



TERMO DE CONVÊNIO QUE ENTRE SI
CELEBRAM, DE UM LADO, O MUNICÍPIO
DE FORTALEZA, POR MEIO DA
SECRETARIA MUNICIPAL DE URBANISMO
E MEIO AMBIENTE - SEUMA, SECRETARIA
MUNICIPAL DE INFRAESTRUTURA -
SEINF, SECRETARIA REGIONAL V - SER
V; E, DE OUTRO LADO, A EMPRESA
ATACADÃO S.A.

O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, neste ato representado por seu Prefeito, o Sr. **Roberto Cláudio Rodrigues Bezerra**, brasileiro, casado, médico, portador da Carteira de Identidade nº 9202.100.141-5, expedida pela SSP/CE, inscrito no CPF (MF) sob o nº 542.116.383-00, com a interveniência da **Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente**, doravante neste documento denominada **SEUMA**, com sede nesta Cidade na Av. Dep. Paulino Rocha, nº 1343, Cajazeiras, neste ato representada por sua Secretária, Dra. Maria Águeda Pontes Caminha Muniz, brasileira, solteira, arquiteta e urbanista, residente e domiciliada nesta capital, portadora do RG nº 9200.2158.398, expedida pela SSP/CE, inscrita no CPF (MF) sob o nº 767.178.603-91; da **Secretaria Municipal de Infraestrutura**, doravante neste documento denominada **SEINF**, com sede nesta Cidade na Av. Dep. Paulino Rocha, nº 1343, Cajazeiras, neste ato representada por seu Secretário, Dr. Samuel Antônio Silva Dias, brasileiro, casado, engenheiro civil, registrado no CREA/CE sob nº 13487 e inscrito no CPF (MF) sob o nº 070.353.197-27; e da **Secretaria Regional V**, doravante neste documento denominada **SER V**, com sede nesta Cidade na Av. Augusto dos Anjos, 2466 - Bom Sucesso, neste ato representada por seu Secretário, Dr. Julio Ramon Soares Oliveira, brasileiro, casado, administrador, portador de RG 92002319472 e inscrito no CPF 380434673-15, e, de outro lado, a empresa **Atacadão S.A.**, sociedade por ações com sede no Município de São Paulo-SP, na Avenida Morvan Dias de Figueiredo, nº 6.169, Vila Maria - CEP 02170-901, inscrito no CNPJ sob nº 75.315.333/0001-09, com seus atos constitutivos devidamente registrado na JUCESP sob o NIRE nº 35300043154 e seu Estatuto Social





consolidado aprovado pela Ata da Assembléia Geral Extraordinária (“Anexo I”), realizada em 17 de dezembro de 2014, devidamente registrada na Junta Comercial do Estado de São Paulo – JUCESP sob nº 226.603/15-5, doravante denominada **ATACADÃO**, neste ato representada por seu Diretor **Marco Aparecido de Oliveira**, brasileiro, solteiro, administrador, portador da Cédula de Identidade RG 19.889.080 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 068.212.018-97 e por seu procurador **Carlos Augusto Monteiro de Barros**, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Cédula de Identidade RG nº 16.324.443-1 SSP/SP, inscrito no CPF/MF sob o nº 153.609.148-07, conforme da procuração pública lavrada em 11 de dezembro de 2015 perante o Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 10º Subdistrito do Belenzinho, São Paulo/SP, livro nº 0104, pág. 154, resolvem CELEBRAR o presente CONVÊNIO, tendo em vista o disposto nos artigos 242 e 244 da Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009, Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza, e art.116 da Lei Federal nº 8.666, de 21 de junho de 1993, e na Lei Municipal nº 10.403, de 13 de outubro de 2015, que estabelece diretrizes para a e de acordo com as cláusulas e condições a seguir estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

Este convênio tem por objeto a execução, em parte, da Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva, compreendendo um conjunto integrado de intervenções coordenadas pelo Poder Público Municipal, por intermédio da **SEUMA, SEINF e SER V**, com a participação e recursos da empresa privada **ATACADÃO**, visando a aplicação de novos parâmetros de uso e ocupação do solo para a área constituída pela gleba descrita na Matrícula nº 54.721, do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza-CE lindeira à Avenida Osório de Paiva, na conformidade do descrito no art. 8º da Lei Municipal nº 10.403/2015, possibilitando a implantação de equipamento gerador de emprego e renda do tipo comércio atacadista e varejista.

CLÁUSULA SEGUNDA – DOS OBJETIVOS A SEREM ATINGIDOS

A Operação Urbana Consorciada Osório de Paiva visa a permitir a implantação de equipamentos especiais geradores de emprego e renda, assegurando uma ocupação controlada rarefeita em área considerada no PDPFOR como Zona de Recuperação Ambiental – ZRA, e de acordo com o Anexo I da Lei Municipal nº 10.403/2015, como forma de garantir sustentabilidade socioeconômica e inclusão social e a melhoria das condições ambientais.





CLÁUSULA TERCEIRA – DA PARTICIPAÇÃO DOS CONVENENTES

Tendo em vista o disposto na Lei Municipal nº 10.403/2015, que criou a Operação Urbana Consorciada – OUC Osório de Paiva, e visando ao cumprimento dos objetivos estabelecidos e a efetivação da contrapartida do particular pelas alterações de uso permitidas, constituem obrigações das partes convenentes, de acordo com o firmado pelos artigos 15 e 16 da citada Lei, o seguinte:

I. Pela empresa privada ATACADÃO:

- a) SUBMETER à aprovação do Município de Fortaleza o projeto de construção do equipamento de comércio atacadista e varejista, atendendo às adequações por classe de atividades e parâmetros de ocupação previstos respectivamente nos Anexos IV e V da Lei Municipal nº 10.403/2015 e/ou fixadas neste convênio, ficando condicionado o início da obra a aprovação do projeto pelo Município de Fortaleza;
- b) DOAR, ao Município de Fortaleza, uma área de 7.645,23 m² (sete mil seiscentos e quarenta e cinco metros e vinte e três centímetros), equivalente a 15% (quinze por cento) da área total do terreno objeto da Matrícula nº 54.721, do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza-CE, conforme o disposto no Art. 15 da Lei Municipal nº 10.403/2015, com as seguintes medidas e confrontações: com frente, oeste, para a Avenida Osório de Paiva, medindo 50,0m (cinquenta metros); a leste limitando-se com os doadores por onde mede 65,50 (sessenta e cinco metros e cinquenta centímetros); a norte, fazendo limite com terceiros, por onde mede 134,08 (cento e trinta e quatro metros e oito centímetros); e a sul fazendo limite com os doadores por onde mede 132,97 (cento e trinta e dois metros e noventa e sete centímetros), conforme mapa indicado no Anexo 01 do presente Convênio e destinados à instalação de equipamentos comunitários, a serem definidos pela Prefeitura Municipal de Fortaleza;
- c) DOAR, ao Município de Fortaleza, a faixa de alargamento da Avenida Osório de Paiva, incidente no terreno, com largura de 10,0m (dez metros), correspondendo a uma área de 2.379,30m² (dois mil trezentos e setenta e nove metros e trinta centímetros quadrados), indicado no Anexo 01 do presente Convênio;





d) DOAR, ao Município de Fortaleza, a faixa de terreno lindeiro ao limite sul da gleba de propriedade do conveniente ATACADÃO S.A. descrita na Matrícula nº 54.721, do Registro de Imóveis da 6ª Zona de Fortaleza-CE, objetivando o alargamento da servidão existente e conhecida como Rua Francisco Saraiva para uma via com caixa de 14,00m (quatorze metros) de largura, até encontrar a projeção do alinhamento leste da Rua "B", conhecida popularmente como Rua Itajaí, do Loteamento São Luiz, correspondendo a uma área de 818,09m² (oitocentos e dezoito metros e nove centímetros quadrados), ou o que for necessário para a implantação de uma via (conhecida popularmente como Rua Francisco Saraiva), indicado no Anexo 01 do presente convênio;

e) EXECUTAR, as expensas do ATACADÃO, as obras referentes à abertura da via indicada na alínea "d", deste inciso, conforme projeto a ser apresentado pelo ATACADÃO, atendendo aos padrões definidos pela SEUMA - Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente e pela SEINF – Secretária de Infraestrutura da Prefeitura de Fortaleza, valor de orçamento a ser apresentado pelo conveniado e a ser aprovado pela Secretaria Municipal de Infraestrutura - SEINF;

f) CUSTEAR, no seu todo, ou em parte, a título de Outorga Onerosa por Alteração de Uso do Solo, no limite correspondente ao valor total de R\$2.695.224,00 (dois milhões, seiscientos e noventa e cinco mil, duzentos e vinte e quatro reais), o seguinte plano de investimento:

1. Plano de Arborização, compreendendo plantio de árvores ornamentais, exceto palmáceas, em geral com altura de 2,50m, bem como também custear a sua manutenção pelo período de 2 (anos). As espécies e o manejo do plantio serão definidos pelo Departamento de Arborização Urbana da PMF a serem implantadas prioritariamente na Avenida Osório de Paiva, numa extensão de 1000,0m (mil metros), iniciando na confluência da Avenida Jardim Fluminense com a Avenida Osório de Paiva, ou em áreas públicas existentes na ZRA;
2. Programa de Educação Ambiental para aplicação na área de influência da Operação;
3. Programa de Coleta Seletiva do Lixo, na área de influência da Operação;
4. Execução de equipamento voltado para a educação, a ser definida pela Secretaria;
5. Execução, se necessário, das obras de alargamento da Avenida Osório



de Paiva, na faixa correspondente à gleba em questão.

II. Pelo Município de Fortaleza:

- a) Aprovar o desmembramento da gleba, com a consequente doação das áreas públicas e aprovar o projeto de construção da via a ser implantada na porção sul do terreno do ATACADÃO, conforme alínea "e", inciso I da Cláusula Terceira, conhecida como Rua Francisco Saraiva, obedecendo as diretrizes estabelecidas pela SEUMA e avaliadas pela SEINF quando da sua apresentação pela empresa;
- b) Em consonância com a Legislação Municipal em vigor e obedecendo as demais normas estabelecidas, na Lei nº 10.403/2015, aprovar o Projeto Arquitetônico, Licenciado e expedir o Alvará de Construção das obras do complexo do Atacadão III, a ser edificado na Avenida Osório de Paiva, no Bairro do Canindezinho, no terreno de matrícula nº 54.721 do Cartório da 6ª Zona de Fortaleza;
- c) Coordenar, através da SEUMA, as diligências junto aos órgãos da administração pública encarregados de analisar e aprovar, na forma da legislação, os requerimentos de análise prévia ou licenças necessárias para o cumprimento dos termos deste convênio, tais como: análise e aprovação de RIST, iluminação pública, autorização de supressão arbórea e outros que se fizerem necessário.

CLÁUSULA QUARTA - DA APLICAÇÃO DOS RECURSOS

Os recursos provenientes da Outorga Onerosa aportados pela empresa privada **ATACADÃO**, no montante total de R\$2.695.224,00 (dois milhões, seiscentos e noventa e cinco mil, duzentos e vinte e quatro reais), serão transferidos ou depositados para o Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FUNDURB, deverão ser aplicados exclusivamente dentro da área da OUC, definida no art. 2º da Lei 10.403/2015, e, prioritariamente, destinar-se-ão ao cumprimento das obrigações previstas na alínea "f" do inciso I da Cláusula Terceira deste instrumento, nos termos do art. 19 da Lei 10.403/2015.

CLÁUSULA QUINTA – DA COMPROVAÇÃO DE CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES POR PARTE DA CONSORCIADA

As obrigações previstas neste convênio e na Lei Municipal nº 10.403/2015, a serem cumpridas pelo **ATACADÃO**, deverão ser comprovadas pelo envio de RELATÓRIO TRIMESTRAL contendo cronograma de previsão/execução e registro fotográfico das ações



previstas, elaborado pelo conveniado consorciado e enviado aos secretários da SEUMA, SEINF e SERV.

CLÁUSULA SEXTA - DA VIGÊNCIA

Este Convênio vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação no Diário Oficial do Município.

CLÁUSULA SÉTIMA - DAS TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

Fica pactuado que as despesas referentes à transferência de imóveis a serem doados ao Município de Fortaleza correrão às expensas da empresa privada **ATACADÃO**, que ficará responsável pelo pagamento de custas cartorárias, laudêmio, se houver, imposto predial e territorial urbano, até a data da respectiva transferência, além do respectivo registro do imóvel em nome da municipalidade, devendo as referidas transferências serem isentas do imposto de transmissão sobre bens imóveis.

CLÁUSULA OITAVA - DAS DOAÇÕES E DO FUNCIONAMENTO DO EQUIPAMENTO ATACADÃO

As áreas doadas ao Município de Fortaleza deverão estar livres e desembaraçadas de quaisquer ônus, não se responsabilizando o Poder Público Municipal por eventuais demandas a elas relacionadas.

Parágrafo Primeiro. A liberação da Licença de Instalação e do Alvará de Construção para as obras do Empreendimento Atacadão III fica condicionada à transferência da área definida na alínea "b" do inciso I da Cláusula Terceira deste instrumento, bem como ao pagamento do valor total referente a 100% da Outorga Onerosa de Alteração de Uso do Solo, conforme estabelecido na alínea "f" do inciso I da Cláusula Terceira.

Parágrafo Segundo. A liberação da Licença de Operação e do Alvará de funcionamento do Empreendimento Atacadão III fica condicionada à transferência da área correspondente a faixa de terreno lindeiro ao limite sul da gleba em questão, definida no alínea "d" do inciso I da Cláusula Terceira deste instrumento, bem como a conclusão das obras relativas ao alargamento da caixa da Travessa Francisco Saraiva e a conclusão de todas as obrigações previstas neste convênio, inclusive as doações das áreas necessárias, a execução das







obras de infraestrutura e de urbanização definidas na alínea "e" do inciso I da Cláusula Terceira deste instrumento.

Parágrafo Terceiro. Em não havendo alteração legal no que respeita a previsão da faixa de alargamento da Avenida Osório de Paiva, a liberação da Licença de Operação e do Alvará de funcionamento do Empreendimento Atacadão III fica condicionada a transferência da área correspondente a faixa de alargamento da Av. Osório de Paiva definida na alínea "c" do inciso I da Cláusula Terceira deste instrumento.

Parágrafo Quarto. Caso se torne inexigível a doação da faixa de alargamento da Avenida Osório de Paiva, em decorrência de alteração legislativa, aplicar-se-á a área descrita na alínea "c", do inciso I da cláusula terceira a outorga onerosa de alteração de uso, incumbindo a empresa ATACADÃO o pagamento da contrapartida como condição para a liberação da licença de operação e do alvará de funcionamento.

CLÁUSULA NONA - DAS ALTERAÇÕES

Fica ajustado que as partes poderão de comum acordo, e desde que não descaracterize a natureza do objeto do presente Convênio, promover eventuais alterações neste Convênio, por meio de termo aditivo.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA RESCISÃO

O presente convênio, gerador de direitos e obrigações, vigorará pelo prazo de 10 (dez) anos, não sendo possível sua rescisão unilateral, por parte qualquer das partes, salvo:

- (i) por decisão judicial transitada em julgado que declare a ilegalidade e/ou inconstitucionalidade do presente instrumento que não possa vir a ser sanada mediante alteração razoável e equilibrada dos termos e formas da operação, mantidas as finalidades iniciais e o equilíbrio econômico entre as partes;
- (ii) por descumprimento por qualquer das partes dos termos previstos neste instrumento, após ser concedido prazo não inferior a 60 (sessenta) dias para que a parte infratora sane sua inadimplência;
- (iii) por iniciativa do **ATACADÃO**, caso as condições suspensivas previstas no inciso II da Cláusula Terceira deste instrumento não sejam implementadas, hipótese em que lhe será restituído o valor já pago a título de Outorga Onerosa, previsto na alínea "f", do inciso I da Clausula Terceira;







- (iv) caso os empreendimentos consorciados previstos nesta Lei fiquem impossibilitados de serem executados seja por motivo de força maior, ou em decorrência de intervenção judicial.

Parágrafo único. As cláusulas deste convênio obrigam a empresa **ATACADÃO** e seus sucessores, sendo estas irrevogáveis.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESPONSABILIDADE CONTRATUAL

O descumprimento das normas contidas na Lei Municipal nº 10.403/2015 e neste Convênio sujeitará a parte que der ensejo ao descumprimento, salvo motivo de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, ou ainda por motivo não imputável a ela, ao pagamento de multa correspondente a 5% do valor da outorga, devidamente corrigido, a partir da data da assinatura deste convênio, pelo IGPM-DI da Fundação Getúlio Vargas ou índice similar, caso ocorra extinção deste.

Parágrafo Único. O pagamento da multa estipulada acima não isenta as partes de darem cumprimento às obrigações contratadas neste instrumento.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DA FISCALIZAÇÃO

A verificação do cumprimento das obrigações assumidas nos termos da Lei Municipal nº 10.403/2015, e em observância a este convênio, será operacionalizada pela SERV, SEINF e SEUMA, ou quando ocorrer órgãos sucessores na estrutura do Município de Fortaleza, que fiscalizarão a implantação do programa objeto deste convênio, e analisarão as condições e datas, tudo a ser fixado nas fases de execução e comprovação de manutenção, conservação, administração e limpeza, constante do Plano de Execução, elaborado pela Prefeitura para a aplicação dos recursos financeiros, ações, obras e serviços estabelecidos na alínea "f" do inciso I da Cláusula Terceira do presente Convênio.

Parágrafo Único. O atraso no cumprimento do estipulado neste convênio pelo **ATACADÃO**, bem como na sua implantação, salvo quando isto ocorrer em função da morosidade não imputável à empresa conveniada, importará a aplicação de multa diária de 0,1% do valor estipulado na Cláusula anterior.





CLAUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DO FORO

Fica eleito o foro da Cidade de Fortaleza, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, para dirimir eventuais pendências oriundas da execução deste Convênio.

E por estarem assim justos e conveniados, 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.

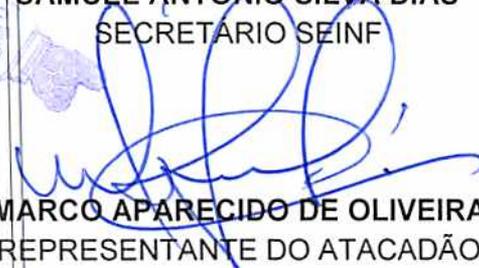
Fortaleza, de _____ de 2016.

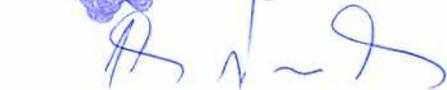

**ROBERTO CLÁUDIO RODRIGUES
BEZERRA**
PREFEITO DE FORTALEZA


**MARIA ÁGUEDA PONTES CAMINHA
MUNIZ**
SECRETÁRIA SEUMA


SAMUEL ANTÔNIO SILVA DIAS
SECRETÁRIO SEINF


JULIO RAMON SOARES OLIVEIRA
SECRETÁRIO REGIONAL V


MARCO APARECIDO DE OLIVEIRA
REPRESENTANTE DO ATACADÃO


**CARLOS AUGUSTO MONTEIRO DE
BARROS**
REPRESENTANTE DO ATACADÃO

TESTEMUNHAS:

1. _____
CPF: _____

2. _____
CPF: _____



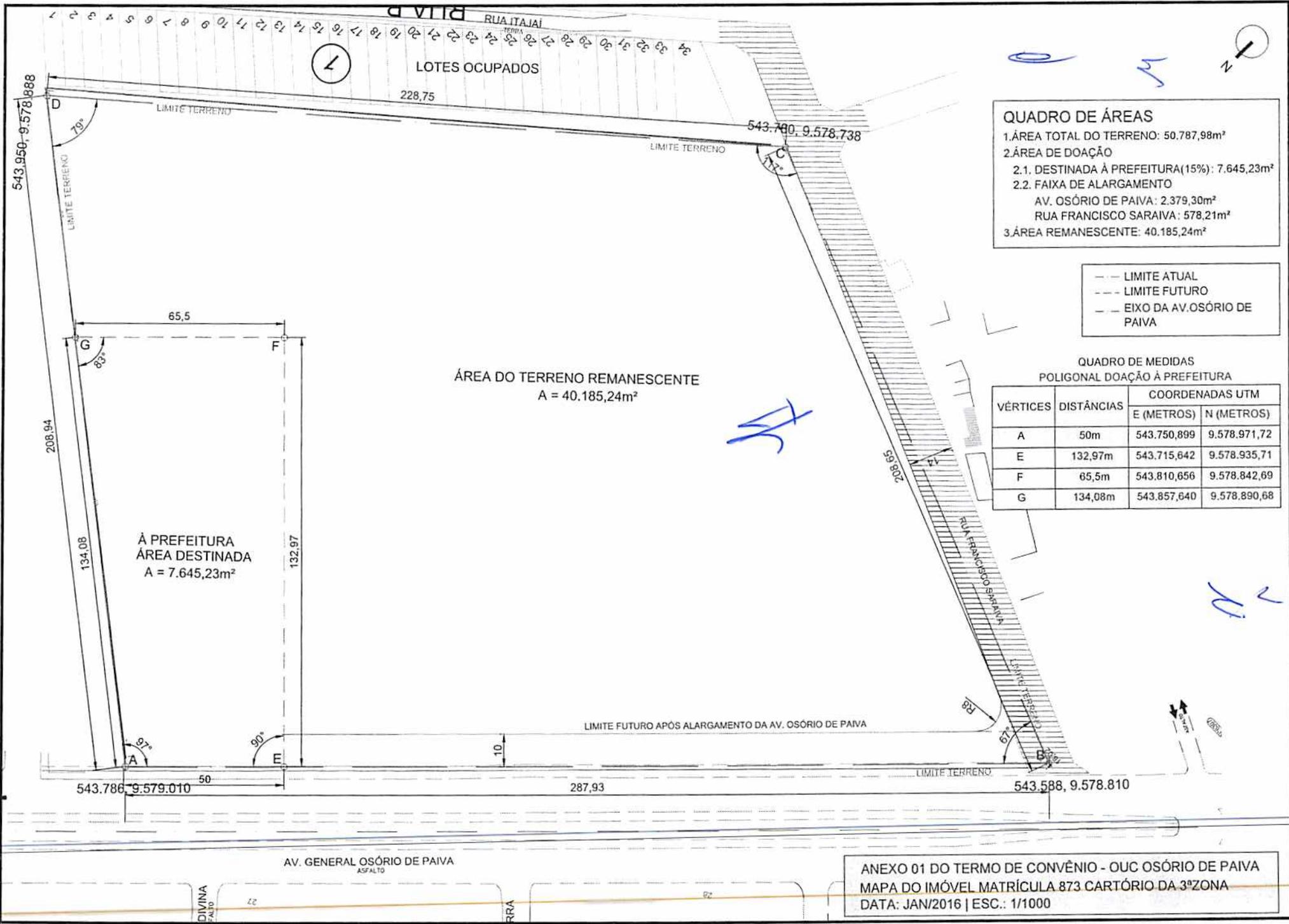


24º

Tabellião de Notas - Tullio Formicola
Rua Alvares Penteado, 97 - Centro - S/Loja - São Paulo - SP
Cep 01012-000 - Fone: (11) 3242-1400/8333 - Fax: (11) 3107-4339

Reconheço a(s) firma(s) com valor economico por semelhança de ---
CARLOS AUGUSTO MONTEIRO DE BARROS, MARCO APARECIDO DE OLIVEIRA, a --
qual confere com o padrao arquivado em Cartorio. Valido somente --
com Selo de Autenticidade, *****
N.08031680168 - SAO PAULO, 08 de Março de 2016.
1019AA125840
Firma R\$8,15 - Em testemunho da verdade,
Total R\$16,30 ADRIANA ALVES GUEDES DE OLIVEI - ESCRIVENTE

Handwritten scribbles and marks in blue ink.



QUADRO DE ÁREAS

- 1.ÁREA TOTAL DO TERRENO: 50.787,98m²
- 2.ÁREA DE DOAÇÃO
 - 2.1. DESTINADA À PREFEITURA(15%): 7.645,23m²
 - 2.2. FAIXA DE ALARGAMENTO
AV. OSÓRIO DE PAIVA: 2.379,30m²
RUA FRANCISCO SARAIVA: 578,21m²
- 3.ÁREA REMANESCENTE: 40.185,24m²

--- LIMITE ATUAL
 - - - LIMITE FUTURO
 - - - EIXO DA AV.OSÓRIO DE PAIVA

**QUADRO DE MEDIDAS
 POLIGONAL DOAÇÃO À PREFEITURA**

VÉRTICES	DISTÂNCIAS	COORDENADAS UTM	
		E (METROS)	N (METROS)
A	50m	543.750,899	9.578.971,72
E	132,97m	543.715,642	9.578.935,71
F	65,5m	543.810,656	9.578.842,69
G	134,08m	543.857,640	9.578.890,68

ANEXO 01 DO TERMO DE CONVÊNIO - OUC OSÓRIO DE PAIVA
 MAPA DO IMÓVEL MATRÍCULA 873 CARTÓRIO DA 3ªZONA
 DATA: JAN/2016 | ESC.: 1/1000