



**GOVERNO DO  
ESTADO DO CEARÁ**  
*Secretaria do Turismo*

**PRODETUR NACIONAL**  
**COMPONENTE I: PRODUTO TURÍSTICO**  
**ANEXO K**  
**PROJETOS DE URBANIZAÇÃO**

## 1. INTRODUÇÃO

Este documento tem a finalidade de estabelecer as diretrizes para o desenvolvimento das seguintes atividades relacionadas a projetos de urbanização:

- Elaboração dos estudos e projetos de engenharia;
- Elaboração dos estudos ambientais; e
- Elaboração dos estudos de viabilidade socioeconômica.

## 2. CRITÉRIOS DE ELEGIBILIDADE

**2.1 Consideram-se Projetos de Urbanização:** calçadões; pequenas intervenções em pavimentação e drenagem de vias; estacionamentos; escadas e/ou rampas para acesso a praias; mirantes; paisagismo; iluminação; bancos, guarda-corpos e equipamentos urbanos; pequenas obras de saneamento para água e esgoto sanitário (inclusive a implantação de banheiros públicos); quadras de esportes; pequenas obras de eletrificação e telefonia; e cais ou “*piers*” para acesso de pedestres, contemplação e pesca.

2.2 Os projetos de urbanização de orlas devem ser localizados em uma faixa com no máximo 100 metros de largura a partir da preamar.

**2.3 Projetos em áreas não urbanizadas ou antropizadas não são elegíveis.** Também, não são elegíveis projetos em terrenos com destinação específica, por exemplo área militar, localizados em faixas de proteção ambiental e em zona costeira estabelecida por lei, sem permissão prévia e específica dos órgãos responsáveis e/ou competentes. Cópia da permissão de uso deverá ser anexada aos relatórios do projeto, especificando o período de concessão.

2.4 Não são elegíveis projetos de quiosques, restaurantes, lanchonetes ou estabelecimentos comerciais a serem explorados pela iniciativa privada. Também não são elegíveis projetos de infra-estrutura para estes estabelecimentos, que envolvam empresas do setor privado fornecedores de energia elétrica, telefonia etc.

2.5 Não são elegíveis projetos de contenção ou de muros de arrimo que beneficiem propriedades privadas. Não são elegíveis projetos de ampliação de praias.

2.6 Os projetos propostos devem estar de acordo com o Plano Diretor Municipal ou com as diretrizes para uso e ocupação do solo e com o Plano de Zoneamento Costeiro, este se existir.

2.7 Ressalta-se que este regulamento deverá ser aplicado apenas para projetos onde o custo referente às obras viárias incluídas no projeto de urbanização corresponda a um valor inferior a 50% do investimento total do componente urbanização. Caso contrário, o projeto deverá ser avaliado através do ANEXO do Regulamento Operativo referente a Transportes.

- 2.8 Ressalta-se ainda que projetos de atracadouros e “piers” para embarques e desembarques, deverão ser desmembrados dos projetos de urbanização e avaliados separadamente através do Anexo referente a Transportes.
- 2.9 Projetos de pavimentação de vias urbanas deverão contemplar a recuperação de custos através da cobrança da contribuição de melhoria.

### 3. DIRETRIZES TÉCNICAS

- 3.1 O projeto deverá ser desenvolvido com base em uma análise das funções urbanas na área de influência do projeto e deverá estar integrado e ser compatível com os sistemas urbanos e os planos de uso e ocupação dos solos existentes (Plano Diretor Municipal e, no caso de urbanização de orlas, o Zoneamento Costeiro).
- 3.2 **Projetos do Grupo I:** projetos de pavimentação e drenagem de vias; implantação de sistemas de distribuição de água e coleta de esgotos; implantação de cais e piers; contenção e muros de arrimo e implantação de banheiros públicos. A elaboração dos projetos do Grupo I deverá atender às etapas estabelecidas, na seguinte seqüência:

#### 3.2.1 Estudo de Concepção

Deverão ser definidos os custos de implantação, de obras de proteção ambiental, de manutenção e operação e de remanejamento de famílias (se for o caso), para cada alternativa estudada para o empreendimento. A definição dos custos das obras de proteção ambiental deverá ser feita a partir da avaliação ambiental das alternativas.

A definição da alternativa de mínimo custo será feita com base no valor presente líquido dos custos definidos anteriormente, a preços de eficiência. Assim, a alternativa selecionada deverá ser aquela que apresentar o menor Valor Presente dos Custos Econômicos (considerando os custos de: implantação, proteção ambiental, manutenção e operação, remanejamento de famílias), atualizado à taxa anual de desconto de 12%, para um período de análise de 20 anos.

Finalmente, a alternativa técnica selecionada será submetida à análise socioeconômica. As fases seguintes somente poderão ser realizadas se for constatada a viabilidade econômica da alternativa de mínimo custo.

#### 3.2.2 Projeto Básico

Para a alternativa escolhida, após a aprovação pelos órgãos competentes deverá ser desenvolvido o Projeto Básico com custos estimados considerando uma margem de segurança de aceitável.

O Projeto Básico será submetido novamente à análise ambiental. Esta análise será submetida à aprovação do órgão competente, que por sua vez condicionará a implantação do empreendimento às ações e/ou programas ambientais. A partir destas ações e das medidas definidas no

estudo ambiental, deverá ser elaborado o Plano Básico Ambiental que por sua vez dará base à Consolidação do Projeto Básico.

O resultado da Consolidação do Projeto Básico será submetido finalmente à avaliação socioeconômica e análise financeira.

Caso já exista Projeto Básico para os investimentos da amostra representativa do PRODETUR NACIONAL, deverá ser demonstrada que a solução adotada é a de mínimo custo, com base nas orientações para o desenvolvimento do estudo de alternativas, apresentadas acima, em “Estudo de Concepção”.

### 3.2.3 Projeto Executivo

Uma vez aprovado o Projeto Básico, pelos órgãos gestores competentes, será autorizada a elaboração do Projeto Executivo que deverá incorporar os projetos ambientais definidos no Plano Básico Ambiental. Esses projetos ambientais deverão ser apresentados ao órgão ambiental competente para a concessão da licença ambiental necessária.

3.3 **Projetos do Grupo II:** projetos de restauração e/ou recuperação de calçadões; paisagismo, mirantes, bancos e os demais projetos não listados no Grupo I. Os projetos do Grupo II deverão atender as etapas estabelecidas, na seguinte seqüência:

#### 3.3.1 Estudo de Concepção

Deverão ser definidos os custos de implantação, das obras de proteção ambiental, de manutenção e operação e de remanejamento de famílias (se for necessário), de cada alternativa estudada para o empreendimento. A definição dos custos das obras de proteção ambiental deverá ser feita a partir da avaliação ambiental das alternativas.

A definição da alternativa de mínimo custo será feita com base no valor presente líquido dos custos definidos anteriormente, a preços de eficiência. Assim, a alternativa selecionada deverá ser aquela que apresentar o menor Valor Presente dos Custos Econômicos (considerando todos os custos: implantação, proteção ambiental, manutenção e operação, remanejamento de famílias), atualizado à taxa anual de desconto de 12%, para um período de análise de 20 anos.

Finalmente, a alternativa técnica selecionada será submetida à análise sócio-econômica. As fases seguintes somente poderão ser realizadas se for constatada a viabilidade econômica da alternativa de mínimo custo.

#### 3.3.2 Projeto Executivo.

Para a alternativa selecionada, após ratificação dos resultados da análise sócio-econômica, junto aos órgãos gestores competentes, deverá ser desenvolvido o Projeto Executivo, inclusive os projetos de proteção e controle ambiental.

#### 3.3.3 Custos de Operação e Manutenção

Deverão ser estimados os custos anuais de operação e manutenção dos projetos, tanto do grupo I como do grupo II, detalhando custos com pessoal, equipamentos, combustíveis e demais itens necessários.

#### **4. DIRETRIZES AMBIENTAIS**

4.1 Os estudos ambientais e sociais para os projetos de urbanização devem ser desenvolvidos de acordo com as diretrizes técnicas e procedimentos de avaliação descritos aqui, para assegurar que os aspectos ambientais e sociais sejam relevados desde o início do projeto, evitando-se ou minimizando-se os impactos negativos relacionados às obras.

##### **4.1.1 Estudos Ambientais para Projetos do Grupo I:**

- i) Avaliação ambiental preliminar como parte da etapa dos estudos de concepção, resultando na elaboração de Relatório Ambiental Preliminar (RAP) o qual deverá considerar: o uso do solo, características do ambiente natural (geologia, ecossistemas terrestres e aquáticos), características sócio-econômicas e outros aspectos relevantes para a análise;
- ii) Para projetos de cais ou piers (pedestres), serão desenvolvidos estudos hidráulicos, hidrológicos e biológicos para identificar os impactos ambientais do projeto;
- iii) Os projetos de contenção e muros de arrimo deverão avaliar as causas da erosão, a estabilidade a longo prazo da solução proposta, e os impactos ambientais de longo prazo sem e com a ação;
- iv) Os projetos com obras de pavimentação e drenagem deverão avaliar os impactos da descarga das águas pluviais no corpo receptor, sob o ponto de vista da qualidade d'água e volume. Deverão indicar soluções para minimizar a velocidade e volume;
- v) Para projetos com saneamento utilizando fossas sépticas, deverão ser realizados estudos do solo para demonstrar sua capacidade de infiltração;
- vi) Será desenvolvido o Plano Básico Ambiental durante a elaboração do Projeto Básico, o qual identificará as ações de proteção, controle e restauração ambiental e seus custos;
- vii) Os projetos identificados no Plano Básico Ambiental serão detalhados e incorporados ao Projeto Executivo.

##### **4.1.2 Estudos Ambientais para Projetos de Grupo II:**

- i) Requerem a análise e elaboração de breve relatório das interferências (distúrbios de tráfego, pedestres, ruído, etc.);

- ii) O Relatório deverá apresentar soluções para mitigação a serem incorporados no projeto executivo.
- 4.2 Devem ser outorgadas as licenças locais necessárias, assim como aquelas requeridas pela autoridade ambiental competente.
- 4.3 Deve ser demonstrada evidência de divulgação e consulta sobre o projeto, junto à comunidade afetada e/ou beneficiada com reuniões com a participação de residentes, ONGs, e outras organizações da sociedade civil. Isto é especialmente importante para os projetos que envolvam desapropriação de áreas ou imóveis. Deverão ser registrados os nomes e origem dos participantes, e produzir atas completas com o registro das intervenções, questões e recomendações levantadas, respostas apresentadas durante a reunião, e compromissos de como se pretende resolver os pontos ou problemas levantados. As consultas deverão ser realizadas durante a etapa dos estudos conceituais com a finalidade de obter opiniões e comentários para a avaliação das alternativas, sem prejuízo de outras exigências definidas pela autoridade ambiental competente.
- 4.4 Quando o projeto envolver desapropriação e/ou reassentamento involuntário de população, deverá ser apresentado um Plano de Reassentamento de acordo com manual OP-710 do BID. O Plano de Reassentamento Definitivo, elaborado pela Unidade de Gestão do Programa - UGP deverá ser apresentado e aprovado pelo BID como condição prévia à convocação da licitação pública para as obras. Deverá ser concluída sua implantação, como condição prévia para a liberação do início das obras.

## 5. AVALIAÇÃO SOCIOECONÔMICA

Para que seja elegível para financiamento, o projeto proposto deverá fazer parte do PDITS, do Plano Diretor Municipal e constituir-se na alternativa técnica de mínimo custo econômico (ou de maior benefício econômico líquido, quando os alcances esperados forem diferentes) e for viável economicamente.

A análise da viabilidade econômica dos projetos deverá:

- Verificar seu adequado dimensionamento;
- Verificar se a alternativa selecionada é a de mínimo custo econômico; e
- Calcular a rentabilidade econômica dos projetos através de uma análise tipo custo-benefício.

### 5.1 Dimensionamento

A avaliação sócio-econômica de Projetos de Urbanização deve basear-se no conceito de projeto integral, para tal o seu dimensionamento deve contemplar os seguintes aspectos.

- 5.1.1 Identificação das áreas de impactos diretos e indiretos do projeto, acompanhado de um mapa/planta, indicando as ruas que limitam a área impactada e os imóveis a serem beneficiadas.

- 5.1.2 Descrição da situação de infra-estrutura física da área de impacto do projeto, relatando o estado atual e a capacidade para absorver a demanda incremental decorrente do projeto, especialmente as vias de acesso, estacionamento, saneamento básico (água/esgoto/drenagem), limpeza pública, mobiliário urbano, iluminação pública. Caso sejam constatados déficits em alguns destes componentes, devem-se integrar ao projeto/subprojetos para a solução dos problemas.
- 5.1.3 Descrição da infra-estrutura social da área de impacto do projeto, especialmente aquelas relacionadas a segurança pública, serviços de atendimento ao turista e uso ocupacional predominante na área, observando a deficiência atual ou futura dos serviços e apontando quais medidas serão tomadas para solucionar/amenizar o problema.
- 5.1.4 Apresentar memória técnica descritiva contendo a situação atual dos instrumentos de gestão urbana disponíveis, sobretudo, quanto à existência e implementação de: i) plano diretor municipal, urbano ou específico para área histórica; ii) cadastro do IPTU e planta de valores atualizados; iii) lei de uso e ocupação do solo; iv) código de postura; v) código tributário, indicando se há legislação compatível com a institucionalização da cobrança de contribuição de melhoria.
- 5.1.5 Averiguar se o projeto cumpre com o Plano Diretor Municipal, lei de uso do solo e com o Plano de Gerenciamento Costeiro (no caso de urbanização de orlas).

## 5.2 Alternativa de Mínimo Custo

Será necessário selecionar e descrever cada um dos componentes do projeto. Para a seleção da alternativa de componentes definitivos, devem-se cumprir os seguintes requisitos:

- 5.2.1 Todas as obras dos distintos componentes, ou dos subprojetos, devem estar compreendidas na área delimitada.
- 5.2.2 Cada alternativa deve incorporar o projeto integral, inclusive obras de drenagem, saneamento básico e sistema viário/estacionamento, necessárias ao funcionamento do projeto.

## 5.3 Análise Custo-Benefício

- 5.3.1 A alternativa selecionada deverá ser submetida a uma análise de benefício-custo, considerando um período de 20 anos. Para que o projeto seja elegível para financiamento, este deverá ser economicamente viável, implicando que os benefícios líquidos sejam positivos, ou seja, que a Taxa Interna de Retorno Econômico (TIRE) seja superior a 12%.
- 5.3.2 Ressalte-se que a análise benefício-custo deverá ser atualizada em cada uma das etapas da elaboração do projeto (concepção, básico e executivo) em função da obtenção de custos e/ou benefícios mais precisos.
- 5.3.3 A metodologia a ser utilizada será a de valorização imobiliária ou avaliação contingente. A área passível de valorização será aquela constituída por terrenos e edificações



contidos ao longo da área a ser urbanizada, abrangendo uma faixa máxima de 100 metros, em cada lado;

- 5.3.4 A valorização até um percentual de 10% será aceitável sem justificativas. O valor atual dos imóveis da área a ser beneficiada deverá estar referendado nas seguintes fontes de informação: i) cartórios de registro de imóveis, ii) anúncios de compra e venda em jornais, de imóveis da área em estudo, iii) dados de IPTU. As informações utilizadas como base para o valor atual dos imóveis deverão constar dos anexos do relatório de avaliação econômica.
- 5.3.5 Uma valorização maior que 10% deverá se fundamentar em estudos de função hedônica. Neste caso, para a seleção da área de controle, há que considerar as mesmas condições socioeconômicas, padrão construtivo e funcional da área de estudo. A memória de cálculo dos estudos econométricos e pressupostos adotados deverão estar claramente apresentados nos relatórios. Para os benefícios, apresentar a área passível de valorização em planta, a informação do número de lotes ocupados e não ocupados, a área respectiva em metros quadrados, o valor atual do metro quadrado, a valorização obtida por metro quadrado e tipo de imóvel e o valor total do benefício.
- 5.3.6 No caso de avaliação contingente, apresentar formulário utilizado, definição e quantificação da população beneficiada, tamanho da amostra, resumo de grupos focais realizados, resultados da pesquisa piloto, resultados da pesquisa definitiva, testes estatísticos que comprovem a confiabilidade dos resultados encontrados.
- 5.3.7 Deverá ser apresentado o fluxo de caixa, elaborado para um período de 20 anos, desmembrado em custos de: investimento, manutenção e operação, ações ambientais, desapropriação, etc, os benefícios considerados e os indicadores de rentabilidade: TIR e valor presente líquido.
- 5.3.8 O projeto será considerado viável quando apresentar taxa interna de retorno de no mínimo 12% e/ou valor presente líquido positivo.

#### **5.4 Estudo de Sustentabilidade Financeira do Projeto**

Este estudo é composto de duas análises. A primeira corresponde a sustentabilidade financeira do projeto, enquanto a segunda refere-se a recuperação de custos.

##### **5.4.1 Análise de Sustentabilidade do Projeto**

No caso de o projeto vir a contemplar intervenções passíveis de cobrança de taxas/ingressos/entradas, deverá ser realizado um estudo para estimar as receitas



financeiras esperadas e em seguida compará-las com os custos de operação e manutenção, em valores mensais. É imprescindível, neste caso, apresentar o arranjo institucional adotado para a viabilização da cobrança. Caso as receitas sejam insuficientes para cobrir as despesas de operação e manutenção, especificar a instituição responsável pela complementação;

#### 5.4.2 Demonstrativo de Recuperação dos Custos do Projeto

Elaborar uma estimativa de receita financeira proveniente de instrumentos para a recuperação dos custos de investimento do projeto. Esta recuperação de custos poderá ser derivada de incremento de arrecadação tributária, taxação direta do usuário (cobrança por usuário) ou pela tributação direta sobre imóveis. Esta última poderá ser através da contribuição de melhoria, sempre que a implantação do projeto proporcionar uma valorização imobiliária, considerando-se o princípio da capacidade contributiva do beneficiário. Apresentar a capacidade institucional do município para recuperar o investimento através de instituição da cobrança de contribuição de melhoria. Caso o município não tenha capacidade para tal, apresentar um projeto de fortalecimento institucional-financeiro com o objetivo de incrementar a arrecadação fiscal, detalhando o plano de ação e de investimentos necessários para atingir o incremento de arrecadação estimado. No caso de pavimentação de vias urbanas locais, deverá ser aprovado pela câmara de vereadores projeto para implantação da contribuição de melhoria para recuperação de 70% dos custos de investimento, antes da execução das obras.

## 6. EXECUÇÃO DAS OBRAS E SUPERVISÃO TÉCNICA

A execução das obras será supervisionada e acompanhada pela UGP do Programa e pela Supervisora contratada.

6.1 As empresas, gerenciadora e supervisora em apoio a UGP, deverão contar em seus quadros com especialista ambiental com a responsabilidade de supervisionar e fiscalizar o cumprimento dos Projetos Ambientais elaborados no Plano Básico Ambiental, os Projetos Executivos, os Contratos, e as exigências das Licenças Ambientais.

6.2 A Supervisora será a responsável pela elaboração dos relatórios das inspeções a serem entregues analisados e aprovados pela UGP para posterior encaminhamento ao BID e aos órgãos ambientais estaduais.