



**TERMO DE CONVÊNIO QUE ENTRE SI
CELEBRAM O MUNICÍPIO DE FORTALEZA,
COM A INTERVENIÊNCIA DA SECRETARIA
MUNICIPAL DE URBANISMO E MEIO
AMBIENTE - SEUMA E AS EMPRESAS
PRIVADAS (1) FCM COMERCIAL LTDA E (2)
BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDI-
MENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., PARA IMPLE-
MENTAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA
CONSORCIADA SÍTIO TUNGA E OS FINS QUE
ESPECIFICA.**

**CONVÊNIO Nº/2013 - PGM/GP
PROCESSO Nº. 0905092006744/2013 (Apenso aos Processos nº.
2204080323363/2013 e 0404112650105/2013 - PMF)**

O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, neste ato representado por seu Prefeito - ROBERTO CLÁUDIO RODRIGUES BEZERRA, brasileiro, casado, médico, portador do RG nº. 92021001415-SSP-CE, inscrito no CPF/MF sob o nº. 542.116.383-00, residente e domiciliado na Avenida Padre Antônio Tomaz, nº. 3535, apto. 2202, Bairro Cocó, nesta Capital, com a interveniência da Secretaria Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente - SEUMA, ora representada por sua Titular, MARIA ÁGUEDA PONTES CAMINHA MUNIZ, brasileira, solteira, arquiteta e urbanista, portadora do RG nº. 92002158398-SSP-CE, inscrita no CPF/MF nº. 767.178.603-98, residente e domiciliada na Avenida Rui Barbosa, nº. 600, apto. 703, nesta Capital e, de outro lado, as empresas privadas (1) FCM COMERCIAL LTDA., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob





o nº. 03.742.770/0001-06, com sede nesta cidade de Fortaleza (CE), na Rua Ana Bilhar, nº. 305, Apto. 301, Bairro Meireles, CEP 60.160-110, neste ato representada por seu Diretor e Procurador FERNANDO CASTRO MACÊDO, brasileiro, casado, comerciante, portador do RG nº. 433.385-SSP-CE e inscrito no CPF/MF sob o nº. 136.781.913-04, residente e domiciliado nesta Capital, consoante mandato outorgado por Instrumento Público lavrado em 16/12/2009, no 8º Tabelionato de Notas e Protestos de Títulos de Fortaleza (Cartório Aguiar), Livro 301-P, fls. 027 (frente e verso), na condição de proprietária da área objeto da OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA (“**OUC SÍTIO TUNGA**”) e (2) BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., nova denominação social da BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., sociedade empresária inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 04.123.616/0001-00, com sede na cidade de Goiânia (GO), na Avenida T-9, 1423, Setor Bueno, CEP 74.215-025, neste ato representada pelos Procuradores JOÃO ANTÔNIO GONÇALVES GUERRA NETO, brasileiro, casado, engenheiro, portador da Identidade Profissional nº 10328-D, expedida pelo CREA-GO, e inscrito no CPF sob o nº 802.578.791-53, e HENRIQUE CÉSAR GALLO, brasileiro, casado, advogado, portador da Identidade Profissional nº 222.301, expedida pela OAB-SP, e inscrito no CPF/MF sob o nº 272.627.958-99, com os poderes conferidos pelo Instrumento Público lavrado em 28/06/2013, perante o 5º Ofício de Notas de Taguatinga, Distrito Federal, livro 2347, folhas 054, ambos residentes e domiciliados em Brasília (DF), na condição de investidora privada, daqui por diante denominadas simplesmente FCM COMERCIAL e BROOKFIELD, quando citadas individualmente, ou EMPRESAS CONVENIADAS, quando citadas em conjunto, resolvem celebrar o presente Convênio, de acordo com as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº. 9.778, de 24 de maio de 2011, publicada no D.O.M. no dia 19 de julho de 2011; nos artigos 242 e 244 da Lei Complementar nº. 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP), c/c o art. 11 da Lei Municipal nº. 7.987, de 23 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e artigos 32 e 33 da Lei nº. 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, e o constante nos autos do processo em epígrafe, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

1.1 - Constitui objeto deste Convênio a implementação da OUC SÍTIO TUNGA, em conformidade com as diretrizes estabelecidas na Lei Municipal nº. 9.778, de 24 de maio de 2011, publicada no D.O.M. em 19 de julho de 2011, que estabelece novos parâmetros urbanísticos para implantação de um condomínio imobiliário residencial, com unidades multifamiliares e pequeno espaço comercial destinado a lojas de conveniências, na área objeto da

citada Operação Urbana, passando a fazer parte integrante do presente Instrumento, independentemente de sua transcrição.

1.1.1- A área objeto da OUC SÍTIO TUNGA é constituída pelo Imóvel denominado Sítio Tunga, de propriedade da FCM COMERCIAL, localizado no Bairro Luciano Cavalcante, objeto da Matrícula nº 55.900 do CRI da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área de 203.044,70m² (duzentos e três mil e quarenta e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), e pelo imóvel objeto da Matrícula nº 55.897 do CRI da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), com área de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), integrantes da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1), definida Lei Complementar nº. 062/2009, sendo essa área delimitada pelo polígono (sentido horário) circunscrito pelas seguintes vias: ao NORTE e a LESTE, pela Avenida L-03 (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village); ao SUL, pela Avenida Sul (prolongamento da Avenida Pe. Francisco Pita), Ruas L-5S e L-7S (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village) e Rua Ademar de Barros; e a OESTE, pela Avenida Pindorama.

1.2 - Em atendimento ao disposto no parágrafo único do art. 5º, da Lei nº. 9.778/2011, as EMPRESAS CONVENIADAS apresentaram à SEUMA a Outorga nº. 091/2008, relativa ao direito de uso da água do recurso hídrico existente no imóvel Sítio Tunga, concedida na forma da Portaria nº. 267/2008, expedida pelo titular da Secretaria dos Recursos Hídricos do Estado do Ceará, a qual deverá ser renovada regularmente.

1.3 - A OUC SÍTIO TUNGA tem por objetivos precípuos:

- a) Contribuir com a criação de alternativas de tráfego para a região visando a melhoria da mobilidade urbana, mediante a pavimentação asfáltica, urbanização e iluminação da projetada Avenida Pindorama, bem como de dois outros trechos de vias locais, no Bairro Luciano Cavalcante;
- b) Destinar área para a construção de habitações de caráter social reservadas aos moradores do futuro Conjunto Habitacional Margarida Alves, a ser implementado pela Fundação HABITAFOR, mediante transferência, para o Município de Fortaleza, do imóvel localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no Bairro Passaré, vizinho ao Hospital Sarah Kubitschek, objeto da matrícula nº. 59.680, do CRI da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área real de 27.116,79m² (vinte e sete mil, cento e dezesseis

inteiros e setenta e nove centésimos de metros quadrados), embora no registro imobiliário conste 34.831,53m², cuja titularidade será transferida para o Município de Fortaleza;

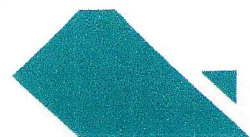
- c) Contribuir com a preservação do meio ambiente mediante a implementação de Áreas Verdes, por meio da transferência, por doação, para o Município de Fortaleza, de área com 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), contígua à já existente Área Verde 04 (20.500,00m²), esta oriunda do Loteamento Alpha Village, no Bairro Luciano Cavalcante, e com a recuperação das áreas degradadas no entorno das referidas áreas verdes;
- d) Oferecer uma alternativa de lazer à população da região na qual será desenvolvida a OUC SÍTIO TUNGA, por meio da construção de um Parque Público Urbano, na gleba de 42.404,70m² (quarenta e dois mil, quatrocentos e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), formada pela unificação das duas áreas referidas na alínea anterior, a ser mantido pelas EMPRESAS CONVENIADAS durante o período de 10 (dez) anos;
- e) Incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, mediante a construção de empreendimento imobiliário predominantemente residencial com a geração de postos de trabalhos diretos e indiretos na capital;
- f) Permitir o parcelamento, o uso e a ocupação do solo de forma diferenciada;
- g) Definir o estoque de potencial construtivo a ser eventualmente adquirido onerosamente, de acordo com as regras da outorga onerosa do direito de construir;
- h) Possibilitar o aumento da qualidade ambiental com a preservação das áreas de proteção ambiental permanente;
- i) Aumentar a oferta e melhoria da distribuição dos serviços urbanos; e
- j) Contribuir para o incremento da base de geração e arrecadação de impostos municipais.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS OBRIGAÇÕES DAS PARTES

2.1 – DAS OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA – Nos termos da Lei n.º. 9.778/2011, o Município de Fortaleza deverá:



- a) Transferir para a FCM COMERCIAL, mediante permuta com o imóvel de que trata a alínea “a” do Item 2.2, a titularidade do terreno com área de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), localizado na Avenida Pindorama (contíguo ao Sítio Tunga), de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), objeto da matrícula n.º. 55.897 do CRI da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza;
- b) Autorizar a utilização, no empreendimento imobiliário residencial multifamiliar que será implantado no Sítio Tunga, dos seguintes indicadores urbanísticos, mantidos todos os demais previstos na Lei Complementar n.º. 0062/2009 (PDP):
- i) Fração do lote igual a 100m² (cem metros quadrados); e
 - ii) Índice de aproveitamento (I.A.) previsto na Lei para a Zona Urbana onde se localiza o Sítio Tunga, aplicável sobre a área total de 103.240,10m² (cento e três mil, duzentos e quarenta inteiros e dez centésimos de metros quadrados), nesta compreendida a área edificável de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito inteiros e quarenta e seis centésimos de metros quadrados), resultante final de propriedade da FCM COMERCIAL, e a área edificável de 5.621,64m² (cinco mil, seiscentos e vinte e um inteiros e sessenta e quatro centésimos de metros quadrados), a ser doada ao Município de Fortaleza, de que trata a alínea “b”, da Cláusula 2.2;
- c) Autorizar a manutenção da integridade da gleba concernente a área delimitada do Sítio Tunga, numa área total de 213.377,00m² (duzentos e treze mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados), resultante da área atual de 203.044,70m² (duzentos e três mil, quarenta e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), acrescida de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados) recebidos pela permuta referida na alínea “a” retro, e reduzida em 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), em razão da doação de área para o Município de Fortaleza, objetivando a implementação de um Parque Público Urbano, de que trata a alínea “b” da Cláusula 2.2;
- d) Elaborar os projetos de engenharia, bem como os de licenciamento, inclusive ambiental, se necessário, relativos às obras e equipamentos públicos que serão construídos por força do presente Convênio, submetendo-os à análise dos órgãos públicos competentes para fins de aprovação, nos



termos da letra “c” do item II, do art. 5º, da Lei 9.778/2011:

- i) Os projetos de engenharia relativos ao já referido Parque Público Urbano deverão contemplar os seguintes itens: retificação e limpeza do terreno, incluindo o canal nele existente; construção de gradil e de pontes sobre o canal; pavimentação de passeios, iluminação e instalação de equipamentos de descanso, lazer e diversão – bancos de alvenaria e concreto, pistas de *cooper*, *playgrounds*, ciclovia, quadra poliesportiva e quadra de vôlei de praia;
 - ii) Os projetos de engenharia relativos à Avenida Pindorama, no Bairro Luciano Cavalcante, deverão contemplar a execução das obras de terraplanagem, compactação, pavimentação, urbanização e iluminação, numa extensão de 800m (oitocentos metros), com caixa de 24m (vinte e quatro metros), compreendendo duas pistas de rolamento, canteiro central com pista de desaceleração para acesso ao empreendimento e passeios, todos devidamente pavimentados; e
 - iii) Os projetos de engenharia relativos às duas vias locais, no Bairro Luciano Cavalcante, deverão contemplar a execução das obras de pavimentação, urbanização e iluminação, numa extensão de 230m (duzentos e trinta metros), com 14m (quatorze metros) de largura, sendo 9m (nove metros) de pista de rolamento e 5m (cinco metros) de passeios (2 x 2,5m);
- e) Obedecidas as normas específicas, definir os procedimentos técnicos e operacionais necessários à execução do objeto deste Convênio;
- f) Orientar, coordenar, supervisionar, fiscalizar e avaliar a execução deste Convênio, diretamente ou por meio de outro órgão delegado;
- g) Prorrogar “de ofício”, quando entender justificável, os prazos fixados para execução das obras a cargo das EMPRESAS CONVENIADAS;
- h) Elaborar parecer conclusivo sobre a prestação de contas e realização do objeto pactuado, referente às obrigações das EMPRESAS CONVENIADAS, a fim de atender aos princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e economicidade, conforme artigo 48, da Lei de Responsabilidade Fiscal; e

i) Publicar o extrato do Convênio no D.O.M..

2.1.1 - O adimplemento das obrigações assumidas pelo poder público municipal, especificamente no que concerne às alíneas “a”, “b” e “c” da Cláusula anterior, fica condicionado ao cumprimento, por parte das EMPRESAS CONVENIADAS, de todos os investimentos elencados nas alíneas “a”, “b”, “c”, “e”, “f” e “g”, da Cláusula 2.2 seguinte.

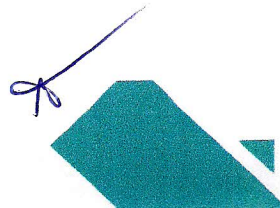
2.2 - DAS OBRIGAÇÕES DAS EMPRESAS CONVENIADAS - Nos termos da Lei nº. 9.778/2011, as empresas FCM COMERCIAL e BROOKFIELD deverão:

- a) Transferir para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o imóvel de que trata a alínea “a” da Cláusula 2.1, a titularidade do terreno com área real de 27.116,79m² (vinte e sete mil, cento e dezesseis inteiros e setenta e nove centésimos de metros quadrados), embora no registro imobiliário conste área de 34.831,53m², localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no Bairro Passaré, vizinho ao Hospital Sarah Kubitschek (pelo lado direito), objeto da matrícula nº. 59.680 do CRI da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza;
- b) Transferir para o Município de Fortaleza, mediante doação, a titularidade da área de 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), contígua (sudoeste) à já existente Área Verde 04 (20.500,00m²), esta última oriunda do Loteamento Alpha Village, no Bairro Luciano Cavalcante. A área a ser doada ao Município tem os seguintes limites e confrontações, no sentido anti-horário: ao Sul, por onde mede 170,00m (cento e setenta metros), com a atual área institucional, de que trata a alínea “a” da Cláusula 2.1; a Leste, por onde mede 88,96m (oitenta e oito metros e noventa e seis centímetros), por um segmento que inicia na extremidade do limite sul da porção ora descrita, e segue em direção nordeste, formando um ângulo interno de 90° (noventa graus), até encontrar a Quadra 05 do Loteamento Alpha Village; ao Norte, por onde mede 243,38m (duzentos e quarenta e três metros e trinta e oito centímetros), em quatro segmentos consecutivos que extremam, respectivamente, com parte da Quadra 05 (64,79m), com a Área Verde 04 (104,00m), com o final da rua local situada a leste da Quadra 01 (32,97m) e com os lotes 24 e 25 da Quadra 01 (41,62m), sendo todas essas referências vinculadas ao Loteamento Alpha Village; e ao Norte, por onde mede 153,88m (cento e cinquenta e três metros e oitenta e oito centímetros), em segmento curvilíneo,



com a Avenida Pindorama, fechando a poligonal;

- c) Construir, segundo projeto elaborado pela SEUMA, 01 (um) Parque Público Urbano na gleba de 42.404,70m² (quarenta e dois mil, quatrocentos e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), formada pela reunião da área a ser doada ao Município com a Área Verde já existente, citadas na alínea anterior;
- d) Realizar os trabalhos de limpeza e manutenção do Parque Público Urbano de que trata a alínea anterior, pelo período de 10 (dez) anos, contados da data da sua conclusão e entrega;
- e) Executar, segundo projeto elaborado pela SEUMA, as obras da Avenida Pindorama, no Bairro Luciano Cavalcante;
- f) Executar, segundo projeto elaborado pela SEUMA, as obras de 02 (dois) trechos de vias locais, como indicado no anexo 02 da Lei n°. 9.778/2011;
- g) Custear as despesas com sondagens e ajustes nos projetos arquitetônicos e complementares de engenharia das habitações sociais que serão implementadas pela Fundação HABITAFOR no imóvel de que trata a alínea "a" acima;
- h) Apresentar a prestação de contas final dos recursos à que se refere este Convênio, para realização das obras públicas a que se comprometeram as EMPRESAS CONVENIADAS, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados a partir da efetiva entrega das obras;
- i) Apresentar à SEUMA, mensalmente e ao final das obras, relatórios técnicos, inclusive abordando os aspectos relacionados à execução físico-financeira, sobre o andamento das obras públicas previstas neste Convênio (construção do parque público urbano, da Avenida Pindorama e dos dois trechos de vias locais);
- j) Propiciar, no local de realização do objeto, os meios e as condições necessárias para que a SEUMA e a Secretaria Executiva Regional II (SER II) possam realizar a fiscalização das obras;
- k) Responsabilizar-se por todos os litígios de natureza trabalhista e previdenciária eventualmente decorrentes das obras previstas neste Convênio;



[Handwritten signature]

[Handwritten initials]

- l) Compatibilizar o objeto deste Convênio com as normas e os procedimentos federais, estaduais e municipais de preservação ambiental; e
- m) Manter registros, arquivos e controles contábeis específicos no local onde forem contabilizados os documentos originais fiscais ou equivalentes, comprobatórios das despesas realizadas com as obras públicas objeto do presente Convênio;

CLÁUSULA TERCEIRA - DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS DAS EMPRESAS CONVENIADAS

3.1 – Obrigam-se ainda as EMPRESAS CONVENIADAS a cumprir as seguintes obrigações acessórias:

- a) Implantar e executar, às suas expensas, toda a infraestrutura e urbanização da área alcançada pela OUC SÍTIO TUNGA, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo poder público municipal através da Lei nº. 9.778/2011;
- b) Adotar medidas visando a proteção e a recuperação das áreas de preservação permanente situadas na área abrangida pela OUC SÍTIO TUNGA;
- c) Realizar, em relação ao empreendimento imobiliário que implantará, no âmbito da OUC SÍTIO TUNGA, os estudos ambientais que forem recomendados no Termo de Referência a ser expedido pelo órgão ambiental do Município, submetendo-os, em seguida, à análise e aprovação;
- d) Submeter os projetos concernentes ao empreendimento imobiliário de que trata a OUC SÍTIO TUNGA aos Conselhos Municipais que forem recomendados; e
- e) Dar prioridade à execução das obras relacionadas à construção do Parque Público Urbano (alínea “c” da Cláusula 2.2), caso estas não venham a ser executadas concomitantemente com as demais obras previstas neste Convênio.

CLÁUSULA QUARTA - DOS RECURSOS FINANCEIROS

4.1 – Os recursos para a implantação das obrigações objeto deste Convênio correrão à conta do Município de Fortaleza e das EMPRESAS CONVENIADAS, na forma abaixo discriminada:



a) Recursos do Município de Fortaleza – R\$ 6.865.836,26 (seis milhões, oitocentos e sessenta e cinco mil, oitocentos e trinta e seis reais e vinte e seis centavos), relativos ao valor do imóvel público descrito na alínea “a” da Cláusula 2.1 (Matrícula nº 55.897 do CRI da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza), que será transferido para a FCM COMERCIAL, mediante permuta com o imóvel referido na alínea “a” da Cláusula 2.2 (Matrícula nº 59.680 do CRI da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza); esse valor corresponde à avaliação imobiliária realizada em MARÇO/2011 pela Câmara de Valores Imobiliários do Ceará, conforme laudo em poder da SEUMA;

b) Recursos das EMPRESAS CONVENIADAS:

i) R\$ 6.767.537,28 (seis milhões, setecentos e sessenta e sete mil, quinhentos e trinta e sete reais e vinte e oito centavos), relativos ao valor do imóvel particular descrito na alínea “a” da Cláusula 2.2 (Matrícula nº 59.680 do CRI da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza), que será transferido para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o imóvel referido na alínea “a” da Cláusula 2.1 (Matrícula nº 55.897 do CRI da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza) e que se destinará à implementação, pela Fundação HABITAFOR, de programa de habitação social; esse valor corresponde à avaliação imobiliária realizada em MARÇO/2011 pela Câmara de Valores Imobiliários do Ceará, conforme laudo em poder da SEUMA;

ii) R\$ 4.665.263,00 (quatro milhões, seiscentos e sessenta e cinco mil, duzentos e sessenta e três reais), relativos ao valor da área particular descrita na alínea “b” da Cláusula 2.2, que será transferida para o Município de Fortaleza, mediante doação, para implantação do parque público urbano, no espaço a ser complementado com a já existente área verde pública 04, esta oriunda do Loteamento Alpha Village, no Bairro Luciano Cavalcante; esse valor corresponde à proporção estabelecida em função da área a ser doada, tomando-se como referência o valor da avaliação da área pública a ser permutada (áreas contíguas), de que trata a alínea “a” retro;

iii) R\$ 799.077,94 (setecentos e noventa e nove mil, setenta e sete reais e noventa e quatro centavos), em valores atualizados até o corrente mês de AGOSTO/2013, segundo a variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), na forma como determina o parágrafo 2º, do art. 12, da Lei nº. 9.778/2011, através da construção de parque público urbano, de que trata a



alínea “c” da Cláusula 2.2 retro; o valor aqui previsto inclui todas as despesas diretas e indiretas de obras, inclusive impostos, não englobando as despesas com a elaboração e aprovação de projetos (responsabilidade da SEUMA);

- iv) R\$ 958.893,53 (novecentos e cinquenta e oito mil, oitocentos e noventa e três reais e cinquenta e três centavos), em valores atualizados até o corrente mês de AGOSTO/2013, segundo a variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), na forma como determina o parágrafo 2º, do art. 12, da Lei nº. 9.778/2011, através da execução dos trabalhos de limpeza e manutenção do parque público urbano de que trata a alínea anterior, que deverão ser executados pelo período de 10 (dez) anos, contados da data da sua conclusão e entrega; o valor previsto neste inciso deverá ser mensalmente atualizado pela SER II, que ficará responsável pela fiscalização dos dispêndios relativos à verba ora destacada;
- v) R\$ 2.593.084,56 (dois milhões, quinhentos e noventa e três mil, oitenta e quatro reais e cinquenta e seis centavos), em valores atualizados até o corrente mês de AGOSTO/2013, segundo a variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), na forma como determina o parágrafo 2º, do art. 12, da Lei nº. 9.778/2011, através da execução das obras da Avenida Pindorama, de que trata a alínea “e”, da Cláusula 2.2 retro; o valor aqui previsto inclui todas as despesas diretas e indiretas de obras, inclusive impostos, não englobando as despesas com a elaboração e aprovação de projetos (responsabilidade da SEUMA);
- vi) R\$ 509.852,95 (quinhentos e nove mil, oitocentos e cinquenta e dois reais e noventa e cinco centavos), em valores atualizados até o corrente mês de AGOSTO/2013, segundo a variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), na forma como determina o parágrafo 2º, do art. 12, da Lei nº. 9.778/2011, através da execução das obras dos dois trechos de vias locais, de que trata a alínea “f” da cláusula 2.2 retro; o valor aqui previsto inclui todas as despesas diretas e indiretas de obras, inclusive impostos, não incluindo as despesas com a elaboração e aprovação de projetos (responsabilidade da SEUMA); e
- vii) R\$ 47.944,68 (quarenta e sete mil, novecentos e



quarenta e quatro reais e sessenta e oito centavos), em valores atualizados até o corrente mês de AGOSTO/2013, segundo a variação do Índice Nacional do Custo da Construção (INCC), na forma como determina o parágrafo 2º do art. 12 da Lei 9.778/2011; esse recurso já foi despendido pelas EMPRESAS CONVENIADAS, para realização de sondagens e de ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia de que trata a alínea “g” da cláusula 2.2 retro.

4.1.1 - Competirá às EMPRESAS CONVENIADAS arcar com as despesas relativas à transferência, para o nome do Município de Fortaleza, dos imóveis de que tratam os incisos “i” e “ii”, da alínea “b”, da Cláusula 4.1 retro;

4.1.2 - Competirá às EMPRESAS CONVENIADAS arcar com todos os impostos, taxas e emolumentos, incluindo despesas cartorárias, relativos à transferência, para o seu nome, do imóvel de que trata a alínea “a” da mesma Cláusula.

4.1.3 - Competirá também às EMPRESAS CONVENIADAS arcar com os custos de retificação da área do imóvel a ser transferido para o Município de Fortaleza, mediante permuta.

CLÁUSULA QUINTA - DO PLANO DE TRABALHO

5.1 - Competirá à SEUMA elaborar o Plano de Trabalho relativo à implantação da OUC SÍTIO TUNGA, contemplando as suas diversas etapas e o desenvolvimento dos projetos básicos, executivos e complementares de construção das obras indicadas nos incisos “iii”, “v” e “vi”, alínea “b”, da Cláusula 4.1 retro, bem como definir a abrangência dos trabalhos de limpeza e manutenção a que alude o inciso “iv” da mesma Cláusula. Competirá às EMPRESAS CONVENIADAS a execução das obras relativas a tais projetos e dos mencionados trabalhos de limpeza e manutenção, o que deverá ser feito em estrita observância às recomendações da SEUMA e às normas técnicas e legais pertinentes.

5.2 - O Plano de Trabalho detalhará todas as etapas de implantação da OUC SÍTIO TUNGA, incorporando desenhos, memoriais descritivos, especificações técnicas, orçamentos (respeitados os limites de que tratam os incisos “iii”, “v” e “vi” da alínea “b” da Cláusula 4.1), cronogramas e demais peças que se fizerem necessárias de acordo com a natureza das obras, devendo as EMPRESAS CONVENIADAS, em comum acordo com a SEUMA, adotar a melhor solução técnica para a realização dos serviços necessários, no sentido de assegurar a viabilidade técnica das obras,



a definição dos métodos e da sequência de execução e a acessibilidade a portadores de deficiências, conforme parâmetros especificados pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

5.3 - Desde que mantido inalterado seu objeto, poderão as EMPRESAS CONVENIADAS propor, para apreciação pela SEUMA, ajustes no Plano de Trabalho referente à implementação da OUC SÍTIO TUNGA.

CLAÚSULA SEXTA - DOS PRAZOS PARA CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES

6.1 - O MUNICÍPIO DE FORTALEZA, através da SEUMA, e as EMPRESAS CONVENIADAS disporão dos seguintes prazos para o cumprimento das obrigações previstas neste Convênio:

MUNICÍPIO DE FORTALEZA (SEUMA):

- a) Até 120 (cento e vinte dias), contados da publicação do extrato deste Convênio no D.O.M., para:
 - i) Elaboração do Plano de Trabalho para implantação da OUC SÍTIO TUNGA;
 - ii) Elaboração dos projetos de engenharia para as obras públicas (construção do Parque Urbano, construção da Avenida Pindorama e construção das duas vias locais) previstas neste Convênio; e
 - iii) Emissão das necessárias licenças construtivas;
- b) Até 30 (trinta) dias, após o cumprimento das obrigações relativas às construções do Parque Urbano e das vias públicas previstas para execução pelas EMPRESAS CONVENIADAS, para transferência, mediante permuta, para a FCM COMERCIAL, do imóvel objeto da Matrícula nº. 55.897 do CRI da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza;

EMPRESAS CONVENIADAS:

- a) Até 180 (cento e oitenta) dias contados do recebimento dos projetos de engenharia e das respectivas licenças construtivas obtidas pela SEUMA, para construção do Parque Público Urbano e execução das obras da Avenida Pindorama e das duas vias locais; e
- b) Até 30 (trinta) dias, após o cumprimento das obrigações descritas na alínea "a" acima, para transferência,

mediante permuta, para o Município de Fortaleza, do imóvel objeto da Matrícula nº. 59.680 do CRI da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza e transferência, por doação, da área destinada à construção do Parque Público Urbano (alínea “b” da Cláusula 2.2).

6.1.1 – A SEUMA diligenciará no sentido dar celeridade na análise dos projetos e concessão das licenças construtivas, de sorte a serem cumpridos os prazos acima ajustados; contudo, ocorrendo atraso na liberação das licenças, ou em caso fortuito ou por motivo de força maior, devidamente comprovado, os prazos acima fixados serão automaticamente prorrogados.

6.1.2 – As Partes poderão promover, desde que em comum acordo, ajustes no cronograma de execução das obrigações de que trata este Convênio. A Parte que necessitar de ajuste deverá formalizar a solicitação, ficando a eventual modificação no prazo acertada somente após a anuência, também formal, da outra Parte.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA ENTREGA DAS OBRAS E DA PRESTAÇÃO DE CONTAS

7.1 – Após a finalização das obras de construção dos equipamentos públicos, a SEUMA, em colaboração com a SER II, realizará vistoria nas obras no sentido de atestar a execução na conformidade dos projetos, especificações, planilha e de acordo com as normas técnicas e padrão de qualidade exigido.

7.2 – Concluídas as obras, as EMPRESAS CONVENIADAS apresentarão à SEUMA uma prestação de contas final, no prazo de até 30 (trinta) dias contados do recebimento do Parecer favorável, conforme disposto no § 5º, do art. 28, da IN/STN/Nº 01/1997, devendo a citada Prestação de Contas ser apresentada em forma de “Relatório de Cumprimento do Objeto”.

7.2.1 – As faturas, recibos, notas fiscais e quaisquer outros documentos comprobatórios de despesas serão emitidos em nome das EMPRESAS CONVENIADAS e devidamente identificados com o número do Convênio. Um conjunto das cópias desses documentos deverá ser entregue à SEUMA, juntamente com o Relatório de Cumprimento do Objeto a que alude o item anterior.

7.3 – As responsabilidades das EMPRESAS CONVENIADAS destacadas nos incisos “iii”, “v” e “vi”, da alínea “b”, da Cláusula 4.1, que tratam, respectivamente, da construção do Parque Urbano, da execução das obras da Avenida e das duas vias locais, devem ser compreendidas como “obrigações de fazer”, não estando, portanto,

limitadas aos valores ali consignados. Dessa forma, eventualmente não sendo os recursos ali referenciados suficientes para execução integral dos trabalhos a que estão vinculados, remanesce a obrigação de concluir os trabalhos, na conformidade dos projetos aprovados. Havendo, no entanto, ao final da execução das referidas obras, “sobras” de recursos, tais valores deverão ser repassados ao MUNICÍPIO de FORTALEZA, em conta específica que será fornecida pela SEUMA.

7.4 - Havendo inconformidade quanto às obras executadas, a SEUMA expedirá laudo detalhando as correções que deverão ser promovidas e fixando um prazo para sua execução. Havendo conformidade, expedirá Parecer favorável, recebendo-as oficialmente em nome do Município de Fortaleza, e fornecerá às EMPRESAS CONVENIADAS um Termo de Recebimento de Obras.

**CLÁUSULA OITAVA - DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO
PELAS EMPRESAS CONVENIADAS CARACTERÍSTICAS, ÁREAS
E INDICADORES APLICÁVEIS**

8.1 - Nos termos do Art. 7º, da Lei nº 9.778/2011, o programa básico de ocupação da área relativa à OUC SÍTIO TUNGA pelas EMPRESAS CONVENIADAS compreenderá empreendimento imobiliário com as seguintes características:

- a) Condomínio residencial com acesso principal pela Avenida Pindorama, formado por blocos de unidades multifamiliares, de diferentes tamanhos e tipologias; e
- b) Área comercial de aproximadamente 1.500 m² (mil e quinhentos metros quadrados), destinada a lojas de conveniência, com frente voltada para a Via Projetada 01, destacada no Anexo 02 da Lei nº. 9788/2011.

8.2 - A área resultante final do SÍTIO TUNGA será de 213.377,00m² (duzentos e treze mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados), em forma de gleba com integridade assegurada pela Lei nº. 9778/2011, sendo decorrente dos atuais 203.044,70m² (duzentos e três mil, quarenta e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados), acrescidos de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados) recebidos pela permuta referida na Cláusula 2.1.a e diminuídos de 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro inteiros e setenta centésimos de metros quadrados) relativos à doação para o Município de Fortaleza, objetivando a implementação de um Parque Público Urbano, de que trata a Cláusula 2.2.b.

8.3 – Para fins de determinação da área total parcial construída permitida, será aplicado o Índice de Aproveitamento igual a 2,0 (dois inteiros) sobre a área total de 103.240,10m² (cento e três mil, duzentos e quarenta inteiros e dez centésimos de metros quadrados), nesta compreendida a área edificável de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito inteiros e quarenta e seis centésimos de metros quadrados), resultante final de propriedade da FCM COMERCIAL, e a área edificável de 5.621,64m² (cinco mil, seiscentos e vinte e um inteiros e sessenta e quatro centésimos de metros quadrados), a ser doada ao Município de Fortaleza, de que trata a Cláusula 2.2.b.

8.3.1 – Poderão as EMPRESAS CONVENIADAS solicitar a elevação do potencial construtivo da área contida no perímetro da OUC SÍTIO TUNGA, nos termos da diretriz constante do inciso V, do art. 3º, da Lei nº. 9778/2011, devendo, nesse caso, serem obedecidas as regras da outorga onerosa do direito de construir (art. 244, inciso II, da Lei Complementar nº. 062/2009).

8.4 – O número máximo de unidades imobiliárias do empreendimento a ser implantado pelas EMPRESAS CONVENIADAS será calculado levando em conta a Fração do Lote igual a 100 m² (cem metros quadrados), considerando a área total de 103.240,10m² (cento e três mil, duzentos e quarenta inteiros e dez centésimos de metros quadrados) e aplicando-se a fórmula de cálculo prevalecente à época da Lei nº. 9778/2011. [Número de Unidades = (Área Edificandi x Índice de Aproveitamento) / Fração do Lote].

8.5 – Durante toda a vigência da OUC SÍTIO TUNGA, referida na Cláusula 10.1, ficará garantida a possibilidade de as EMPRESAS CONVENIADAS, a seu exclusivo critério, protocolizarem processos junto à SEUMA, objetivando a aprovação de projetos arquitetônicos ou a obtenção de alvarás de construção em relação a, isoladamente, uma ou mais de uma das edificações pretendidas no âmbito da Operação Urbana, não sendo obrigatória a apresentação de processo único envolvendo toda a área construída permitida. Ocorrendo essa hipótese (protocolização de processos isolados), à medida que forem sendo aprovados os projetos arquitetônicos ou concedidos os alvarás de construção pleiteados, as correspondentes áreas ficarão sendo acumuladas para dedução do potencial máximo de construção admitido pela OUC SÍTIO TUNGA.

8.5.1 – Ainda durante a vigência da OUC SÍTIO TUNGA, fica assegurado às EMPRESAS CONVENIADAS o direito de utilização, nos projetos que apresentar relativos à Operação Urbana, de todos os demais indicadores urbanos prevalecentes à época da promulgação da Lei nº. 9778/2011, aqui não expressamente indicados.



CLÁUSULA NONA - DOS ÓRGÃOS LICENCIADORES E FISCALIZADORES

9.1 - É assegurada à SEUMA a prerrogativa de conservar a autoridade normativa e de exercer o controle e fiscalização sobre a execução do objeto deste Convênio.

9.2 - A SEUMA deverá expedir Termo de Referência recomendando que estudos deverão ser realizados para a implementação das edificações do empreendimento imobiliário que as EMPRESAS CONVENIADAS implantarão na área objeto da OUC SÍTIO TUNGA, bem como a que Conselhos Municipais deverão ser apresentados tais estudos.

9.3 - Fica a SER II responsável pela fiscalização das obras de implementação da OUC SÍTIO TUNGA, nos termos do art. 14, da Lei nº. 9.778/2011.

9.4 - Cumpridas as obrigações assumidas pelas EMPRESAS CONVENIADAS, fica a SEUMA autorizada a enquadrar o projeto do empreendimento imobiliário que será proposto pelas EMPRESAS CONVENIADAS, observados os dispositivos constantes do art. 13, da Lei nº. 9.778/2011.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA VIGÊNCIA DO CONVÊNIO

10.1 - O prazo da vigência do presente Convênio será de 10 (dez) anos, contados a partir da data de sua publicação de seu extrato no D.O.M.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA - DA RESCISÃO E DA DENÚNCIA

11.1 - O não-cumprimento das cláusulas deste Convênio implicará na sua rescisão.

11.2 - Ocorrendo à denúncia ou qualquer evento que implique em rescisão deste Convênio, ficam as Partes responsáveis pelas obrigações decorrentes do prazo em que tenha vigido este Instrumento, creditando-lhes, igualmente, os benefícios adquiridos no mesmo período.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - DAS COMUNICAÇÕES E REGISTROS DE OCORRÊNCIAS

12.1 - Todas as comunicações relativas ao presente Convênio serão



consideradas como regularmente feitas se entregues ou enviadas por ofício, carta protocolada, telegrama, fax ou e-mail.

12.1.1 - As comunicações dirigidas às Partes envolvidas neste Convênio deverão ser entregues nos seguintes endereços ou remetidas para os e-mails adiante indicados:

- a) SEUMA - Avenida Paulino Rocha, 1353 - Cajazeiras - Fortaleza (CE) - CEP 60.864-311 ou e-mail "agueda.muniz@fortaleza.ce.gov.br";
- b) FCM COMERCIAL Rua Ana Bilhar, nº 304, Apto. 301, Meireles - Fortaleza (CE) - CEP 60.160-110 ou e-mail "fabiotimboadv@gmail.com";
- c) BROOKFIELD - Avenida T-9, 1423 - Setor Bueno - Goiânia (GO) - CEP 74.215-025 ou e-mail "incorporação.co@br.brookfield.com".

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA - DA PUBLICAÇÃO E EFICÁCIA DESTE CONVÊNIO

13.1 - Com a publicação do presente Instrumento no Diário Oficial do Município, em até 02 (dois) dias após a sua assinatura, obrigam-se as Partes pelo seu integral cumprimento, na conformidade das disposições contidas na Lei nº. 9.778/2011.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DO FORO

14.1 - Para dirimir eventuais conflitos decorrentes deste Convênio fica eleito o foro da Justiça Estadual do Estado do Ceará, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

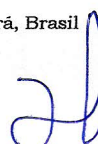
E, para validade do que pelas Partes foi pactuado, firma-se este Instrumento em 03 (três) vias de iguais teor e forma, na presença das testemunhas abaixo assinadas, para que surta seus jurídicos e legais efeitos.

Fortaleza, 21 de agosto de 2013.

MUNICÍPIO DE FORTALEZA:


.....
ROBERTO CLÁUDIO RODRIGUES BEZERRA
Prefeito Municipal







Maria Águeda Pontes Caminha Muniz
.....
MARIA ÁGUEDA PONTES CAMINHA MUNIZ
Secretária Municipal de Urbanismo e Meio Ambiente

EMPRESAS CONVENIADAS:

Fernando Castro Macêdo
.....
FCM COMERCIAL LTDA.
FERNANDO CASTRO MACÊDO
Diretor

João Antônio G. Guerra Neto *Henrique César Gallo*
.....
BROOKFIELD CENTRO-OESTE EMPREEND. IMOBILIÁRIOS S.A.
JOÃO ANTÔNIO G. GUERRA NETO HENRIQUE CÉSAR GALLO
Procurador Procurador

TESTEMUNHAS:

1) *Shana Gomes*
.....
Nome:
CPF:
RG:

2)
Nome:
CPF:
RG:

