deste artigo serão aplicados exclusivamente no programa de intervenções a serem realizadas em seus respectivos perímetros.

§3º - A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Executivo Municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

§4º - O Poder Executivo Municipal deverá aplicar os instrumentos de gestão democrática previstos nesta Lei, em especial os estabelecidos no Título IV, Capítulo II e Capítulo III, nas fases de elaboração, instituição e implementação das operações urbanas consorciadas."

**Câmara Municipal de Fortaleza Comissão Conjunta de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e
Comissão de Orçamento, Fiscalização e Administração**

Finalmente, recepciona-se no Estatuto da Cidade, nos art. 33 a art. 34, o resguardo legal para o Projeto de Lei aludido.

“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.

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;

Câmara Municipal de Fortaleza Comissão Conjunta de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e
Comissão de Orçamento, Fiscalização e Administração

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.

§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."

DO VOTO

Por todo o exposto, impõe-se afirmar que trata-se de matéria de iniciativa do Executivo, não restando nenhum óbice à sua apreciação por estas Comissões.

Considerando os fundamentos legais ora declinados, bem como a adaptação da



CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA

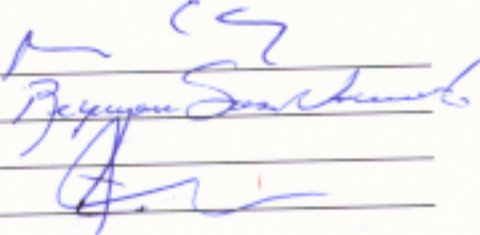
Câmara Municipal de Fortaleza Comissão Conjunta de Constituição, Justiça e Legislação Participativa e
Comissão de Orçamento, Fiscalização e Administração

matéria às normas formalísticas da técnica legislativa, esta Relatoria, considerando o debate aberto ao Projeto de Lei n. 88/2019, expõe parecer **FAVORÁVEL** ao seguimento regular da matéria, sem ressalvas ao conteúdo de mérito.

É o parecer, salvo melhor juízo.

SALA DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 30 DE
MAIO DE 2019.

Presidente



DR. PORTO

Relator

