



Prefeitura de  
**Fortaleza**



### GABINETE DA PREFEITA

**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.**

1

O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, neste ato representado por sua Prefeita, **LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS**, brasileira, solteira, maior, jornalista, portadora do RG nº 95002402951-SPSP-CE, CPF nº 382.085.633-15, com a interveniência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infra Estrutura, doravante neste documento denominada SEINF, com sede nesta Cidade na Av. Deputado Paulino Rocha, nº1343, Cajazeiras, neste ato representado por seu Secretário, o Dr. **LUCIANO LINHARES FEIJÃO**, brasileiro, casado, engenheiro civil, residente e domiciliado nesta Capital portador da Carteira de Identidade nº 1248-CREA-CE e C.P.F. nº 139.573.413-53 e, de outro, **MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob nº 13.673.987/0001-57, neste ato representada por **MARCOS JOSÉ MOURA DUBEUX**, brasileiro, casado, engenheiro civil e empresário, residente e domiciliado em Recife/PE, portador da Carteira de Identidade nº 832.550-SSP-PE e C.P.F. nº 62.540.044-53; por **ALUÍSIO**





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

JOSÉ MOURA DUBEUX, brasileiro, casado, engenheiro civil e empresário, residente e domiciliado em Recife/PE, portador da Carteira de Identidade nº 832.549- SSP-PE e C.P.F. nº 92.693.804-59; por GUSTAVO JOSÉ MOURA DUBEUX, brasileiro, casado, engenheiro civil e empresário, residente e domiciliado em Recife/PE, portador da Carteira de Identidade nº 1.257.999 SSP-PE e C.P.F. nº 333.059.004-15 e **RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A.** inscrita no CNPJ/MF sob nº 12.039.513/0001-95, neste ato representada por seu diretor-presidente JOÃO CARLOS PAES MENDONÇA, brasileiro, casado, empresário, residente e domiciliado em Recife/PE, portador da Carteira de Identidade nº 715.764 SSP-PE e C.P.F. nº 2.301.204-82 RESOLVEM CELEBRAR o presente CONVÊNIO, tendo em vista o disposto no art. 1º, §1º da Lei Municipal nº 9.857, de 22 de dezembro de 2011, nos artigos 242, 244 e 248 da Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza - PDP, da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e Lei Federal nº 10.257 de 10 de outubro de 2001, Estatuto da Cidade.

2

### CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O presente convênio tem por objeto a execução da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, 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:

I - dotar o Município de Fortaleza de alternativas de sustentabilidade ambiental, social e econômica para aquela região, mediante construção de empreendimento de centro comercial de grande porte, tipo *shopping center*, e de edifícios de uso comercial e habitacional multifamiliar e de uso misto, na forma indicada na Lei nº 9857 de 22 de dezembro de 2011, com





Prefeitura de  
**Fortaleza**



### GABINETE DA PREFEITA

utilização da mão-de-obra local, preferencialmente, para todas as etapas de construção a que a citada Lei se refere;

II - realizar programa socioeducativo de capacitação profissional de 1.000 (mil) pessoas, objetivando a empregabilidade na indústria da construção civil, preferencialmente nas obras que constituem o objeto desta Operação Urbana Consorciada, cujo início dar-se-á 60 (sessenta) dias após a concessão da licença para a construção do empreendimento comercial de grande porte;

III - manter e instalar unidade do Instituto João Carlos Paes Mendonça, pelo prazo de 10 (dez) anos, a contar após 20 (vinte) meses da concessão da licença para a construção do centro comercial de grande porte, tipo *shopping center*, objetivando a empregabilidade e exercício da cidadania da população a ser assistida na área de influência das obras que constituem objeto da Operação Urbana Consorciada;

IV - realizar obras de interesse público, através da construção e alargamento, urbanização e iluminação das ruas Prisco Bezerra e Almeida Prado, as quais terão, respectivamente, largura de 24m (vinte e quatro metros) e 20m (vinte metros), bem como das vias que compõem o plano de circulação e melhoria viária da área de influência das obras que constituem objeto desta Operação Urbana Consorciada, de acordo com as exigências da Autarquia Municipal de Trânsito, Serviços Públicos e de Cidadania - AMC - conforme análise prévia do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito do empreendimento comercial de grande porte, nos termos deste Convênio;

V - construir 75 unidades habitacionais de interesse social, nos padrões comumente usados pela Municipalidade, bem como seu arruamento, em área a ser cedida pelo Município de Fortaleza, destinadas estas unidades habitacionais aos atuais ocupantes dos leitos da Rua César Fonseca, entre o trecho que compreende a





Prefeitura de  
**Fortaleza**



### GABINETE DA PREFEITA

Rua Lauro Nogueira e a Avenida Santos Dumont, com posterior requalificação deste trecho com a pavimentação devida, nos seguintes termos e condições;

a) fica sob responsabilidade do Município de Fortaleza promover a execução de todas as obras e intervenções necessárias ao cumprimento das contrapartidas previstas neste inciso V;

b) obrigam-se os empreendedores privados, para fazer face às despesas especificadas e vinculadas à execução das contrapartidas estabelecidas neste inciso V, efetuar depósito no valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais), em favor do município de Fortaleza, no prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar da celebração do presente convênio, em conta aberta pelo Município e vinculada a esta finalidade, e que serão utilizados para:

i) desapropriação do terreno adequado, na conformidade de decreto desapropriatório;

ii) pagamento de indenizações e desapropriações;

iii) aquisições de imóveis;

iiii) pagamento de aluguel social;

c) cabe ao município de Fortaleza arcar com eventuais quantias que excedam o valor depositado e previsto na alínea "b" supra;

VI - implantar a infraestrutura necessária à modificação do loteamento existente na área dos empreendimentos que compõem o objeto desta Operação Urbana Consorciada, correspondente à área das novas quadras com todo o arruamento previsto e praça de 9.891,79m<sup>2</sup> (nove mil, oitocentos e noventa e um metros e setenta e nove centímetros quadrados), em conformidade com os Anexos 2 e 3 da Lei nº 9.857 de 22 de dezembro de 2011;

VII - fomentar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Preferencial - ZOP 2, através da utilização de novos parâmetros de Parcelamento, Uso e Ocupação do Solo, possibilitando a construção





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

de empreendimentos residenciais multifamiliar e comercial de grande porte;

VIII - permitir o parcelamento, o uso e ocupação da área indicada de forma diferenciada;

IX - promover a melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada pela Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

X - instalar e manter sob a responsabilidade dos investidores privados, pelo período de 10 (dez) anos após a construção, cercas de proteção do entorno da Lagoa do Papicu, e manutenção da calçada existente, a fim de servirem à melhor qualidade de vida e de espaço de lazer dos habitantes da região e do Município de Fortaleza;

XI - promover a limpeza da área inicial do entorno da Lagoa do Papicu.

5

## CLAUSULA SEGUNDA- DAS DIRETRIZES

Ficam definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu:

I - reparcelamento da área da Antiga Fábrica Brahma com nova proposta de arruamento e destinação de área de praça, com equivalência de áreas públicas em relação ao projeto original 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;

IV - adequação das redes de infraestrutura ao modelo de ocupação proposto nesta Operação.





Prefeitura de  
**Fortaleza**



**GABINETE DA PREFEITA**

**CLÁUSULA TERCEIRA - DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

A Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu abrange, além dos objetivos e diretrizes citados nas cláusulas 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.

6

**CLÁUSULA QUARTA - APLICAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

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

**CLÁUSULA QUINTA - DA EXECUÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA**

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





Prefeitura de  
**Fortaleza**



**GABINETE DA PREFEITA**

**CLÁUSULA SEXTA - DAS ETAPAS DA OPERAÇÃO URBANA  
CONSORCIADA**

A Operação Urbana Consorciada de que trata este Convênio 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. compreendem os seguintes investimentos e obrigações:

**1 - Pelo Município de FORTALEZA:**

a) aprovar o parcelamento do solo das antigas quadras 12, 13, 14, 16, 17, 18, 20, 21 e 22 dos imóveis com matrículas nº14.272 a nº 14.280 contidos no perímetro da "Antiga Fábrica Brahma" descritos no artigo 2º da Lei 9.857/2011 e áreas complementares e, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, em lote 10, com área total de 114.030,48m<sup>2</sup> (cento e quatorze mil, trinta metros e quarenta e oito centímetros) quadrados, conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

b) aprovar o parcelamento do solo de partes das antigas quadras 6 e 9 dos imóveis com matrículas nº 14.268 e nº 14.270 descritos no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 1, com área de 6.948,34m<sup>2</sup> (seis mil, novecentos e quarenta e oito metros e trinta e quatro centímetros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

c) aprovar o parcelamento do solo de partes das antigas quadras 6 e 9 dos imóveis com matrículas nº 14.268 e nº14.270 descritos no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 2, com área de 7.963,90m<sup>2</sup> (sete mil, novecentos e sessenta e três metros e noventa centímetros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada





Prefeitura de  
**Fortaleza**



### GABINETE DA PREFEITA

Lagoa do Papicu;

d) aprovar o parcelamento do solo de parte da antiga quadra 9 do imóvel com matrícula nº 14.270 descrito no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 3, com área de 3.796,71m<sup>2</sup> (três mil, setecentos e noventa e seis metros e setenta e um centímetros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

e) aprovar o parcelamento do solo de parte da antiga quadra 9 do imóvel com matrícula nº 14.270 descrito no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 4, com área de 3.660,00m<sup>2</sup> (três mil, seiscentos e sessenta metros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

f) aprovar o parcelamento do solo de parte da antiga quadra 9 do imóvel com matrícula nº 14.270 descrito no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 5, com área de 2.623,00m<sup>2</sup> (dois mil, seiscentos e vinte e três metros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

g) aprovar o parcelamento do solo de parte da antiga quadra 7 do imóvel com matrículas nº 14.269 descrito no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 6, com área de 6.118,00m<sup>2</sup> (seis mil, cento e dezoito metros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

h) aprovar o parcelamento do solo de parte da antiga quadra 7 do imóvel com matrícula nº 14.269 descrito no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 7, com área de 6.289,64m<sup>2</sup> (seis mil, duzentos e oitenta e nove metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;





Prefeitura de  
**Fortaleza**



### GABINETE DA PREFEITA

i) aprovar o parcelamento do solo de parte da antiga quadra 10 do imóvel com matrícula nº 14.271 descrito no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 8, com área de 6.152,80 m<sup>2</sup> (seis mil, cento e cinquenta e dois metros e oitenta centímetros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

jj) aprovar o parcelamento do solo de parte da antiga quadra 10 do imóvel com matrícula nº 14.271 descrito no artigo 2º da Lei 9.857/2011, de acordo com o Anexo 4 da citada lei, para a criação do lote 9, com área de 6.117,13 m<sup>2</sup> (seis mil, cento e dezessete metros e treze centímetros quadrados), conforme descrito no anexo 3 da lei da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu;

k) o licenciamento de todas as obras que compõem a presente operação urbana, tanto as relacionadas aos empreendimentos privados como aquelas relacionadas com as contrapartidas dos investidores e localizadas fora do perímetro do imóvel da "Antiga Fábrica Brahma";

l) autorizar a redefinição do loteamento conforme a Lei nº 9.857/2011, de modo a ratificar a modificação das vias públicas para as áreas designadas na mencionada Lei e as transferências aos convenientes privados do domínio das áreas desafetadas, pertencentes ao Município de Fortaleza por ocasião da aprovação do loteamento denominado "Loteamento Planalto Nova Aldeota", compreendidas no perímetro do imóvel conhecido com "Antiga Fábrica Brahma", considerando como parte integrante do presente Convênio as plantas devidamente aprovadas da redefinição do loteamento e seu memorial descritivo corresponde para fins de registro imobiliário;

m) autorizar a utilização nas quadras resultantes do reparcelamento do solo da área abrangida pela Operação Urbana Consorciada, de acordo com os seguintes parâmetros urbanísticos, mantidos todos os demais previstos no Plano Diretor Participativo - Lei Complementar 062/2009 - e na Lei de Uso e Ocupação do





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

Solo - Lei 7.987/1996:

n) índice de aproveitamento: 3,0 (três vírgula zero), sem aplicação do instrumento de transferência do direito de construir, previsto no artigo 86 da Lei Complementar nº 062/2009

i) taxa de ocupação de 60% (sessenta por cento)

ii) altura máxima da edificação: 72m (setenta e dois metros)

iii) taxa de permeabilidade: 20% (vinte por cento)

iiii) uso permitido: CSM até a classe PGT-3/Projetos Especiais em todas as quadras definidas no novo parcelamento, conforme plantas do Anexo 2 e 3 da Lei 9.857/2011;

o) utilizar, nas ações de reassentamento das populações atingidas eventuais repasses desta Operação Urbana Consorciada, recursos oriundos de programas habitacionais do Governo Federal, tais como a adesão ao "Programa Minha Casa, Minha Vida".

10

### II - Pelas empresas

MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA e  
RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A.:

Às empresas consorciadas, além das obrigações contidas na Cláusula Primeira deste termo, cabe.

a) efetivar a doação das áreas públicas (vias e praça) incidentes na área do reparcelamento, em conformidade com o estabelecido na Legislação de Parcelamento do Solo em vigor;

b) executar às suas expensas toda a infraestrutura e urbanização da área alcançada por esta Operação Urbana Consorciada, em conformidade com as diretrizes estabelecidas em lei pelo Poder Público Municipal, bem como as obras necessárias à melhoria dos sistemas públicos de micro e macro drenagem e de





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

distribuição d'água e coleta de esgoto na área objeto da Operação Urbana Consorciada, e ainda a melhoria e adequação do sistema de coleta de lixo, a fim de atender de forma satisfatória e segura a demanda gerada pelo empreendimento;

c) adotar as medidas visando à proteção e a recuperação das áreas de preservação permanente situadas na área abrangida por esta Operação Urbana Consorciada e descritas nos incisos X e XI da Cláusula Primeira do presente Convênio;

d) realizar os estudos ambientais necessários e de impacto sobre o trânsito, conforme estabelecido na Lei Complementar nº 062/2009;

e) proceder ao licenciamento ambiental de todas as obras executadas em decorrência da implantação desta Operação Urbana Consorciada junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e do Controle Urbano - SEMAM, bem como submeter a essa secretaria todos os projetos arquitetônicos e complementares para fins de análise e aprovação do Alvará de Construção;

f) submeter à apreciação da SEMAM os estudos ambientais e de impacto sobre o trânsito, para análise e aprovação, devendo o último, ainda, ser levado também à Autarquia Municipal Trânsito, Serviços Públicos e de Cidadania de Fortaleza - AMC.

g) executar, conforme determinação da AMC, as seguintes intervenções na infraestrutura viária, como mitigadoras dos impactos urbanos, para fins de aprovação do Relatório de Impacto sobre o Sistema de Trânsito - RIST, sendo que tais intervenções ficam condicionadas à disposição das áreas pelo Município de Fortaleza, o qual ficará responsável pelas desapropriações que se apresentem necessárias, observadas as diretrizes da SEINF:

i) implantação de binário formado pelas ruas Prof. Otávio Lobo e Batista de Oliveira, no trecho compreendido entre as avenidas Santos Dumont e Alberto Sá, com as dimensões e características estabelecidas na Lei de Uso





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

e Ocupação do Solo - LUOS, compreendendo obras de drenagem, pavimentação, padronização de passeios, instalação de mobiliário urbano, iluminação e arborização, sinalização horizontal e vertical, bem como compatibilização com as interferências das concessionárias de serviços públicos;

ii) implantação de binário formado pelas ruas Lauro Nogueira/Sila Ribeiro no sentido leste-oeste e Ávila Goulart/Tarcísio Bonfim/José Rangel, no sentido oeste-leste, no trecho compreendido entre a avenida Engenheiro Santana Júnior e a rua Prisco Bezerra, com as dimensões e características estabelecidas no Loteamento existente Nova Aldeota, responsabilizando-se o Município pelas desapropriações e indenizações necessárias, com custos para os empreendedores, deduzidos do valor de R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais) a que se refere a subalínea iiiiiii, desta alínea, compreendendo obras de drenagem, pavimentação, padronização de passeios, instalação de mobiliário urbano, iluminação e arborização, sinalização horizontal e vertical, bem como compatibilização com as interferências das concessionárias de serviços públicos;

iii) alargamento da rua Prisco Bezerra entre as avenidas Alberto Sá e Lauro Nogueira, com as dimensões e características estabelecidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura - SEINF, com caixa variável, igual ou inferior a 24m (vinte e quatro metros) responsabilizando-se o Município pelas desapropriações e indenizações necessárias, com custos para o empreendedor; compreendendo obras de drenagem, pavimentação, padronização de passeios, instalação de mobiliário urbano, iluminação e arborização, sinalização horizontal e vertical, bem como compatibilização com as interferências das concessionárias de serviços públicos;





Prefeitura de  
**Fortaleza**



### GABINETE DA PREFEITA

iiii) adequação dos passeios da rua Riachuelo, entre as ruas Prof. Otávio Lobo e Almeida Prado, de acordo com as NBR 9050 e com as dimensões e características estabelecidas na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS;

iiiiii) construção do túnel para acesso ao empreendimento na interseção da avenida Santos Dumont e rua Cesar Fonseca, bem como a compatibilização com as interferências das concessionárias do serviço público e adequação das referidas vias com as dimensões e características estabelecidas nas normas brasileiras e aprovação da SEINF, responsabilizando-se o Município pelas desapropriações e indenizações necessárias, com custos para o empreendedor, deduzidos do valor de R\$ 3.000.000,00 (três milhões de reais) a que se refere a alínea b do inciso V da Cláusula Primeira deste Convênio;

iiiiiii) definir rotas para caminhões que efetuarão operações de carga e descarga no empreendimento;

iiiiiiii) intervenções na Avenida Alberto Sá, constando de melhorias na sinalização e passeio, entre a avenida Engenheiro Santana Júnior e a rua Prisco Bezerra, e de solução para acesso ao empreendimento a partir do entroncamento com a citada rua Prisco Bezerra, responsabilizando-se o Município pelas desapropriações e indenizações necessárias, com custos para o empreendedor;

iiiiiii) fica sob a responsabilidade do Município de Fortaleza, promover a desobstrução da rua Prof. Sila Ribeiro, no trecho entre as ruas Valdetário Mota e Júlio Azevedo, devendo os convenientes privados arcarem com os custos necessários, até o limite R\$ 2.500.000,00 (dois milhões e quinhentos mil reais), os quais serão depositados pelos empreendedores privados em favor do Município de Fortaleza no prazo de sessenta dias, contados da data da celebração deste Convênio, em conta a ser especialmente aberta





Prefeitura de  
**Fortaleza**



**GABINETE DA PREFEITA**

pelo Município vinculada a esta finalidade, bem como arcarem estes, ainda, com os custos inerentes a execução das obras de urbanização, pavimentação e drenagem da respectiva via;

iiiiiii) implantação de seis semáforos operando em sistema centralizado e centralização de três semáforos existentes, os quais estão definidos na tabela a seguir:

<b>SEMÁFOROS</b>	
<b>Implantação</b>	<b>Centralização</b>
Rua Valdetário Mota x Rua Ávila Aguiar	Rua Valdetário Mota x Av. Alberto Sá
Rua Júlio Azevedo x Rua Ávila Aguiar	Rua José Carlos Nogueira x Av. Alberto Sá
Rua Valdetário Mota x Rua Lauro Nogueira	Av. Santos Dumont x Rua Francisco Matos
Rua Júlio Azevedo x Rua Lauro Nogueira	-
Rua Batista de Oliveira x Rua Lauro Nogueira	-
Rua Prof. Otávio Lobo x Rua Lauro Nogueira	-

14

**CLAÚSULA SÉTIMA- APLICAÇÃO DOS RECURSOS**

Nos termos do § 1º do art. 33 e art. 52, V da Lei nº 10.257/2001- Estatuto da Cidade, a aplicação dos recursos da Operação Urbana Consorciada Lagoa do Papicu, que se dará oriundos de desafetação, permuta e doação de bens imóveis, será realizada para o fim disposto no art. 26, V e VI da lei retro mencionada, constituindo-se em parcelamento do solo, reestruturação do sistema viário e melhorias sociais e urbanísticas à população circunvizinha à área, em decorrência dos equipamentos residenciais, comerciais e de lazer a serem implantados.

W

*[Handwritten signatures]*





Prefeitura de  
**Fortaleza**



**GABINETE DA PREFEITA**

**CLAUSULA OITAVA - DA GESTÃO**

O parcelamento e reparcelamento da área objeto desta Operação Urbana Consorciada, aprovados pela Lei nº 9.857/11, deverão ser, após a assinatura do presente Convênio, devidamente registrados no cartório de registro de imóveis competente.

Os projetos a serem implantados na área serão analisados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura - SEINF - e aos órgãos competentes para sua devida apreciação e aprovação.

15

**CLÁUSULA NONA - DO QUADRO DE ÁREAS**

Fica aprovado pelo presente Convênio os Quadros de Áreas abaixo descritos:

**SITUAÇÃO EXISTENTE - ÁREA DO LOTEAMENTO PLANALTO NOVA ALDEOTA - "ANTIGA FÁBRICA BRAHMA" - 203.869,66M<sup>2</sup>**

ANTIGA FÁBRICA BRAHMA (m <sup>2</sup> )			GLEBA m <sup>2</sup>
LOTES	RUAS	+	
166.700,54	37.169,12		203.869,66

**SITUAÇÃO RESULTANTE - ÁREA DO LOTEAMENTO PLANALTO NOVA ALDEOTA - "ANTIGA FÁBRICA BRAHMA" - 203.869,66M<sup>2</sup>**

LOTES(m <sup>2</sup> )	ÁREAS PÚBLICAS (m <sup>2</sup> )	GLEBA (m <sup>2</sup> )
163.700,00	40.169,66	203.869,66

Handwritten signatures and marks at the bottom of the page.





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

### CLÁUSULA DÉCIMA - PRAZO DE VIGÊNCIA

O presente Convênio terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, com início em 23 de dezembro de 2011 e término em 22 de dezembro de 2021.

### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA TRANSFERÊNCIA, ALTERAÇÕES, RESCISÃO, RESPONSABILIDADE CONTRATUAL, FISCALIZAÇÃO, RESPONSABILIDADE POR DANOS

**DA TRANSFERÊNCIA** - As despesas decorrentes da aquisição dos procedimentos de transferências dos imóveis para nova configuração do loteamento correrão às expensas dos convenientes privados.

16

**DAS ALTERAÇÕES** - Mediante termos aditivos, as partes, de comum acordo, poderão promover alterações ao presente Convênio, desde que não importem descaracterização do seu objeto e na infração à Lei 8.503 de 26 de dezembro de 2000, republicada em 04 de fevereiro de 2002;

**DAS RESPONSABILIDADES POR CONTRATOS ANTERIORES** - O Município de Fortaleza não se responsabiliza, patrimonialmente, pelas demandas que envolvam a área a ser doada e permutada ao Município de Fortaleza, oriunda do imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada, devendo às empresas conveniadas a responsabilidade por qualquer demanda que envolva os bens a serem repassados ao Município de Fortaleza.

**DAS IMPOSSIBILIDADES** - Enquanto não se efetivar o registro do parcelamento do imóvel objeto desta Operação Urbana Consorciada, descrito na Lei 9.857 de 22 de dezembro de 2011, por fato não imputável ao Município de Fortaleza, fica suspensa a concessão de qualquer alvará de construção na área indicada neste Convênio e delimitada pela citada lei.





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

A concessão do *habite-se* e, conseqüentes alvarás de funcionamento, fica condicionada à conclusão das obras de infraestrutura relacionadas nas Cláusulas Primeira e Sexta deste Convênio.

O descumprimento, por parte do Município de Fortaleza, das obrigações constantes do presente convênio que impeçam ou obstaculizem a realização, por parte dos convenientes privados, das obrigações e contrapartidas assumidas, não ensejará causa para a desoneração, por parte do Município, no que concerne às licenças de construção, concessão de *habite-se* e de alvará de funcionamento.

Durante o prazo de vigência deste termo fica vedado às empresas conveniadas MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA e RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A. ceder os direitos assumidos neste convênio e na Lei nº 9.857 de 22 de dezembro de 2011, sem que exista a anuência do Município de Fortaleza, sob pena de nulidade.

**DA RESCISÃO** - O presente Convênio, gerador de direitos e obrigações será firmado pelo prazo determinado na cláusula décima, não sendo possível sua rescisão unilateral. As cláusulas deste convênio obrigam as conveniadas MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA e RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A. e seus sucessores, sendo estas irrevogáveis.

### CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA RESPONSABILIDADE CONTRATUAL

A não obediência às normas tratadas na Lei 9.857 de 22 de dezembro de 2011 e neste Convênio sujeitará a parte inadimplente, salvo motivo de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, ao pagamento de multa diária de 0,1% (zero vírgula um por cento), calculado sobre o valor de R\$ 4.000.000,00 (quatro milhões de reais), utilizado como referência e base de cálculo, devidamente corrigido a partir da data

7





Prefeitura de  
**Fortaleza**



## GABINETE DA PREFEITA

de cometimento da infração, pelo IGPM-DI da Fundação Getúlio Vargas ou índice similar, caso ocorra extinção daquele, com garantia do contraditório e ampla defesa administrativa.

O valor fixado acima será devido independentemente da obrigação das conveniadas MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA e RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A. de doar as áreas prometidas em conformidade com a Lei supra citada e o presente Convênio.

### CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA FISCALIZAÇÃO

18

A verificação do cumprimento das obrigações assumidas na Lei 9.857 de 22 de dezembro de 2011 e neste Convênio será operacionalizada pela SEINF e pela SEMAM, ou órgãos similares do Município de Fortaleza, que fiscalizarão a implantação do programa, objeto deste Convênio, e analisarão as datas, tudo a ser fixado nas fases de execução, constante em Termo de Compromisso assumido pelas conveniadas MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA e RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A., cujo teor acompanha o presente.

### CLAUSULA DÉCIMA QUARTA - DAS DISPOSIÇÕES GERAIS E DO FORO

Para as despesas a que se referem a Cláusula Primeira, V, a, b e c, e a Cláusula Sexta, II, g, subalínea iiiiii poderá o Município de Fortaleza, na conformidade da Lei e das necessidades de planejamento urbanístico e de reassentamento, decidir sobre seu redirecionamento, sempre para cumprir nas finalidades de moradia da população atingida pela área desta Operação Urbana Consorciada, podendo tais recursos ser aplicados nas seguintes ações:





Prefeitura de  
**Fortaleza**



### GABINETE DA PREFEITA

- a) desapropriação do terreno adequado, na conformidade de decreto desapropriatório;
- b) pagamento de indenizações e desapropriações;
- c) aquisições de imóveis;
- d) pagamento de aluguel social.

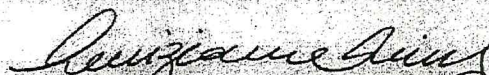
Os convenientes considerarão, para fins de desapropriação e indenização pelas áreas afetadas por esta Operação Urbana Consorciada, a situação atual da área na data da celebração deste convênio, bem como os valores determinados pela Comissão de Avaliação e Perícia da SEINF.

Fica eleito o foro da Comarca de Fortaleza, Estado do Ceará, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas deste Convênio. E por estarem assim justos e convenientes, firmam o presente Convênio, em 04 (quatro) 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.



19

Fortaleza, aos 06 de junho de 2012.

PELO MUNICÍPIO DE FORTALEZA:

  
LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS

PREFEITA DE FORTALEZA





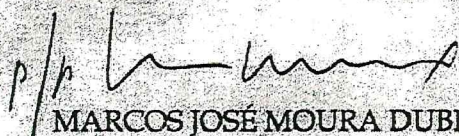
Prefeitura de  
**Fortaleza**

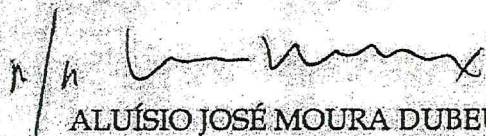



**GABINETE DA PREFEITA**

  
LUCIANO LINHARES FEIJÃO  
SECRETÁRIO DA SEINF

**PELA MD CE NOVA ALDEOTA EMPREENDIMENTOS LTDA.:**

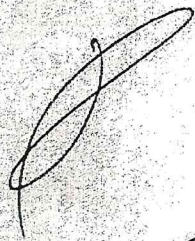
p/n   
MARCOS JOSÉ MOURA DUBEUX

n/n   
ALUÍSIO JOSÉ MOURA DUBEUX

  
GUSTAVO JOSÉ MOURA DUBEUX

20

PENÚLTIMA FOLHA DO TERMO DE CONVÊNIO 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 RIOMÁR SHOPPING FORTALEZA S.A. PARA OS FINS NELE INDICADOS, COM FUNDAMENTO NA LEI MUNICIPAL Nº 9.857, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2011.







Prefeitura de  
**Fortaleza**



**GABINETE DA PREFEITA**

**PELA RIOMAR SHOPPING FORTALEZA S.A.:**

  
**JOÃO CARLOS PAES MENDONÇA**

**TESTEMUNHAS:**

1.

CPF:

*Luiz Carlos Paes Mendonça*  
135.627.653-011

*W*

21

2.

CPF:

*Francisco Augusto de S. Guedes*  
879.730.907-97

ÚLTIMA FOLHA DO TERMO DE CONVÊNIO 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, COM FUNDAMENTO NA LEI MUNICIPAL Nº 9.857, DE 22 DE DEZEMBRO DE 2011.

*1* *RS*