

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

PROJETO DE LEI Nº 0055/2011 =

DE 08/02/2011

MENSAGEM Nº 0006/2011

DE / /

ASSUNTO:

"ESTABELECE DIRETRIZES PARA A REALIZAÇÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA, COM BASE NOS ARTS. 100, INCISO VII, E 242 E 244 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 062, DE 02 DE FEVEREIRO DE 2009 - PLANO DIRETOR PARTICIPATIVO DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA (PDP) E NO ART. 11 DA LEI Nº 7.987, DE 23/12/1996 - LEI DE USO E OCUPAÇÃO DO SOLO - C/C ARTS. 32 E 33 DA LEI Nº 10.257, DE 10 DE JUNHO DE 2001, PREVENINDO OS MECANISMOS NECESSÁRIOS À SUA IMPLEMENTAÇÃO"

ANDAMENTO	DATA	ANDAMENTO	DATA
	/ /		/ /
	/ /		/ /
	/ /		/ /
	/ /		/ /
	/ /		/ /
	/ /		/ /
	/ /		/ /
	/ /		/ /
	/ /		/ /

LEI Nº 9.778 de 24/05/2011

DOM Nº 14.556 de 27/05/2011

SANCIONADA PROMULGADA



FORTALEZA

DIÁRIO OFICIAL DO MUNICÍPIO

ANO LVIII

FORTALEZA, 19 DE JULHO DE 2011

Nº 14.592

PODER EXECUTIVO

GABINETE DA PREFEITA

LEI Nº 9778, DE 24 DE MAIO DE 2011

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base nos arts. 102, inciso VIII, e 242 e 244 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP) e no art. 11 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996 - Lei de Uso e Ocupação do Solo c/c arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo os mecanismos necessários à sua implantação.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I Da Conceluação

Art. 1º - Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base no que dispõem os arts. 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 arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a qual compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais coordenadas pelo poder público municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a participação e recursos oriundos da iniciativa privada. § 1º - A implantação da OUC prevista nesta Lei será efetuada mediante convênio a ser celebrado com base nas diretrizes definidas por esta Lei, com a participação e recursos da empresa FCM Comercial Ltda., CNPJ/MF nº 03.742.770/0001-06, na condição de proprietária da área delimitada no art. 2º desta Lei, e da empresa BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ/MF nº 04.123.616/0001-00, na condição de investidora privada, sendo admitida a participação desta última mediante empresa controlada. § 2º - Esta Lei estabelece novos parâmetros urbanísticos para o parcelamento da área, visando possibilitar a implantação de um condomínio residencial com unidades multifamiliares e pequena área comercial destinada a lojas de conveniência. Art. 2º - A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei é constituída pelo imóvel denominado Sítio Tunga, de propriedade da FCM Comercial Ltda., localizado no bairro Luciano Cavalcante, objeto da matrícula nº 55.900 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área de 203.044,70m² (duzentos e três mil, quarenta e quatro

metros e setenta centímetros quadrados), e pelo imóvel objeto da matrícula nº 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, de que trata o art. 5º, inciso I, letra a, desta Lei, 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 pela Lei Complementar nº 0062/2009, na área delimitada pelo polígono (sentido horário) circunscrito pelas vias: ao norte e a leste - Avenida L-03 (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village); ao sul - 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 - Avenida Pindorama, conforme descrito no anexo 01 da presente Lei.



CAPÍTULO II Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 3º - A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem os seguintes objetivos: I - dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, mediante a realização de obras de interesse público, através da construção, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, bem como de 2 (dois) outros trechos de vias locais, no bairro Luciano Cavalcante; II - viabilizar a implantação de habitações de caráter social através da Fundação HABITAFOR; III - viabilizar a implantação de um parque público municipal, consoante diretrizes a serem definidas pelo poder público municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a manutenção garantida com recursos privados; IV - incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1), através da construção de empreendimento imobiliário predominantemente residencial; V - permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada; VI - definir o estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro da OUC, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir (art. 244, inciso II - PDP); e VII - proteger as áreas de preservação permanente existentes na área objeto desta OUC. Art. 4º - São definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga: I - valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas, além da construção de 2 (duas) novas vias locais; II - contribuir para a realização das metas estabelecidas para os programas sociais habitacionais definidas para o Município; III - favorecer a implantação de novas residências, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais; IV - o uso e ocupação da gleba com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei; V - a melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta OUC; e VI - a abertura de via prevista no sistema viário básico.

CAPÍTULO III Da Forma de Participação

Art. 5º - A Operação Urbana Consorciada de que trata a presente Lei será implementada mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), e as empresas privadas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., com-

DOM N. 14.592

 <p>LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS Prefeita de Fortaleza</p>			 <p>SECRETARIA DE ADMINISTRAÇÃO</p>
<p>SECRETARIADO</p>			<p>IMPRESA OFICIAL DO MUNICÍPIO CRIADA PELA LEI Nº 451 DE 24 DE MAIO 1962 www.fortaleza.ce.gov.br</p>
<p>MARTONIO MONT'ALVERNE R. LIMA Procurador Geral do Município</p> <p>FRANCISCO WANDEMBERG R. DOS SANTOS Controlador Geral do Município</p> <p>ALFREDO JOSÉ P. DE OLIVEIRA Secretaria Municipal de Planejamento e Orçamento</p> <p>VAUMIK RIBEIRO DA SILVA Secretaria de Administração do Município</p> <p>ALEXANDRE SOBREIRA CIALDINI Secretaria de Finanças do Município</p> <p>JOSÉ DE FREITAS UCHOA Secretaria de Desenvolvimento Econômico</p> <p>ANA MARIA DE C. FONTENELE Secretaria Municipal de Saúde</p> <p>ANA MARIA DE C. FONTENELE Secretaria Municipal de Educação</p>	<p>Mª DE FATIMA MESQUITA DA SILVA Secretaria de Cultura de Fortaleza</p> <p>MARIA ELAENE R. ALVES Secretaria Municipal de Assisf. Social</p> <p>LUCIANO LINHARES FEIJÃO Secretaria Municipal de Desenvol. Urbano e Infra-Estrutura</p> <p>DEODATO JOSÉ RAMALHO JÚNIOR Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano</p> <p>MOACIR DE SOUSA SOARES Secretaria de Turismo de Fortaleza</p> <p>FRANCISCO EVALDO FERREIRA LIMA Secretaria de Esporte e Lazer</p> <p>LUIZA DE MARILAC M. E. S. PERDIGÃO Secretaria Executiva Regional do Centro</p>	<p>DEMITRI NÓBREGA CRUZ Secretaria de Direitos Humanos de Fortaleza</p> <p>JOÃO RICARDO FRANCO VIEIRA Secretaria de Defesa do Consumidor PROCON - FORTALEZA</p> <p>FÁBIO SANTIAGO BRAGA Secretaria Executiva Regional I</p> <p>FRANCISCO HUMBERTO DE C. JÚNIOR Secretaria Executiva Regional II</p> <p>OLINDA MARIA DOS SANTOS Secretaria Executiva Regional III</p> <p>ESTEVAO SAMPAIO ROMCY Secretaria Executiva Regional IV</p> <p>RÉCIO ELLERY ARAÚJO Secretaria Executiva Regional V</p> <p>CICERO CAVALCANTE DE SOUSA Secretaria Executiva Regional VI</p>	<p>MARIA IVETE MONTEIRO Diretora</p> <p>AV. JOÃO PESSOA, 4180 - DAMAS FONE: (0XX85) 3452 1746 (0XX85) 3101 5324 Fax: (0XX85) 3101 5320</p> <p>FORTALEZA - CEARÁ CEP: 60.425-680</p>

preendendo os seguintes investimentos e condições explicitadas adiante: I - pela Prefeitura Municipal de Fortaleza: a) transferência, mediante permuta, para a empresa FCM Comercial Ltda., da titularidade do terreno com área de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), localizado na Avenida Pindorama, conforme anexo 02, objeto da matrícula nº 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza; pela permuta, o Município de Fortaleza receberá o imóvel descrito na alínea a do inciso II deste artigo; b) objetivando viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, fica autorizada a utilização, no empreendimento mobiliário residencial multifamiliar que se pretende implantar no Sítio Tunga, dos seguintes indicadores urbanísticos, mantidos todos os demais previstos na Lei Complementar nº 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 metros e dez centímetros quadrados), nesta compreendida a área edificável de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), resultante final de propriedade da FCM Comercial Ltda., e a área edificável de 5.621,64m² (cinco mil, seiscentos e vinte e um metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), a ser doada ao Município de Fortaleza, de que trata a alínea b do inciso II deste artigo; e c) fica autorizada a manutenção da integridade da gleba 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 metros e setenta centímetros quadrados), acrescida de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), recebidos pela permuta de que trata a alínea a retro, e reduzida em 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), em razão da doação para o Município de Fortaleza objetivando a implantação de um parque público urbano, de que trata a alínea c do inciso II; II - pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A.: a) alocar a quantia de R\$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais) para aquisição de terreno localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no bairro Passaré, entre o Hospital Sarah Kubitschek e o

Cemitério Parque da Paz, objeto da matrícula nº 59.680 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área real de 27.116,79m² (vinte e sete mil, cento e dezessete metros e setenta e nove centímetros quadrados) (no registro constam 34.831,53m²), cuja titularidade será transferida para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o terreno a que se refere a alínea a do inciso I deste artigo, e que se destinará à implantação, pela Fundação HABITAFOR, de programa de habitação social; b) alocar a quantia de R\$ 1.046.388,00 (um milhão, quarenta e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais), mediante a transferência, por doação, para o Município de Fortaleza, de área com 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), conforme descrita no anexo 04, contígua à já existente Área Verde 04 (20.500,00m²), esta 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 do inciso I deste artigo; 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 4 (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) alocar a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), através da construção de parque público urbano, na gleba de 42.404,70m² (quarenta e dois mil, quatrocentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), formada pela reunião da área a ser doada ao Município com a Área Verde 04, ambas referidas na alínea b anterior; o programa de investimentos na construção do parque público urbano, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), contemplará os seguintes itens: retificação e limpeza do terreno, incluindo o

DOM N. 14.592

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; d) alocar a quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) na execução dos trabalhos de limpeza e manutenção do parque público urbano de que trata a alínea anterior, que deverão ser executados sob a responsabilidade das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo período de 10 (dez) anos, contados da data de sua implantação; e) alocar a quantia de R\$ 1.622.547,95 (um milhão, seiscentos e vinte dois e mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos), para execução das obras de terraplanagem, compactação, pavimentação, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, no bairro Luciano Cavalcante, numa extensão de 800m (oitocentos metros), com caixa de 24,00m (vinte e quatro metros), compreendendo 2 (duas) pistas de rolamento, canteiro central com pista de desaceleração para acesso ao empreendimento e passeios, devidamente pavimentados, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF); f) alocar a quantia de R\$ 319.025,79 (trezentos e dezenove mil, vinte e cinco reais e setenta e nove centavos), para execução das obras de pavimentação, urbanização e iluminação de 2 (dois) trechos de vias locais, como indicado no anexo 02, numa extensão total de 230,00m (duzentos e trinta metros), com 14,00m (quatorze metros) de largura, sendo 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 5,00m (cinco metros) de passeios (2 x 2,5m), conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF); g) alocar a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que serão destinados a realização de sondagens e de ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia das habitações sociais que serão implementadas pela Fundação HABITAFOR no imóvel de que trata a alínea a deste inciso; h) implantar e executar, às suas expensas, toda a infraestrutura e urbanização da área alcançada por esta operação urbana consorciada, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo poder público municipal através desta Lei; i) adotar medidas visando à proteção e à recuperação das áreas de preservação permanente situadas na área abrangidas por esta OUC; j) realizar Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, estudo ambiental, conforme estabelecido pelo inciso VII do art. 244 da Lei Complementar nº 0062/2009 (PDP); k) proceder ao licenciamento ambiental de todas as obras executadas em decorrência da implantação desta OUC junto a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM); l) submeter à apreciação da SEMAM o Estudo de Impacto de Vizinhança, para análise e aprovação. Parágrafo Único - A celebração do convênio referido no caput deste artigo fica condicionada à obtenção pela FCM Comercial Ltda., junto à Secretaria de Recursos Hídricos do Estado do Ceará, da outorga ou declaração de isenção de outorga do recurso hídrico existente no imóvel Sítio Tunga

CAPÍTULO IV

Do Programa de Investimentos dos Quadros de Áreas

Art. 6º - Ficam aprovados o Programa de Investimentos e os Quadros de Áreas constantes do anexo 03, tabelas 01, 02 e 03, parte integrante desta Lei. Parágrafo Único - A inclusão de novos investimentos ao programa a que se refere o caput deste artigo poderá ser aprovada mediante decreto do chefe do Poder Executivo Municipal, passando a integrar os objetivos desta Lei.

CAPÍTULO V

Do Programa Básico de Ocupação da Área

Art. 7º - O Programa Básico de Ocupação da Área destinada à implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga envolve os seguintes elementos: I - a implantação de condomínio residencial, com blocos de unidades multi-

familiares, na área detalhada na tabela 03 do anexo 03, com a aplicação dos indicadores urbanísticos na forma como disciplinam as alíneas "b" e "c" do inciso I do art. 5º, com as seguintes características: a) acesso pela Avenida Pindorama; e b) área comercial de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) destinada a lojas de conveniência, com mix essencialmente voltado para o atendimento básico de consumo dos condôminos; II - a área edificável resultante final do condomínio será de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dazoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), conforme descrita nos anexos 02 e 03 desta Lei.

CAPÍTULO VI
Das Finalidades

Art. 8º - A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem as seguintes finalidades: a) promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação; b) assegurar a proteção e a valorização dos recursos ambientais existentes na área de preservação permanente inserida na área objeto desta OUC; c) dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, através da implantação da Avenida Pindorama e de 2 (dois) trechos de vias locais, conforme descrita no anexo 02 desta Lei, as quais passam a fazer parte do Sistema Viário Básico Municipal; d) proceder à mudança dos parâmetros urbanísticos para a área da operação, incluindo usos e índice exclusivamente no que concerne à fração do lote, e e) autorizar a inclusão de novas formas de contrapartidas e compensações, objetivando viabilizar a operação, podendo sua pactuação ser aprovada por ato do chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO VII

Da Gestão da Ocupação Urbana Consorciada

Art. 9º - O projeto concernente à Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), objetivando atender ao disposto no art. 244 inciso VIII da Lei Complementar nº 0062/2009 (PDP), c/c inciso VII do art. 33 da Lei nº 10.257/2001. Art. 10 - Na hipótese de os empreendimentos previstos nesta Lei não serem implantados, seja por motivo de força maior ou pela intervenção de terceiros por via judicial, considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o convênio previsto nesta Lei. Art. 11 - A Secretaria Executiva Regional II (SER II) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta OUC, devendo a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) proceder ao licenciamento, ao controle e ao monitoramento das áreas protegidas.

CAPÍTULO VIII

Das Disposições Finais e Transitórias

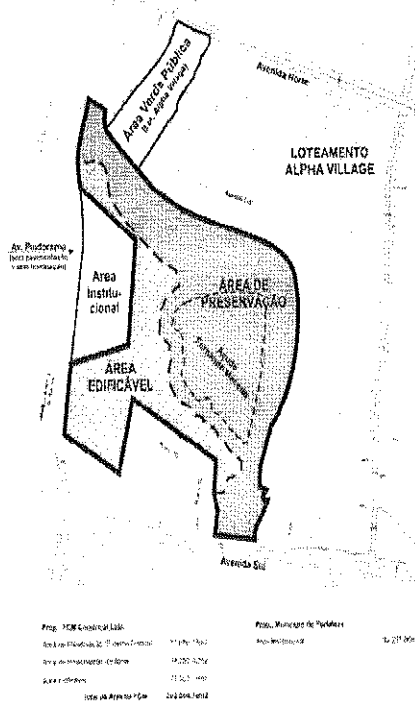
Art. 12 - O adimplemento das obrigações assumidas pelo poder público municipal, previstas no art. 5º inciso I desta Lei, fica condicionado ao cumprimento, por parte das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., de todos os investimentos elencados no mesmo art. 5º inciso II, alíneas "a", "b", "c", "e", "f" e "g". § 1º - O cumprimento das obrigações previstas no art. 5º, inciso II, alíneas "a" e "b", se fará pela transferência da titularidade dos imóveis ali descritos e caracterizados. § 2º - Os valores relativos às obrigações previstas nas alíneas c, d, e, f e g serão monetariamente atualizadas por ocasião do convênio de que trata o § 1º do art. 1º desta Lei, tomando-se por base a variação do Índice Nacional do Custo da Construção-Disponibilidade Interna (INCC-DI), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), no período compreendido entre o mês de maio/2007 (protocolização da proposta relativa à operação urbana) e o mês de celebração do convênio. Art. 13 - Ficam a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento

DOM N. 14.592

Urbano e Infraestrutura (SEINF) autorizadas a enquadrar o projeto de ocupação que será proposto pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A. aos dispositivos constantes da presente Lei. Art. 14 - Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II) responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, de que trata esta Lei. Art. 15 - O poder público municipal estabelecerá termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes públicos, da iniciativa privada e da comunidade local afetada. Art. 16 - A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) deverá expedir termo de referência para realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, do estudo ambiental, para a implantação do empreendimento. Art. 17 - As disposições aqui contidas vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, período no qual deverá ser implantada a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga. Art. 18 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 24 de maio de 2011. Luizianne de Oliveira Lins - PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA. (REPUBLICADA POR INCORREÇÃO).

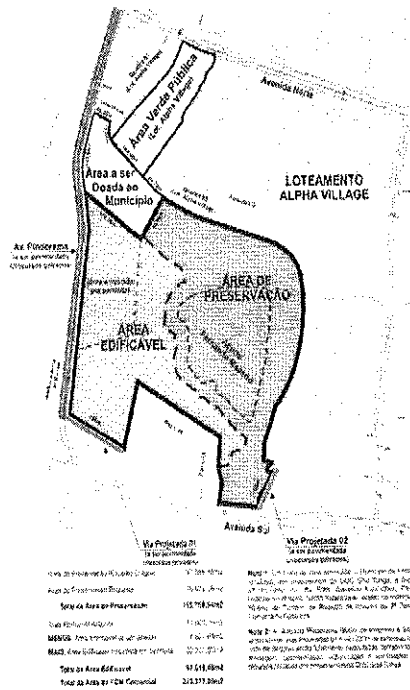
ANEXO 01

ANEXO 01
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
Situação Atual: Localização, Limites e Áreas



ANEXO 02

ANEXO 02
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
Situação Proposta: Localização, Limites e Áreas
Prop.: FCM Comercial Ltda



ANEXO 03
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
Programa de Investimentos e Quadros de Áreas

Tabela 01 - Programa de Investimentos

tipo	R\$
PRIVADOS (pela FCM Comercial Ltda.)	
Terreno para permuta com o Município de Fortaleza (Matrícula nº 59.680 - 2ª Zona)	1.680.000,00
Terreno para doação ao Município de Fortaleza, com área de 21.904,70 m ² (v. nota)	1.046.388,00
Construção de Parque Urbano (pavimentação de passeios, iluminação e colocação de equipamentos de lazer e diversão)	500.000,00
Limpeza e Manutenção do Parque Público Urbano por 10 anos	600.000,00
Despesas com sondagem e ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia	30.000,00
Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) da Avenida Pindorama	1.622.547,95
Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) de dois trechos de vias locais	319.025,79
Total dos Investimentos Privados	5.797.961,74
PÚBLICOS (pelo Município de Fortaleza)	
área institucional para permuta com a FCM Comercial Ltda.	1.540.000,00

NOTA: a área de 21.904,70m² a ser doada ao Município para a construção de Parque Urbano subdivide-se em: 16.283,06m² relativos à área de preservação permanente e 5.621,64m² relativos à área edificável.

Tabela 02 - Quadro de Áreas Atual

Áreas		m2
PRIVADAS (propriedade da FCM Comercial Ltda.)		
• Área de preservação (espelho d'água)		37.686,18
• Área de preservação restante		94.355,42
Subtotal		132.041,60
• Área edificável		71.003,10
Total das áreas privadas		203.044,70
PUBLICAS (propriedade do Município de Fortaleza)		
• Área institucional		32.237,00

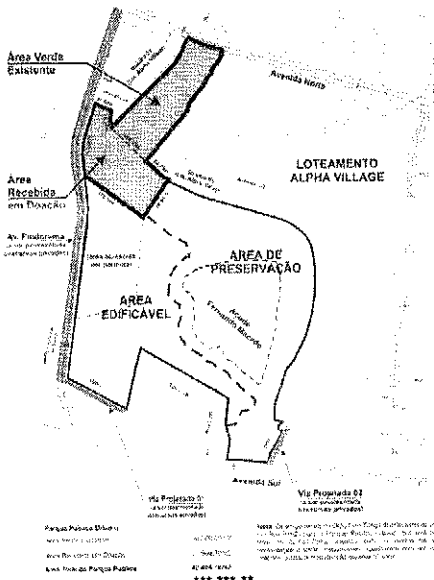
Tabela 03 - Quadro de Áreas Proposto

Áreas		m2
PRIVADAS (propriedade da FCM Comercial Ltda.)		
• Área de preservação (espelho d'água)		37.686,18
• Área de preservação restante anterior		94.355,42
• MENOS: área de preservação doada para o Parque Urbano		(16.283,06)
Subtotal I		115.758,54
• Área edificável anterior		71.003,10
• MENOS: área edificável doada para o Parque Urbano (v.nota)		(5.621,64)
• MAIS: área edificável acrescida (permutada com o Município)		32.237,00
Subtotal II		97.618,46
Total das áreas privadas		213.377,00
PUBLICAS (propriedade do Município de Fortaleza)		
• Terreno recebido em permuta com a FCM Comercial Ltda. (Matrícula n.º 59.680 - 2ª Zona)		27.116,79
• Terreno recebido em doação para o Parque Urbano		21.904,70
Total das áreas públicas		49.021,49

NOTA: será assegurado à FCM Comercial Ltda. o direito de utilizar, para fins de edificação, o índice de aproveitamento legalmente previsto sobre a área total de 103.240,10m2, que engloba a área edificável privada resultante final (97.618,46m2) e a área edificável de 5.621,64m2, esta doada ao Município de Fortaleza para a construção do Parque Público Urbano.

ANEXO 04

ANEXO 04
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Proposta: Localização, Limites e Áreas
 Parque Público Urbano - Prop. Município de Fortaleza



ATO Nº 8544/2011 - A PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA, no ato de suas atribuições legais, RESOLVE nomear, nos termos do art. 11, item II da Lei nº 6.794, de 27.12.1990, do Estatuto dos Servidores do Município de Fortaleza, publicado no DOM nº 9.526 - Suplemento de 02.01.1991, ARTUR DE FREITAS MENDES, para exercer o cargo em comissão de Auxiliar Técnico de Reabilitação do Centro simbologia DAS-3, integrante da estrutura administrativa da Secretaria Executiva Regional do Centro - SERCEFOP, constante do Quadro Permanente - Parte I - Cargos em Comissão, a partir de 18.04.2011. GABINETE DA PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA, em 01 de julho de 2011. Luizianne de Oliveira Lins - PREFEITA MUNICIPAL. Vaunik Ribeiro da Silva - SECRETÁRIO DE ADMINISTRAÇÃO.

COMISSÃO PERMANENTE DE EXECUÇÃO DAS LICITAÇÕES DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

AVISO DE LICITAÇÃO DESERTA

A COMISSÃO PERMANENTE DE EXECUÇÃO DAS LICITAÇÕES DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA registra que diante do manifesto desinteresse de participação das empresas, referente ao Convite nº 01/2011, originário da SDE cujo objeto é contratação de empresa/instituição para execução dos serviços de promoção, execução, ou desenvolvimento de atividades voltadas ao desenvolvimento sustentável, permacultura, conservação do meio ambiente e da agricultura, especialmente a chamada agricultura urbana, resolve declarar a LICITAÇÃO DESERTA e devolver o processo ao órgão, para que sejam adotadas as providências cabíveis. Fortaleza, 18 de julho de 2011. Alays Andrade Madeira Barros - PRESIDENTE INTERINA DA CPEL.

*** **

AVISO DE CONTRA - RAZÕES

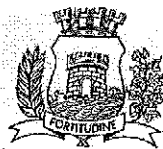
PROCESSO: Concorrência nº 01/2011.
 ORIGEM: Secretaria Municipal de Educação - SME.
 OBJETO: Contratação de empresa especializada na área de engenharia e arquitetura para prestação de serviços técnicos de elaboração de projeto básico e executivo para execução de obra de construção e reforma de edificações para escolas, creches e anexos da Rede Municipal de Ensino da Prefeitura de Fortaleza, na área de abrangência das Secretarias Executivas Regionais, de acordo as especificações contidas no Anexo I deste Edital.
 TIPO DE LICITAÇÃO: Técnica e preço.

A COMISSÃO PERMANENTE DE EXECUÇÃO DAS LICITAÇÕES DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA comunica aos licitantes e demais interessados que a empresa EGUS CONSULT ENGENHARIA E PROJETOS LTDA apresentou CONTRA-RAZÕES ao recurso administrativo, no processo em epígrafe, estando o documento à disposição na sede da Comissão, na Rua do Rosário, 77 - Centro - Ed. Comte. Vital Rolim - Sobreloja e Terraço - Fortaleza-Ce, fones: 3452-3481 e 3105-1150. Fortaleza, 18 de julho de 2011. Alays Andrade Madeira Barros - PRESIDENTE INTERINA DA CPEL.

*** **

AVISO DE LICITAÇÃO DESERTA

O Pregoeiro informa que diante do manifesto desinteresse de participação das empresas, referente ao Pregão Presencial nº 04/2011, originário do IPEM, cujo objeto é a contratação de empresa para a execução dos serviços de manutenção preventiva e corretiva em máquina fotocopadora digital Cannon, modelo IR 20161, série SRH 00409, pertencen-



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

LEI N. 9778, DE 24 DE maio DE 2011.

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base nos arts. 102, inciso VIII, e 242 e 244 da Lei Complementar n. 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP) e no art. 11 da Lei n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996 - Lei de Uso e Ocupação do Solo c/c arts. 32 e 33 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo os mecanismos necessários à sua implantação.

FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

Da Conceituação

Art. 1º Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base no que dispõem os arts. 242 e 244 da Lei Complementar n. 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP), c/c o art. 11 da Lei Municipal n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e arts. 32 e 33 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a qual compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais coordenadas pelo poder público municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a participação e recursos oriundos da iniciativa privada.

§ 1º A implantação da OUC prevista nesta Lei será efetuada mediante convênio a ser celebrado com base nas diretrizes definidas por esta Lei, com a participação e recursos da empresa FCM Comercial Ltda., CNPJ/MF n. 03.742.770/0001-06, na condição de proprietária da área delimitada no art. 2º desta Lei, e da empresa BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ/MF n. 04.123.616/0001-00, na condição de investidora privada, sendo admitida a participação desta última mediante empresa controlada.

§ 2º Esta Lei estabelece novos parâmetros urbanísticos para o parcelamento da área, visando possibilitar a implantação de um condomínio residencial com unidades multifamiliares e pequena área comercial destinada a lojas de conveniência.

Art. 2º A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei é constituída pelo imóvel denominado Sítio Tunga, de propriedade da FCM Comercial



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Ltda., localizado no bairro Luciano Cavalcante, objeto da matrícula n. 55.900 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área de 203.044,70m² (duzentos e três mil, quarenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados), e pelo imóvel objeto da matrícula n. 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, de que trata o art. 5º, inciso I, letra a, desta Lei, 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 pela Lei Complementar n. 0062/2009, na área delimitada pelo polígono (sentido horário) circunscrito pelas vias: ao norte e a leste - Avenida L-03 (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village); ao sul - 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 - Avenida Pindorama, conforme descrito no anexo 01 da presente Lei.

CAPÍTULO II

Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 3º A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem os seguintes objetivos:

I — dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, mediante a realização de obras de interesse público, através da construção, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, bem como de 2 (dois) outros trechos de vias locais, no bairro Luciano Cavalcante;

II — viabilizar a implantação de habitações de caráter social através da Fundação HABITAFOR;

III — viabilizar a implantação de um parque público municipal, consoante diretrizes a serem definidas pelo poder público municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a manutenção garantida com recursos privados;

IV — incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1), através da construção de empreendimento imobiliário predominantemente residencial;

V — permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada;

VI — definir o estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro da OUC, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir (art. 244, inciso II – PDP); e

VII — proteger as áreas de preservação permanente existentes na área objeto desta OUC.

Art. 4º São definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Sítio Tunga:

I — valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas, além da construção de 2 (duas) novas vias locais;

II — contribuir para a realização das metas estabelecidas para os programas sociais habitacionais definidas para o Município;

III — favorecer a implantação de novas residências, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais;

IV — o uso e ocupação da gleba com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei;

V — a melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta OUC; e

VI — a abertura de via prevista no sistema viário básico.

CAPÍTULO III

Da Forma de Participação

Art. 5º A Operação Urbana Consorciada de que trata a presente Lei será implementada mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), e as empresas privadas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., compreendendo os seguintes investimentos e condições explicitadas adiante:

I — pela Prefeitura Municipal de Fortaleza:

a) transferência, mediante permuta, para a empresa FCM Comercial Ltda., da titularidade do terreno com área de $32.237,00m^2$ (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), localizado na Avenida Pindorama, conforme anexo 02, objeto da matrícula n. 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza; pela permuta, o Município de Fortaleza receberá o imóvel descrito na alínea a do inciso II deste artigo;

b) objetivando viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, fica autorizada a utilização, no empreendimento imobiliário residencial multifamiliar que se pretende implantar no Sítio Tunga, dos seguintes indicadores urbanísticos, mantidos todos os demais previstos na Lei Complementar n. 0062/2009 (PDP):

i) fração do lote igual a $100m^2$ (cem metros quadrados); e

ii) índice de aproveitamento (I.A.) previsto na Lei para a Zona Urbana onde se



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

localiza o Sítio Tunga, aplicável sobre a área total de $103.240,10m^2$ (cento e três mil, duzentos e quarenta metros e dez centímetros quadrados), nesta compreendida a área edificável de $97.618,46m^2$ (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), resultante final de propriedade da FCM Comercial Ltda., e a área edificável de $5.621,64m^2$ (cinco mil, seiscentos e vinte e um metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), a ser doada ao Município de Fortaleza, de que trata a alínea *b* do inciso II deste artigo; e

c) fica autorizada a manutenção da integridade da gleba do Sítio Tunga, numa área total de $213.377,00m^2$ (duzentos e treze mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados), resultante da área atual de $203.044,70m^2$ (duzentos e três mil, quarenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados), acrescida de $32.237,00m^2$ (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), recebidos pela permuta de que trata a alínea *a* retro, e reduzida em $21.904,70m^2$ (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), em razão da doação para o Município de Fortaleza objetivando a implantação de um parque público urbano, de que trata a alínea *c* do inciso II;

II — pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A.:

a) alocar a quantia de R\$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais) para aquisição de terreno localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no bairro Passaré, entre o Hospital Sarah Kubitschek e o Cemitério Parque da Paz, objeto da matrícula n. 59.680 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área real de $27.116,79m^2$ (vinte e sete mil, cento e dezesseis metros e setenta e nove centímetros quadrados) (no registro constam $34.831,53m^2$), cuja titularidade será transferida para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o terreno a que se refere a alínea *a* do inciso I deste artigo, e que se destinará à implantação, pela Fundação HABITAFOR, de programa de habitação social;

b) alocar a quantia de R\$ 1.046.388,00 (um milhão, quarenta e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais), mediante a transferência, por doação, para o Município de Fortaleza, de área com $21.904,70m^2$ (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), conforme descrita no anexo 04, contígua à já existente Área Verde 04 ($20.500,00m^2$), esta 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* do inciso I deste artigo; 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 4 (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



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

três metros e oitenta e oito centímetros), em segmento curvilíneo, com a Avenida Pindorama, fechando a poligonal;

c) alocar a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), através da construção de parque público urbano, na gleba de 42.404,70m² (quarenta e dois mil, quatrocentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), formada pela reunião da área a ser doada ao Município com a Área Verde 04, ambas referidas na alínea b anterior; o programa de investimentos na construção do parque público urbano, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), contemplará 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;

d) alocar a quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) na execução dos trabalhos de limpeza e manutenção do parque público urbano de que trata a alínea anterior, que deverão ser executados sob a responsabilidade das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo período de 10 (dez) anos, contados da data de sua implantação;

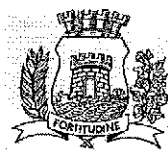
e) alocar a quantia de R\$ 1.622.547,95 (um milhão, seiscentos e vinte dois e mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos), para execução das obras de terraplanagem, compactação, pavimentação, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, no bairro Luciano Cavalcante, numa extensão de 800m (oitocentos metros), com caixa de 24,00m (vinte e quatro metros), compreendendo 2 (duas) pistas de rolamento, canteiro central com pista de desaceleração para acesso ao empreendimento e passeios, devidamente pavimentados, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

f) alocar a quantia de R\$ 319.025,79 (trezentos e dezenove mil, vinte e cinco reais e setenta e nove centavos), para execução das obras de pavimentação, urbanização e iluminação de 2 (dois) trechos de vias locais, como indicado no anexo 02, numa extensão total de 230,00m (duzentos e trinta metros), com 14,00m (quatorze metros) de largura, sendo 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 5,00m (cinco metros) de passeios (2 x 2,5m), conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

g) alocar a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que serão destinados à realização de sondagens e de ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia das habitações sociais que serão implementadas pela Fundação HABITAFOR no imóvel de que trata a alínea a deste inciso;

h) implantar e executar, às suas expensas, toda a infraestrutura e urbanização da área alcançada por esta operação urbana consorciada, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo poder público municipal através desta Lei;

i) adotar medidas visando à proteção e à recuperação das áreas de



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

preservação permanente situadas na área abrangidas por esta OUC;

j) realizar Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, estudo ambiental, conforme estabelecido pelo inciso VII do art. 244 da Lei Complementar n. 0062/2009 (PDP);

k) proceder ao licenciamento ambiental de todas as obras executadas em decorrência da implantação desta OUC junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM);

l) submeter à apreciação da SEMAM o Estudo de Impacto de Vizinhança, para análise e aprovação.

Parágrafo único. A celebração do convênio referido no *caput* deste artigo fica condicionada à obtenção pela FCM Comercial Ltda., junto à Secretaria de Recursos Hídricos do Estado do Ceará, da outorga ou declaração de isenção de outorga do recurso hídrico existente no imóvel Sítio Tunga.

CAPÍTULO IV

Do Programa de Investimentos dos Quadros de Áreas

Art. 6º Ficam aprovados o Programa de Investimentos e os Quadros de Áreas constantes do anexo 03, tabelas 01, 02 e 03, parte integrante desta Lei.

Parágrafo único. A inclusão de novos investimentos ao programa a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser aprovada mediante decreto do chefe do Poder Executivo Municipal, passando a integrar os objetivos desta Lei.

CAPÍTULO V

Do Programa Básico de Ocupação da Área

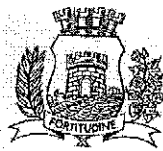
Art. 7º O Programa Básico de Ocupação da Área destinada à implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga envolve os seguintes elementos:

I — a implantação de condomínio residencial, com blocos de unidades multifamiliares, na área detalhada na tabela 03 do anexo 03, com a aplicação dos indicadores urbanísticos na forma como disciplinam as alíneas *b* e *c* do inciso I do art. 5º, com as seguintes características:

a) acesso pela Avenida Pindorama; e

b) área comercial de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados) destinada a lojas de conveniência, com *mix* essencialmente voltado para o atendimento básico de consumo dos condôminos;

II — a área edificável resultante final do condomínio será de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), conforme descrita nos anexos 02 e 03 desta Lei.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

CAPÍTULO VI

Das Finalidades

Art. 8º A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem as seguintes finalidades:

- a) promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação;
- b) assegurar a proteção e a valorização dos recursos ambientais existentes na área de preservação permanente inserida na área objeto desta OUC;
- c) dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, através da implantação da Avenida Pindorama e de 2 (dois) trechos de vias locais, conforme descrita no anexo 02 desta Lei, as quais passam a fazer parte do Sistema Viário Básico Municipal;
- d) proceder à mudança dos parâmetros urbanísticos para a área da operação, incluindo usos e índice exclusivamente no que concerne à fração do lote; e
- e) autorizar a inclusão de novas formas de contrapartidas e compensações, objetivando viabilizar a operação, podendo sua pactuação ser aprovada por ato do chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO VI

Da Gestão da Ocupação Urbana Consorciada

Art. 9º O projeto concernente à Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), objetivando atender ao disposto no art. 244 inciso VIII da Lei Complementar n. 0062/2009 (PDP), c/c inciso VII do art. 33 da Lei n. 10.257/2001.

Art. 10. Na hipótese de os empreendimentos previstos nesta Lei não serem implantados, seja por motivo de força maior ou pela intervenção de terceiros por via judicial, considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o convênio previsto nesta Lei.

Art. 11. A Secretaria Executiva Regional II (SER II) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta OUC, devendo a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) proceder ao licenciamento, ao controle e ao monitoramento das áreas protegidas.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 12. O adimplemento das obrigações assumidas pelo poder público municipal,



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

previstas no art. 5º inciso I desta Lei, fica condicionado ao cumprimento, por parte das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., de todos os investimentos elencados no mesmo art. 5º inciso II, alíneas *a, b, c, e, f e g*.

§ 1º O cumprimento das obrigações previstas no art. 5º, inciso II, alíneas *a e b*, se fará pela transferência da titularidade dos imóveis ali descritos e caracterizados.

§ 2º Os valores relativos às obrigações previstas nas alíneas *c, d, e, f e g* serão monetariamente atualizadas por ocasião do convênio de que trata o § 1º do art. 1º desta Lei, tomando-se por base a variação do Índice Nacional do Custo da Construção-Disponibilidade Interna (INCC-Di), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), no período compreendido entre o mês de maio/2007 (protocolização da proposta relativa à operação urbana) e o mês de celebração do convênio.

Art. 13. Ficam a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) autorizadas a enquadrar o projeto de ocupação que será proposto pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A. aos dispositivos constantes da presente Lei.

Art. 14. Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II) responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, de que trata esta Lei.

Art. 15. O poder público municipal estabelecerá termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes públicos, da iniciativa privada e da comunidade local afetada.

Art. 16. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) deverá expedir termo de referência para realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, do estudo ambiental, para a implantação do empreendimento.

Art. 17. As disposições aqui contidas vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, período no qual deverá ser implantada a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Fortaleza, em *24* de *maio* de 2011.


LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS
Prefeita Municipal de Fortaleza



Ao COGEL Em 26/05/11



Paulo Rolim
DIRETOR GERAL





Prefeitura de
Fortaleza



02
EWS

MENSAGEM N.º 0006, DE 24 DE fevereiro DE 2011.

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA	
PROJETO Nº	396
DATA	25/02/2011
HORA	11:10
Eustina	

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à consideração dessa Augusta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base no que dispõem os arts. 242 e 244 da Lei Complementar nº 062, 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 arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001 Estatuto da Cidade.

Trata-se de importante instrumento de planejamento municipal, previsto na Lei Nacional nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, que regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal brasileira de 1988.

EXMO. SR.

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

VEREADOR ADAIL FERNANDES VIEIRA JUNIOR

N E S T A

GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 - 1374



Prefeitura de
Fortaleza



Ressalto, ainda, que o presente Projeto de Lei tem por finalidade promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação; favorecer o aumento da base para a arrecadação de impostos municipais; assegurar a proteção e a valorização ambiental do recurso hídrico caracterizado pelo Açude Fernando Macedo, bem como da área do seu entorno; dotar o Município de Fortaleza de alternativa de tráfego para aquela região, onde se insere o imóvel objeto da citada Operação Urbana, através da implantação da Avenida Pindorama (terraplanagem, compactação, pavimentação asfáltica, urbanização e iluminação), com cerca de 800m de extensão e 24m de largura (duas pistas de rolamento, passeios e canteiro central), com recursos integralmente privados da ordem de R\$ 1.622.547,95 (um milhão, seiscentos e vinte e dois mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos) conforme descrita no Anexo 02, parte integrante do anexo Projeto de Lei; proceder à mudança de parâmetros urbanísticos para a área da operação, além de outras medidas de caráter social.

Dentre as medidas sociais mencionadas acima, posso citar, por exemplo, a alocação de recursos privados da ordem de R\$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais) para aquisição de terreno localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no Bairro Passaré, entre o Hospital Sarah Kubitschek e o Cemitério Parque da Paz, objeto da Matrícula nº 59.680 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área real de 27.116,79m² (no registro constam 34.831,53m²), cuja titularidade será transferida para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o terreno a que se refere a alínea "a" do inciso I do artigo 5º do anexo Projeto de Lei e que se destinará à implantação, pela Fundação HABITAFOR, de Programa de Habitação Social.

Destaco, ainda, que a operação urbana aqui aludida prevê a transferência, mediante doação, para o patrimônio do Município de Fortaleza de área hoje privada equivalente a 21.904,70m², avaliada em R\$ 1.046.000,00 (um milhão e quarenta e seis mil reais), a ser transformada em

GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 - 1374



Prefeitura de
Fortaleza



“área verde”.

Essa área que será transferida para o Município é contígua à “Área Verde 04”, oriunda do loteamento Alpha Village, no Bairro Eng. Luciano Cavalcante. Juntas, formarão uma gleba contínua de 42.404,70m², onde será construído um Parque Público Urbano, cujas despesas de implementação, da ordem de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), serão custeadas integralmente com recursos privados, como item integrante da Operação Urbana de que trata o anexo Projeto de Lei, como se descreve no seu Anexo 03. O programa de necessidades do Parque Urbano contempla 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, pistas de *cooper*, *playgrounds*, ciclovia, quadra poliesportiva e quadra de vôlei de praia.

A Operação Urbana contempla, ainda, a alocação da quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) na execução dos trabalhos de limpeza e manutenção do Parque Público Urbano de que trata a alínea anterior, que deverão ser executados sob a responsabilidade das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo período de 10 (dez) anos contados da data de sua implantação.

Vale registrar, de outra parte, que os parâmetros urbanísticos estabelecidos pelo incluso Projeto de Lei contemplam parcialmente as normas do atual Plano Diretor Participativo, como, por exemplo, a altura das edificações de 72m, restando diferenciado apenas a fração do lote igual a 100m² (cem metros quadrados).

Observo, ademais, que a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, atende aos requisitos constantes dos arts. 32 *usque* 34 da Lei Nacional nº 10.257/2001, em especial ao que estabelece o inciso VII do art. 323, no sentido de que a operação urbana consorciada deve possuir um plano de gestão compatível com o

GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 - 1374



Prefeitura de
Fortaleza



05
WS

empreendimento.


Certa de que essa Egrégia Casa tem ciência da necessidade destas adequações e diante das razões ora expostas, aproveito a oportunidade para solicitar a essa honrada Câmara Legislativa, a apreciação e aprovação desta Lei em regime de urgência, conforme faculta o art. 48 da Lei Orgânica do Município, por encerrar relevante interesse público.

Por fim, sirvo-me do ensejo para renovar a V. Exa. e aos demais membros que integram a Câmara Municipal de Fortaleza protestos de apreço e elevada estima.



José Acrísio Sena

Prefeito de Fortaleza em Exercício



GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 - 1374

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO,
JUSTIÇA E DA CIDADANIA
DATA: 04 MAR 2011

APROVADO
REGIME DE URGÊNCIA
22 MAR 2011



A COMISSÃO DE
MEIO AMBIENTE
E ORDENAMENTO
22 MAR. 2011
DE PRESIDENTE

PROJETO DE LEI Nº 0055, DE 28 DE FEVEREIRO

APROVADO EM DISCUSSÃO ÚNICA

DATA: 19 MAR 2011

COMISSÃO CONJUNTA

PRESIDENTE

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base nos arts. 102, inciso VIII, e 242 e 244 da Lei Complementar nº 062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP) e no art. 11 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996 - Lei de Usos e Ocupação do Solo c/c arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo os mecanismos necessários à sua implantação.

A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO
JUSTIÇA E DA CIDADANIA
A REDAÇÃO FINAL

EM 19 MAR 2011

PRESIDENTE

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I DA CONCEITUAÇÃO

Art. 1º - Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base no que dispõem os arts. 242 e 244 da Lei Complementar nº 062, 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 arts. 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a qual compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais coordenadas pelo poder público municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a participação e recursos oriundos da iniciativa privada.

§ 1º - A implantação da OUC prevista nesta Lei será efetuada mediante convênio a ser celebrado com base nas diretrizes definidas por esta Lei, com a participação e recursos da empresa FCM Comercial Ltda., CNPJ/MF nº 03.742.770/0001-06, na condição de proprietária da área delimitada no art. 2º desta Lei, e da empresa BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ/MF nº

DEPARTAMENTO
LEGISLATIVO
20 FEV. 2011
12 H 20 MIN
Funcionário

GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 - 1374



Prefeitura de
Fortaleza



04.123.616/0001-00, na condição de investidora privada, sendo admitida a participação desta última mediante empresa controlada.

§ 2º - Esta Lei estabelece novos parâmetros urbanísticos para o parcelamento da área, visando possibilitar a implantação de um condomínio residencial com unidades multifamiliares e pequena área comercial destinada a lojas de conveniências.

Art. 2º - A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei é constituída pelo Imóvel denominado Sítio Tunga, de propriedade da FCM Comercial Ltda., localizado no Bairro Luciano Cavalcante, objeto da Matrícula nº 55.900 do Cartório de Registro de Imóveis 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 Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, de que trata o art. 5º, inciso I, letra "a", desta Lei, 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, na área delimitada pelo polígono (sentido horário) circunscrito pelas vias; ao NORTE e a LESTE - Avenida L-03 (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village); ao SUL - 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 - Avenida Pindorama, conforme descrito no Anexo 01 da presente Lei.

CAPÍTULO II

DOS OBJETIVOS E DIRETRIZES

Art. 3º - A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem os seguintes objetivos:

I - Dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para

GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 - 1374



aquela região, mediante a realização de obras de interesse público, através da construção, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, bem como de dois outros trechos de vias locais, no Bairro Luciano Cavalcante;

II - Viabilizar a implantação de habitações de caráter social através da Fundação HABITAFOR;

III - Viabilizar a implantação de um Parque Público Municipal, consoante diretrizes a serem definidas pelo Poder Público municipal, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a manutenção garantida com recursos privados;

IV - Incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1), através da construção de empreendimento imobiliário predominantemente residencial;

V - Permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada;

VI - Definir o estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro da OUC, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir (art. 244, II - PDP; e

VII - Proteger as áreas de preservação permanentes existentes na área objeto desta OUC.

Art. 4º - São definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga:

I - Valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas, além da construção de duas novas vias locais;

II - Contribuir para a realização das metas estabelecidas para os programas sociais habitacionais definidas para o município;

III - Favorecer a implantação de novas residências, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais;

IV - O uso e ocupação da gleba com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei;

V - A melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta OUC; e

VI - A abertura de via prevista no sistema viário básico.

CAPÍTULO III

DA FORMA DE PARTICIPAÇÃO

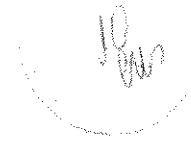
Art. 5º - A Operação Urbana de que trata a presente Lei será implementada mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), e as empresas privadas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A. compreendendo os seguintes investimentos e condições explicitadas adiante:

I - Pela Prefeitura Municipal de Fortaleza:

a) Transferência, mediante permuta, para a empresa FCM Comercial Ltda., da titularidade do terreno com área de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), localizado na Avenida Pindorama, conforme Anexo 02, objeto da Matrícula nº 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza; pela permuta, o Município de Fortaleza receberá o imóvel descrito na alínea "a" do inciso II deste artigo;

b) Objetivando viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, fica autorizada a utilização, no empreendimento imobiliário residencial multifamiliar que se pretende implantar no Sítio Tunga, dos seguintes indicadores urbanísticos, mantidos todos os demais previstos na Lei Complementar nº 062/2009 (PDP):

i) fração do lote igual a 100 m² (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 vírgula dez metros quadrados), nesta compreendida a área edificável de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito vírgula quarenta e seis metros quadrados), resultante final de propriedade da FCM Comercial Ltda., e a área edificável de 5.621,64m² (cinco mil, seiscentos e vinte e um vírgula sessenta e quatro metros quadrados), a ser doada ao Município de Fortaleza, de que trata a alínea "b" do inciso II deste artigo; e

c) Fica autorizada a manutenção da integridade da gleba 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 vírgula setenta metros quadrados), acrescida de 32.237,00m² (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), recebidos pela permuta de que trata a alínea "a" retro, e reduzida em 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro vírgula setenta metros quadrados), em razão da doação para o Município de Fortaleza objetivando a implantação de um Parque Público Urbano, de que trata a alínea "c" do inciso II.

II - Pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A.:

a) Alocar a quantia de R\$ 1.680.000,00 (hum milhão, seiscentos e oitenta mil reais) para aquisição de terreno localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no Bairro Passaré, entre o Hospital Sarah Kubitschek e o Cemitério Parque da Paz, objeto da Matrícula nº 59.680 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área real de 27.116,79m² (no registro constam 34.831,53m²), cuja titularidade será transferida para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o terreno a que se refere a alínea "a" do inciso I deste artigo, e que se destinará à implantação, pela Fundação HABITAFOR, de



Programa de Habitação Social;

b) Alocar a quantia de R\$ 1.046.388,00 (um milhão, quarenta e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais), mediante a transferência, por doação, para o Município de Fortaleza, de área com 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro vírgula setenta metros quadrados), conforme descrita no Anexo 04, contígua à já existente "área verde 04" (20.500,00m²), esta 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" do Inciso I, deste artigo; 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) Alocar a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), através da construção de Parque Público Urbano, na gleba de 42.404,70m² (quarenta e dois mil, quatrocentos e quatro vírgula setenta metros quadrados), formada pela reunião da área a ser doada ao Município com a "área verde 04", ambas referidas na alínea "b" anterior; o programa de investimentos na construção do Parque Público Urbano, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e



Infraestrutura (SEINF), contemplará 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;

d) Alocar a quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) na execução dos trabalhos de limpeza e manutenção do Parque Público Urbano de que trata a alínea anterior, que deverão ser executados sob a responsabilidade das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo período de 10 (dez) anos contados da data de sua implantação;

e) Alocar a quantia de R\$ 1.622.547,95 (hum milhão, seiscentos e vinte e dois mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos), para execução das obras de terraplanagem, compactação, pavimentação, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, no Bairro Luciano Cavalcante, 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, devidamente pavimentados, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

f) Alocar a quantia de R\$ 319.025,79 (trezentos e dezenove mil, vinte e cinco reais e setenta e nove centavos), para execução das obras de pavimentação, urbanização e iluminação de dois trechos de vias locais, como indicado no Anexo 02, numa extensão total 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), conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

g) Alocar a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que serão destinados à realização de sondagens e de ajustes nos projetos arquitetônico e



complementares de engenharia das habitações sociais que serão implementadas pela Fundação HABITAFOR no imóvel de que trata a alínea "a" deste inciso;

h) Implantar e executar às suas expensas, toda a infraestrutura e urbanização da área alcançada por esta operação urbana consorciada, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo Poder Público municipal através desta Lei;

i) Adotar medidas visando à proteção e a recuperação das áreas de preservação permanente situadas na área abrangida por esta OUC;

j) Realizar Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, Estudo Ambiental, conforme estabelecido pelo inc. VII do art. 244 da Lei Complementar nº 062/2009 (PDP);

k) Proceder ao licenciamento ambiental de todas as obras executadas em decorrência da implantação desta OUC junto à SEMAM;

l) Submeter à apreciação da SEMAM o Estudo de Impacto de Vizinhança, para análise e aprovação.

Parágrafo Único - A celebração do convênio referido no *caput* deste artigo fica condicionada à obtenção pela FCM Comercial Ltda., junto à Secretaria de Recursos Hídricos do Estado do Ceará, da outorga ou declaração de isenção de outorga do recurso hídrico existente no imóvel Sítio Tunga.

CAPÍTULO IV

DO PROGRAMA DE INVESTIMENTOS E DOS QUADROS DE ÁREAS

Art. 6º - Ficam aprovados o Programa de Investimentos e os Quadros de Áreas constantes do Anexo 03, Tabelas 01, 02 e 03, parte integrante desta Lei.

Parágrafo Único - A inclusão de novos investimentos ao Programa a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser aprovada mediante Decreto da Chefe do Poder Executivo Municipal, passando a integrar os objetivos desta Lei.



CAPÍTULO V DO PROGRAMA BÁSICO DE OCUPAÇÃO DA ÁREA

Art. 7º - O Programa Básico de Ocupação da Área destinada à implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga envolve os seguintes elementos:

I - A implantação de Condomínio Residencial, com blocos de unidades multifamiliares, na área detalhada na Tabela 03 do Anexo 03, com a aplicação dos indicadores urbanísticos na forma como disciplinam as alíneas "b" e "c" do Inciso I do art. 5º, com as seguintes características:

- a) Acesso pela Avenida Pindorama; e
- b) Área comercial de 1.500m² (mil e quinhentos metros quadrados), destinada a lojas de conveniência com *mix* essencialmente voltado para o atendimento básico de consumo dos condôminos;

II – A área edificável resultante final do Condomínio será de 97.618,46m² (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito vírgula e quarenta e seis metros quadrados), conforme descrita nos Anexos 02 e 03 desta Lei.

CAPÍTULO VI DAS FINALIDADES

Art. 8º - A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem as seguintes finalidades:

- a) Promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação;
- b) Assegurar a proteção e a valorização dos recursos ambientais existentes na área de preservação permanente inserida na área objeto desta OUC;
- c) Dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela



Prefeitura de
Fortaleza



região, através da implantação da Avenida Pindorama e de dois trechos de vias locais, conforme descrita no Anexo 02 desta Lei, as quais passam a fazer parte do Sistema Viário Básico Municipal;

d) Proceder a mudança dos parâmetros urbanísticos para a área da operação, incluindo usos e índice exclusivamente no que concerne à fração do lote; e

e) Autorizar a inclusão de novas formas de contrapartidas e compensações, objetivando viabilizar a operação, podendo sua pactuação ser aprovada por ato da Chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO VI

DA GESTÃO DA OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Art. 9º - O projeto concernente à Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor - CPPD e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente - COMAM, objetivando atender ao disposto no art. 244, inciso VIII da Lei Complementar nº 062/2009 (PDP), c/c inciso VII do art. 33 da Lei nº 10.257/2001.

Art. 10 - Na hipótese de os empreendimentos previstos nesta Lei não serem implantados, seja por motivo de força maior ou pela intervenção de terceiros por via judicial, considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o Convênio previsto nesta Lei.

Art. 11 - A SER II e a SEINF deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta OUC, devendo a SEMAM proceder ao licenciamento, ao controle e ao monitoramento das áreas protegidas.

CAPÍTULO VII

DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 12 - O adimplemento das obrigações assumidas pelo Poder

GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 - 1374



Prefeitura de
Fortaleza



Público municipal, previstas no artigo 5º, inciso I desta Lei, fica condicionado ao cumprimento, por parte das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., de todos os investimentos elencados no mesmo artigo 5º, inciso II, alíneas “a”, “b”, “c”, “d”, “e”, “f” e “g”.

Art. 13 - Ficam a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) autorizadas a enquadrar o projeto de ocupação que será proposto pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A. aos dispositivos constantes da presente Lei.

Art. 14 - Fica a Secretaria Regional II (SER II) responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Consorciada Sítio Tunga, de que trata esta Lei.

Art. 15 – O Poder Público Municipal estabelecerá Termo de Compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes públicos, da iniciativa privada e da comunidade local afetada.

Art. 16 – A Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano – SEMAM deverá expedir Termo de Referência para realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, do Estudo Ambiental, para a implantação do empreendimento.

Art. 17 - As disposições aqui contidas vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, período no qual deverá ser implantada a Operação Urbana Sítio Tunga.

Art. 18 - Esta Lei entra em Vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

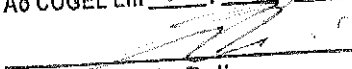
Paço da Prefeitura Municipal de Fortaleza, aos do mês de de 2011.

José Acrísio Sena

Prefeito de Fortaleza em Exercício


GABINETE DA PREFEITA
Rua São José nº 01 Centro.
CEP: 60.160-070. Fortaleza-Ceará.
FONE: (85) 3105 – 1374

Ao COGEL Em 25 / 02 / 11


Paulo Rolim
DIRETOR GERAL

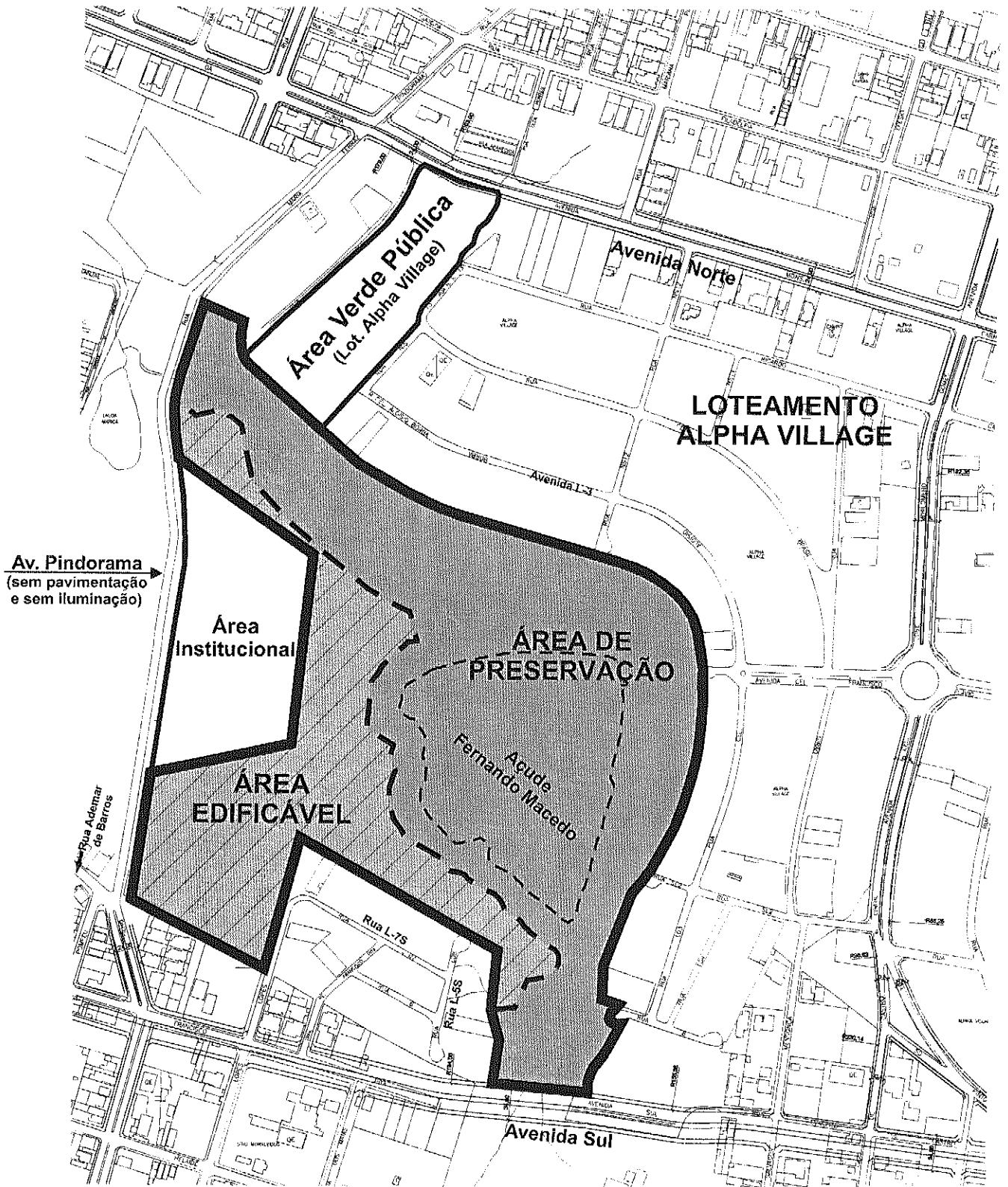


Ao DELEG. PI PROVIDÊNCIAS

 18/02/11

Antônio José Maia
COORDENADOR GERAL LEGISLATIVO

ANEXO 01
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Atual: Localização, Limites e Áreas



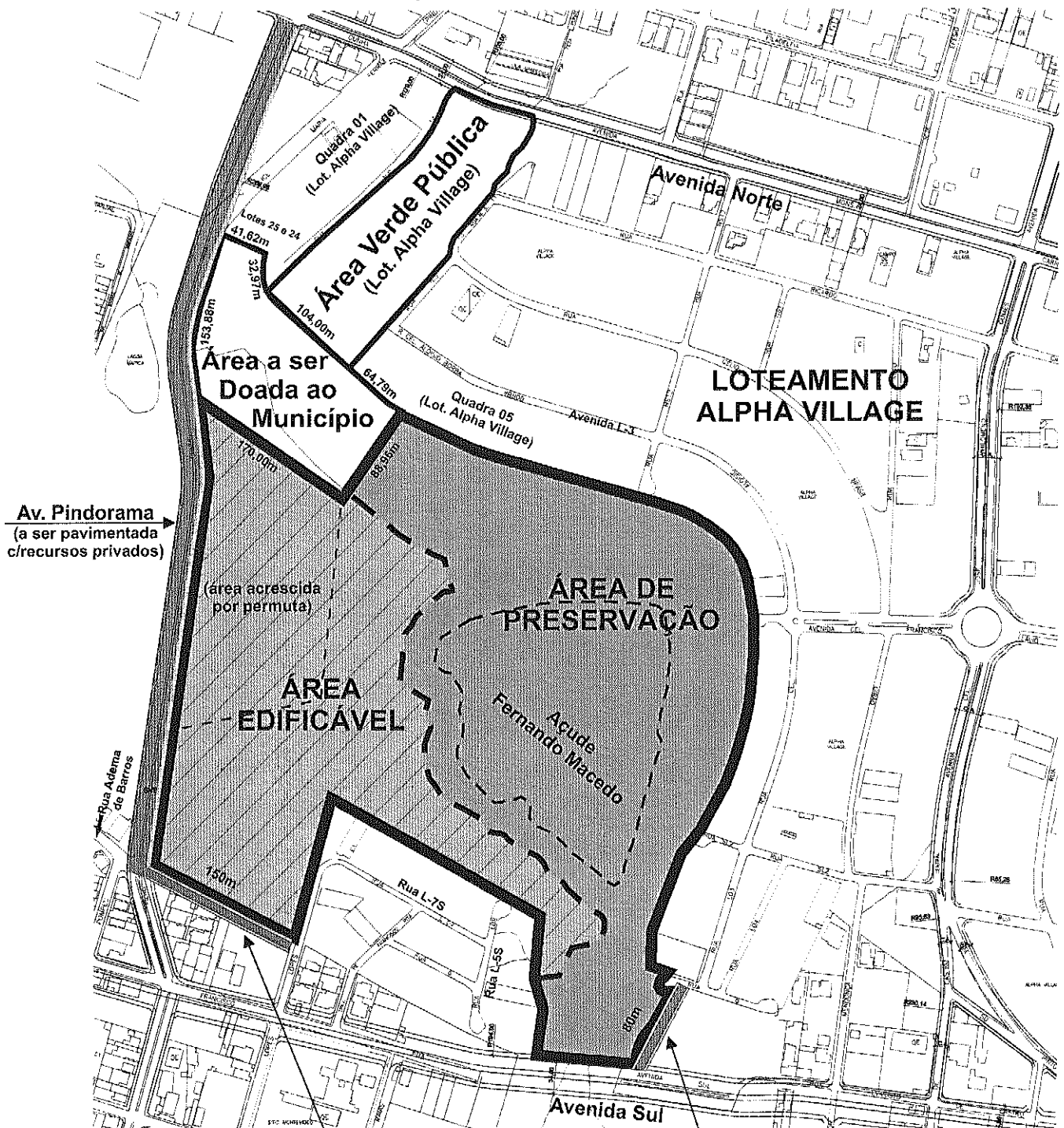
Prop.: FCM Comercial Ltda.:

Área de Preservação (Espelho D'água)	— 37.686,18m ²
Área de Preservação Restante	— 94.355,42m ²
Área Edificável	— 71.003,10m ²
Total da Área da FCM	— 203.044,70m²

Prop.: Município de Fortaleza

Área Institucional	— 32.237,00m ²
--------------------	---------------------------

ANEXO 02
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Proposta : Localização, Limites e Áreas
 Prop.: FCM Comercial Ltda



Av. Pindorama
 (a ser pavimentada
 c/recursos privados)

Via Projetada 01
 (a ser pavimentada
 c/recursos privados)

Via Projetada 02
 (a ser pavimentada
 c/recursos privados)

Área de Preservação (Espelho D'água)	37.686,18m ²
Área de Preservação Restante	78.072,36m ²
Total da Área de Preservação	115.758,54m²
Área Edificável Anterior	71.003,10m ²
MENOS: Área Edificável (a ser doada)	5.621,64m ²
MAIS: Área Edificável (recebida em permuta)	32.237,00m ²
Total da Área Edificável	97.618,46m²
Total da Área da FCM Comercial	213.377,00m²

Nota 1: Em troca da área acrescida, o Município de Fortaleza receberá, dos proponentes da OUC Sítio Tunga, a área de 27.116,79m², na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, Passaré (vizinho ao Hospital Sarah Kubitschek), objeto da matrícula nº 59.680, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza.

Nota 2: A Avenida Pindorama (800m de extensão e 24m de largura) e as Vias Projetadas 01 e 02 (230m de extensão total e 14m de largura) serão totalmente executadas (terraplanagem, drenagem, pavimentação, urbanização e iluminação) com recursos privados dos proponentes da OUC Sítio Tunga.

Anexo 03

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA

Programa de Investimentos e Quadros de Áreas

Tabela 01 - Programa de Investimentos

tipo	R\$
PRIVADOS (pela FCM Comercial Ltda.)	
▪ Terreno para permuta com o Município de Fortaleza (Matrícula nº 59.680-2ª Zona)	1.680.000,00
▪ Terreno para doação ao Município de Fortaleza, com área de 21.904,70 m2 (v. nota)	1.046.388,00
▪ Construção de Parque Urbano (pavimentação de passeios, iluminação e colocação de equipamentos de lazer e diversão)	500.000,00
▪ Limpeza e Manutenção do Parque Público Urbano por 10 anos	600.000,00
▪ Despesas com sondagem e ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia	30.000,00
▪ Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) da Avenida Pindorama	1.622.547,95
▪ Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) de dois trechos de vias locais	319.025,79
Total dos Investimentos Privados	5.797.961,74
PÚBLICOS (pelo Município de Fortaleza)	
▪ área institucional para permuta com a FCM Comercial Ltda.	1.540.000,00

NOTA: a área de 21.904,70m2 a ser doada ao Município para a construção de Parque Urbano subdivide-se em: 16.283,06m2 relativos a área de preservação permanente e 5.621,64m2 relativos a área edificável.

Tabela 02 - Quadro de Áreas Atual

Áreas	m2
PRIVADAS (propriedade da FCM Comercial Ltda.)	
▪ Área de preservação (espelho d'água)	37.686,18
▪ Área de preservação restante	94.355,42
subtotal	132.041,60
▪ Área edificável	71.003,10
Total das áreas privadas	203.044,70
PÚBLICAS (propriedade do Município de Fortaleza)	
▪ Área institucional	32.237,00

Tabela 03 - Quadro de Áreas Proposto

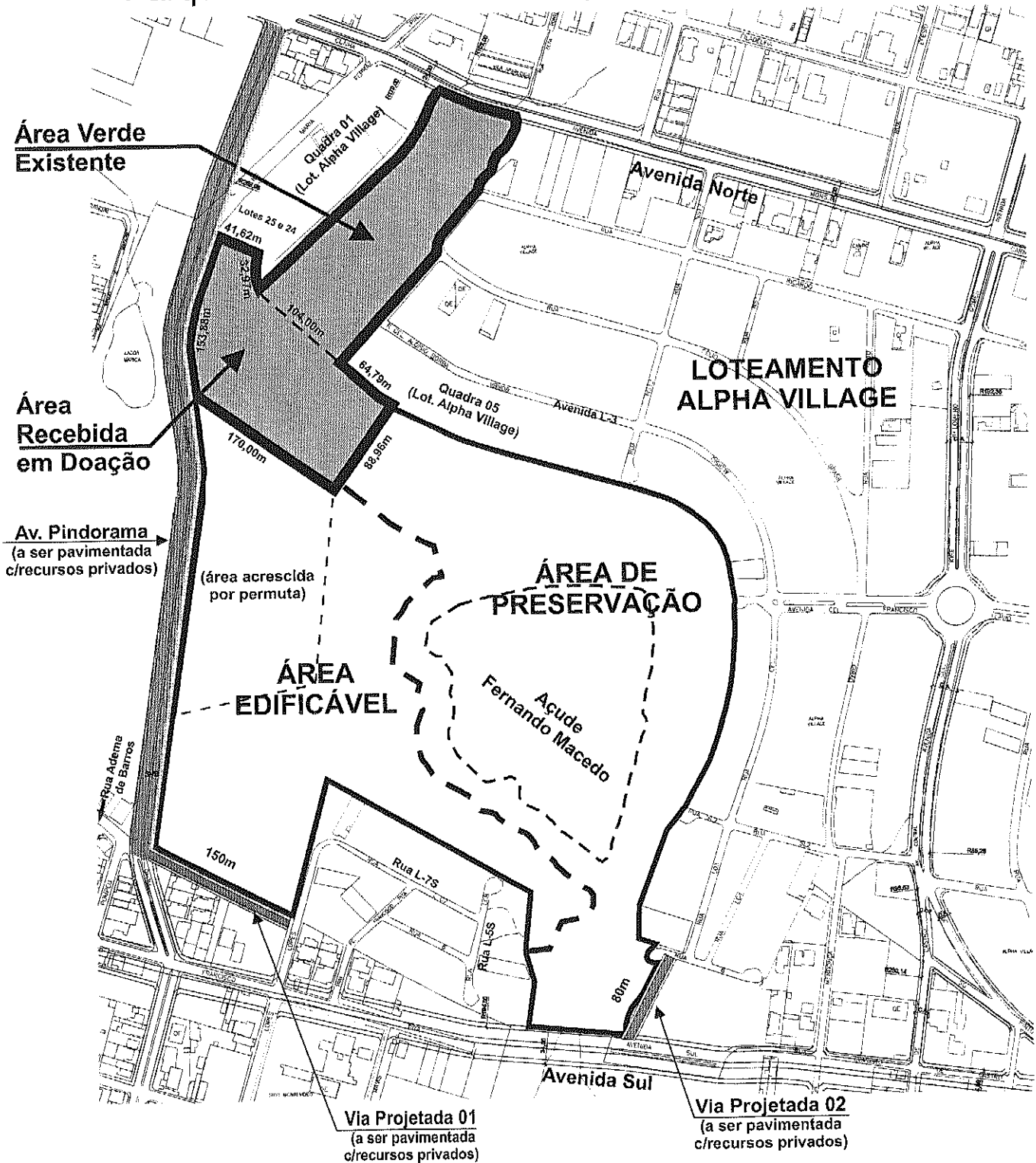
Áreas	m2
PRIVADAS (propriedade da FCM Comercial Ltda.)	
▪ Área de preservação (espelho d'água)	37.686,18
▪ Área de preservação restante anterior	94.355,42
▪ MENOS: área de preservação doada para o Parque Urbano	(16.283,06)
Subtotal I	115.758,54
▪ Área edificável anterior	71.003,10
▪ MENOS: área edificável doada para o Parque Urbano (v.nota)	(5.621,64)
▪ MAIS: área edificável acrescida (permutada com o Município)	32.237,00
Subtotal II	97.618,46
Total das áreas privadas	213.377,00
PÚBLICAS (propriedade do Município de Fortaleza)	
▪ Terreno recebido em permuta com a FCM Comercial Ltda. (Matrícula nº 59.680-2ª Zona)	27.116,79
▪ Terreno recebido em doação para o Parque Urbano	21.904,70
Total das áreas públicas	49.021,49

NOTA: será assegurado à FCM Comercial Ltda. o direito de utilizar, para fins de edificação, o índice de aproveitamento legalmente previsto sobre a área total de 103.240,10m2, que engloba a área edificável privada resultante final (97.618,46m2) e a área edificável de 5.621,64m2, esta doada ao Município de Fortaleza para a construção do Parque Público Urbano.

ANEXO 04

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA

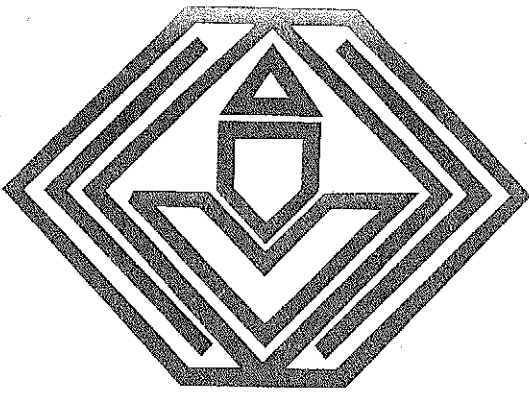
Situação Proposta : Localização, Limites e Áreas
Parque Público Urbano - Prop.: Município de Fortaleza



Parque Público Urbano:

Área Verde Existente	20.500,00m ²
Área Recebida em Doação	21.904,70m ²
Área Total do Parque Público	42.404,70m²

Nota: Os proponentes da OUC Sítio Tunga doarão parte da área (21.904,70m²) para o Parque Público Urbano, que terá área total de 42.404,70m², arcarão com os custos de sua implantação e serão responsáveis, igualmente com recursos próprios, pela sua manutenção durante 10 anos.



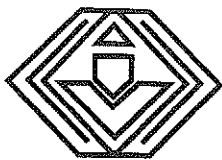
*Justiça aos acob
em 14/04/2001
M*

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE PRECISÃO



MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.
TERRENO
Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950
60.860-000- CASTELÃO - FORTALEZA - CEARÁ

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ
Rua Floriano Peixoto nº 1359 - Centro - CEP: 60.025-131
Fone/Fax: (85) 3226.1121 - e-mail: cvi-ce@veloxmail.com.br



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO

INTERESSADO

**FCM - COMERCIAL LTDA.
C.N.P.J. nº 03.742.770/0001-06
Rua Ana Bilhar nº 305 - Apto. 301
60.160-110 - ALDEOTA - FORTALEZA - CEARÁ**

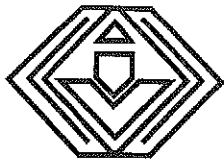
PROPRIETÁRIO

**MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.
C.N.P.J. nº 09.168.955/0001-27
Avenida Dom Luiz nº 1200
60.160-230 - MEIRELES - FORTALEZA - CEARÁ**

LOCAL DA AVALIAÇÃO

**Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950
(antiga Av. Alberto Craveiro)
60.860-000- CASTELÃO - FORTALEZA - CEARÁ**

FORTALEZA, 25 DE MARÇO DE 2011.



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará – Fl.: 2

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado de um **Imóvel Urbano (Terreno)**, localizado no município de Fortaleza, Estado do Ceará, utilizando a **Metodologia Científica**, através da **Estatística Inferencial** para o dimensionamento do valor do terreno do imóvel.

O campo das Inferências Estatísticas é muito profícuo para a aplicação na Engenharia de Avaliações, pois oportuniza de forma **objetiva** a busca da **"verdade mercadológica"**, através da identificação do modelo justificado (função-explicação) dos vetores influenciadores no valor dos bens avaliados. Obviamente, a inferência estatística pressupõe coleta de dados.

Cada elemento coletado no mercado carrega em seu bojo, além do preço pretendido ou comercializado, uma gama importantíssima de informações (explicações do preço), as quais podem ser expressas quantitativamente e/ou qualitativamente. Sob esse enfoque, cada evento coletado produzirá um elenco de atributos (variáveis independentes) de explicação do preço praticado (variável dependente).

Modelando-se a matriz de informações, ter-se-á função inferida justificada, que melhor representa o campo de informações pesquisadas, sob o ponto de vista de estimação estatística.

A execução de trabalhos avaliatórios, através da Metodologia Científica permite a redução do prazo operacional, maior segurança, tanto ao profissional quanto ao cliente contratante, e, por ter conteúdo objetivo, minimiza contestações, restringindo-as ao campo dos dados coletados. O uso da regressão nos possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

1.2. INTERESSADO

FCM - COMERCIAL LTDA.
C.N.P.J. nº 03.742.770/0001-06
Rua Ana Bilhar nº 305 - Apto. 301
60.160-110 - ALDEOTA - FORTALEZA - CEARÁ

1.3. PROPRIETÁRIO

MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.
C.N.P.J. nº 09.168.955/0001-27
Avenida Dom Luiz nº 1200
60.160-230 - MEIRELES - FORTALEZA - CEARÁ

1.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950
(antiga Av. Alberto Craveiro)
60.860-000- CASTELÃO - FORTALEZA - CEARÁ



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 3

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do **VALOR DE MERCADO** do **Imóvel Urbano**, com intuito de fornecer o máximo de elementos técnicos possíveis, que possam auxiliar as partes intervenientes a estabelecer a mais justa e satisfatória tomada de posição e decisão.

1.6. NÍVEL DE PRECISÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO

Com base nos resultados obtidos no modelo inferido, foi possível enquadrar a presente avaliação, ao **GRAU DE PRECISÃO I e GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, tendo atendido a todos os requisitos da **Norma Brasileira NBR-14.653-1/2**, que entrou em vigor a partir de 30/06/2004.

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este Laudo de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto Federal Nº 81.621 de 03/05/1978, a Lei Federal Nº 5.194 de 24/12/66, a Lei Nº 8.666 de 21/06/1993, a Lei Nº 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor), as Resoluções Nº 205, Nº 218 e Nº 345 do CONFEA e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra de 08/05/1956 e 30/11/1960.

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo de Avaliação.

- Vistoria do imóvel objeto e da região/entorno;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados dos imóveis ofertados e/ou transacionados, preservando-se tanto quanto possíveis características e atributos do imóvel avaliando;
- Consultas a corretores, proprietários, jornais da cidade, banco de dados, imobiliárias via internet e principalmente pesquisa local;
- Aplicação da Metodologia Adotada conforme os Critérios Consagrados pela Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis NB-14653-1/2.

1.9. IMÓVEL - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de um **imóvel urbano (terreno)**, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 (antiga Avenida Alberto Craveiro), bairro Castelão - Fortaleza - Ceará, forma irregular, topografia predominante plana, perfazendo uma **área total de 27.116,79m²** (conforme levantamento topográfico fornecido pela contratante). É importante salientarmos as edificações e benfeitorias observadas na vistoria do imóvel avaliando, não foram consideradas para efeito da avaliação do imóvel, a pedido da parte interessada.



Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 4

2. REGIÃO

2.1. DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: *8.185.286 Habitantes.*
- 4,58% da população brasileira.
- Extensão territorial: *148.825,602 km².*
- *1,71% do território nacional.*
- População urbana: *69,21%.*
- Densidade Demográfica: *54,99% Hab/km².*
- Posição geográfica: *Norte da região nordeste.*
- Municípios: *184 • Sedes com mais de 20.000 habitantes: 53 municípios.*
- Cidades mais importantes: *Fortaleza, Caucaia, Juazeiro do Norte, Maracanaú, Sobral, Crato, Maranguape, Itapipoca, Iguatú e Canindé.*
- Atividades Econômicas predominantes: *Agricultura, Pecuária, Comércio, Turismo, Indústria, Prestação de Serviços e outros.*
- Educação: *Estabelecimentos de ensino superior - 47 unidades.
99.597 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino médio - 793 unidades.
404.240 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino fundamental - 8.773 unidades.
1.624.943 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino pré-escolar - 7.668 unidades.
261.030 Alunos matriculados.
Bibliotecas*
- Saúde: *Hospitais - 304 unidades.
Maternidades - 204 unidades.
Posto de Saúde - 1.151 unidades.
Centro de Saúde - 259 unidades.*

Fonte: site IBGE

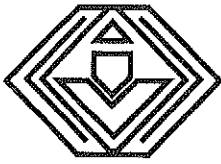


CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 5

2.2. DADOS MUNICIPAIS

- Atividades Econômicas predominantes: *Comércio, Turismo, Indústria, Prestação de Serviços e outros.*
- Área do Município: *313 km² * 0,2138 % do território do Estado.*
- Coordenadas Geográficas: *(3)º(45)' - Latitude e (38)º(30)' - Longitude.*
- População do Município: *2.431.415 Habitantes. (site IBGE)*
- Densidade populacional: *7.768,10 hab./km².*
- Rede Bancária: *Banco do Brasil, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal / Bradesco Banco Itaú / BIC / Unibanco / Real Outros. Total de 159 agências.*
- Educação: *Estabelecimentos de ensino superior - 32 unidades. 78.710 Alunos matriculados.*
Estabelecimentos de ensino médio - 272 unidades. 125.094 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino fundamental - 1.017 unidades. 399.093 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino pré-escolar - 869 unidades. 57.158 Alunos matriculados.
Bibliotecas
- Saúde: *Estabelecimentos total - 543 unidades. 8.138 Leitos hospitalares.*
Unidades ambulatoriais - 411 unidades.
- Saneamento: *Esgoto natural, sanear, galerias e bocas de lobos.*
- Rede de água: *A região é provida de água da CAGECE.*
- Rede elétrica: *Rede elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.*
- Estradas: *Ruas e avenidas asfaltadas, em calçamento e pavimentação.*
- Comunicação: *Sistema de telefonia fixa e móvel, Agência dos Correios, Emissoras de TV, Emissoras de Rádios e Jornais.*
- Segurança: *Delegacias de Polícia - 02 Distritos Modelos.*
- Transportes: *Ônibus com linhas urbanas e transportes alternativos.*
- Topografia: *Região plana, pouco acidentada e com declives.*
- Serviços públicos existentes: *Iluminação pública, coleta domiciliar de lixo, arborização urbana, telefones públicos.*
- Outras atividades econômicas: *Posto de abastecimento de combustíveis, de gás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, revendedoras, shoppings, lojas, cartórios, clínicas e outros.*



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará – Fl.: 6

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO/LIMITES/ÁREAS

MATRÍCULA Nº 59.680 – Data 27/09/1993.

CARTÓRIO Cartório de Registro de Imóveis da 2ª
Zona – Comarca de Fortaleza – Ceará.

QUANTO A NATUREZA Terreno.

**VOCAÇÃO NO ENTORNO
DO TERRENO** Comercial / Residencial.

LIMITES De acordo com documentação em anexo.

ÁREA TOTAL DO TERRENO $A_T = 27.116,79m^2$
(conforme documentação apresentada
pela Contratante).

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO

ZONA Urbana.

**DISTÂNCIA DO CENTRO
DA CIDADE** Aproximadamente 6 km.

ACESSO AO TERRENO Pela própria Avenida Juscelino Kubitschek

FORMATO DO TERRENO Irregular.

SITUAÇÃO DO TERRENO Meio de quadra.

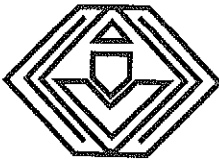
REDE D'ÁGUA Rede de água da CAGECE.

REDE ELÉTRICA Rede de energia elétrica em alta e baixa
tensão da COELCE.

REDE TELEFÔNICA Rede da VIVO, OI, TIM e CLARO.

ESTRADAS Asfaltadas.

TOPOGRAFIA Plana.



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará – Fl.: 7

3.3. PESQUISA DE DADOS

Realizamos a coleta de elementos de mercado procurando uma maior abrangência possível, tanto em termos de quantidade como de localidade, evitando-se restringir o campo amostral, e preservando-se quanto possíveis características e atributos do imóvel avaliando.

Recorremos a corretores, proprietários, banco de dados, imobiliárias via internet, jornais da cidade e principalmente pesquisa local. Todos os elementos que integram o rol amostral mereceram tratamento acurado, com critérios técnicos adequados, de forma a verificar a idoneidade e a completa identificação das fontes de informações, e sua atualidade. Após a pesquisa, foram examinados e selecionados os dados a seguir.

ELEMENTO AMOSTRAL 01

Local: *Rua Trajano de Moraes, próximo do Castelão.*
Tipologia *Te + benfeitorias - 46,00x62,00*
Área Total *2.852,00m²*
Valor Total *R\$ 1.000.000,00*
Valor do m²: *R\$ 298,03/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante: *A Predial F: 085.4012.8001*
Benfeitorias *R\$.150.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 02

Local: *Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias - 70,00x66,00*
Área Total *4.620,00m²*
Valor Total *R\$800.000,00*
Valor do m²: *R\$ 162,33/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante: *A Predial F: 085.4012.8001*
Benfeitorias *R\$.50.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 03

Local: *Bairro Castelão, próximo do Campo do Remo.*
Tipologia *Te*
Área Total *360,00m²*
Valor Total *R\$45.000,00*
Valor do m²: *R\$ 125,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante: *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*

ELEMENTO AMOSTRAL 04

Local: *Bairro Castelão, próximo do Antigo Aterro.*
Tipologia *Te*
Área Total *660,00m²*
Valor Total *R\$65.000,00*
Valor do m²: *R\$ 98,48/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante: *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 8

ELEMENTO AMOSTRAL 05

Local: *Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias*
Área Total *2.632,00m²*
Valor Total *R\$ 500.000,00*
Valor do m²: *R\$ 170,97/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*
Benfeitorias..... *R\$.50.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 06

Local: *Av. Heróis do Acre, Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias -*
Área Total *2.376,00m²*
Valor Total *R\$ 600.000,00*
Valor do m²: *R\$ 227,27/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*
Benfeitorias..... *R\$.60.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 07

Local: *Rua Amâncio Pereira, Bairro Castelão*
Tipologia *Te + benfeitorias -Te 60,50x44,00*
Área Total *2.662,00m²*
Valor Total *R\$ 600.000,00*
Valor do m²: *R\$ 195,34/m²*
Transação: *Vendido*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*
Benfeitorias..... *R\$.80.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 08

Local: *Bairro Passaré, por do trás BNB.*
Tipologia *Te - 60,00X66,00*
Área Total *3.960,00m²*
Valor Total *R\$ 800.000,00*
Valor do m²: *R\$ 202,08/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*

ELEMENTO AMOSTRAL 09

Local: *Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias -57,00x72,00*
Área Total *4.104,00m²*
Valor Total *R\$ 1.400.000,00*
Valor do m²: *R\$ 280,21/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *A Predial F: 085.4012.8001*
Benfeitorias..... *R\$.350.000,00*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 9

ELEMENTO AMOSTRAL 10

Local: Localizado a 100m da Av. Alberto Craveiro
Tipologia Te - 7,50x33,77
Área Total 253,28m²
Valor Total R\$ 46.000,00
Valor do m²: R\$ 181,61/m²
Transação: Oferta
Data: Out/2010
Informante:..... Diário do Nordeste 22.05.10 F: 085.9988.2244
Benfeitorias..... R\$.50.000,00

ELEMENTO AMOSTRAL 11

Local: Bairro Passaré, próximo do BNB da Av. Dedé Brasil
Tipologia Te + benfeitorias
Área Total 1.840,00m²
Valor Total R\$ 350.000,00
Valor do m²: R\$ 165,76/m²
Transação: Oferta
Data: Maio/2010
Informante:..... Seta Imo.i F: 085.9971.3169
Benfeitorias..... R\$.45.000,00

ELEMENTO AMOSTRAL 12

Local: Bairro Passaré, próximo do BNB da Av. Dedé Brasil
Tipologia Te + benfeitorias
Área Total 2.560,00m²
Valor Total R\$ 685.000,00
Valor do m²: R\$ 267,57/m²
Transação: Oferta
Data: Maio/2010
Informante:..... Seta Imo.i F: 085.9971.3169
Benfeitorias..... R\$.45.000,00

ELEMENTO AMOSTRAL 13

Local: Próximo ao antigo Motel Castelinho, Castelão
Tipologia Te
Área Total 2.400,00m²
Valor Total R\$ 550.000,00
Valor do m²: R\$ 229,16/m²
Transação: Oferta
Data: Out/2010
Informante:..... Sr. Ricardo F: 085.9983.7335
Benfeitorias..... R\$.-----

ELEMENTO AMOSTRAL 14

Local: Bairro Itaperi, próximo ao Estádio Castelão
Tipologia Te
Área Total 1.756,00m²
Valor Total R\$ 140.500,00
Valor do m²: R\$ 80,01/m²
Transação: Oferta
Data: Out/2010
Informante:..... Simples Negócios Imob. F: 085.8656.5958



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 10

ELEMENTO AMOSTRAL 15

Local: *Bairro Itaperi, próximo ao Estádio Castelão*
Tipologia *Te- 16,00x45*
Área Total *720,00m²*
Valor Total *R\$ 65.000,00*
Valor do m²: *R\$ 90,27/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2009*
Informante:..... *Diário Nordeste 30.10.09 F: 085.9148.2622*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 16

Local: *Av. Alberto Craveiro, próximo ao MACRO*
Tipologia *Te – 32,50X44,00*
Área Total *1.430,00m²*
Valor Total *R\$ 400.500,00*
Valor do m²: *R\$ 279,72/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Sr. Heleno F: 085.9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 17

Local: *Bairro Castelão, próximo ao Estádio*
Tipologia *Te*
Área Total *150,00m²*
Valor Total *R\$ 60.000,00*
Valor do m²: *R\$ 400,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Ago/2010*
Informante:..... *Mega Imob. F: 085.3264.9911*

ELEMENTO AMOSTRAL 18

Local: *Bairro Castelão, próximo ao Estádio*
Tipologia *Te*
Área Total *149,00m²*
Valor Total *R\$ 160.000,00*
Valor do m²: *R\$.973,15/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Ago/2010*
Informante:..... *Mega Imob. F: 085.3264.9911*
Benfeitorias..... *R\$15.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 19

Local: *Av. Dedé Brasil, próximo ao Estádio Castelão*
Tipologia *Te+benfeitorias*
Área Total *5.000,00m²*
Valor Total *R\$ 5.200.000,00*
Valor do m²: *R\$ 920,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Ago/2010*
Informante:..... *Diário Nordeste 30.08.10 F: 085.9981.2737*
Benfeitorias..... *R\$600.000,00*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 11

ELEMENTO AMOSTRAL 20

Local: *Bairro Castelão, próximo ao Estádio*
Tipologia *Te*
Área Total *38.000,00m²*
Valor Total *R\$ 5.700.000,00*
Valor do m²: *R\$.150,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *julho/2010*
Informante:..... *Claudia Carvalho - 3254.4778*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 21

Local: *Rua Amâncio Pereira*
Tipologia *Te + Benfeitorias - 9,00x25,00m*
Área Total *225,00m²*
Valor Total *R\$ 150.000,00*
Valor do m²: *R\$.225,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Helena - Fone: 8808.5349 * 9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$75.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 22

Local: *Próximo ao Castelão*
Tipologia *Te - 16,00x44,00m*
Área Total *704,00m²*
Valor Total *R\$ 120.000,00*
Valor do m²: *R\$.170,45/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Helena - Fone: 8808.5349 * 9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 23

Local: *Rua Amâncio Pereira*
Tipologia *Te+Benfeitorias - 16,50x30,00m*
Área Total *495,00m²*
Valor Total *R\$ 150.000,00*
Valor do m²: *R\$.222,22/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Helena - Fone: 3295.2222 * 9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$40.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 24

Local: *Passaré - localizado a 300m do BNB.*
Tipologia *Te*
Área Total *2.560,00m²*
Valor Total *R\$ 456.000,00*
Valor do m²: *R\$.175,78/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *julho/2010*
Informante:..... *Seta Imobiliária - Tel.: 8726.2001*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 12

ELEMENTO AMOSTRAL 25

Local: *Próximo ao BNB, Bairro Passaré.*
Tipologia *Te – 12,00x25,00m*
Área Total *300,00m²*
Valor Total *R\$ 78.000,00*
Valor do m²: *R\$.260,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *agosto/2010*
Informante:..... *Diário do Nordeste – Tel.: 8872.3336*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 26

Local: *Próximo ao Estádio Castelão.*
Tipologia *Te+Benfeitorias – 11,00x30,00m*
Área Total *330,00m²*
Valor Total *R\$ 75.000,00*
Valor do m²: *R\$.227,27/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *julho/2009*
Informante:..... *Diário do Nordeste – Tel.: 8747.0569*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 27

Local: *Próximo a BR-116 / Castelão.*
Tipologia *Te*
Área Total *40.000,00m²*
Valor Total *R\$ 1.800.000,00*
Valor do m²: *R\$.45,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Flávio Imóveis – Tel.: 9112.1713*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 28

Local: *Próximo a Av. Expedicionários.*
Tipologia *Te+Benfeitorias*
Área Total *25.000,00m²*
Valor Total *R\$ 3.500.000,00*
Valor do m²: *R\$.134,00/m²*
Transação: *Oferta/venda*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Flávio Imóveis – Tel.: 9112.1713*
Benfeitorias..... *R\$150.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 29

Local: *Castelão, Próximo ao Estádio.*
Tipologia *Te – 26,00x30,00m*
Área Total *780,00m²*
Valor Total *R\$ 260.000,00*
Valor do m²: *R\$.333,33/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Adelson – Tel.: 8666.1010 / 9918.3795*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 13

ELEMENTO AMOSTRAL 30

Local: Castelão, Próximo a Igreja Canaã.
Tipologia Te – 44,00x70,00m
Área Total 3.080,00m²
Valor Total R\$ 250.000,00
Valor do m²: R\$.81,16/m²
Transação: Oferta
Data: outubro/2010
Informante:..... Divera Imóveis – Tel.: 8666.1010 / 9918.3795
Benfeitorias..... R\$-----

ELEMENTO AMOSTRAL 31

Local: Rua Dom Antônio Lustosa / Rua Belos Portos (esquina).
Tamanho: (16,50 x 45,00)m.
Área Total: 742,50m².
Valor Total: R\$.95.000,00.
Valor do m²: R\$.127,95/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Pedro * (3227.2541 / 9998.2952).

ELEMENTO AMOSTRAL 32

Local: Rua Amancio Pereira, próximo a Transportes Bertolini.
Tamanho: (22,00 x 44,00).m.
Área Total: 968,00m².
Valor Total: R\$.120.000,00.
Valor do m²: R\$.123,97/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Lino * (3081.5407 / 8666.8788).

ELEMENTO AMOSTRAL 33

Local: Rua Amancio Pereira, próximo a Avenida Paulino Rocha.
Tamanho: Irregular.
Área Total: 1.496,00m².
Valor Total: R\$.210.000,00.
Valor do m²: R\$.140,37/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Lino * (3081.5407 / 8666.8788).

ELEMENTO AMOSTRAL 34

Local: Rua Professor Moreira de Souza / Rua São Cipriano (esquina).
Tamanho: (18,00 x 42,00).m.
Área Total: 756,00m².
Valor Total: R\$.130.000,00.
Valor do m²: R\$.171,96/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Delailson * (3271.3554 / 8787.0233).



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 14

ELEMENTO AMOSTRAL 35

Local: Av. Castelo de Castro / Rua Professor José Silveira (esquina).
Tamanho: (69,00 x 32,00)m.
Área Total: 2.208,00m².
Valor Total: R\$. 330.000,00.
Valor do m²: R\$. 149,46/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Lino * (3081.5407 / 8666.8788).

ELEMENTO AMOSTRAL 36

Local: Rua Itaborai.
Tamanho: (40,00 x 60,00)m.
Área Total: 2.400,00m².
Valor Total: R\$. 180.000,00.
Valor do m²: R\$. 75,00/m².
Transação: Oferta.
Data: Março/2008.
Informante:..... Sr. Mauro * (8832.6286 / 9996.4620).

ELEMENTO AMOSTRAL 37

Local: Rua Dom Antônio Lustosa, vizinho ao nº 25.
Tamanho: (16,00 x 44,00)m.
Área Total: 705,00m².
Valor Total: R\$. 45.000,00.
Valor do m²: R\$. 63,83/m².
Transação: Oferta.
Data: Maio/2008.
Informante:..... Sr. Francisco José * (8805.6939).

ELEMENTO AMOSTRAL 38

Local: Próximo ao BNB.
Dimensão: Irregular
Área Total: 14.500,00m².
Valor Total: R\$. 1.800.000,00.
Valor do m²: R\$. 124,14/m².
Transação: Oferta.
Data: Dezembro/2009.
Informante:..... Jornal Diário do Nordeste * (9731.4845).

ELEMENTO AMOSTRAL 39

Local: Av. Dedé Brasil, vizinho ao nº 4525.
Dimensão: 55,00 x Irregular
Área Total: 3.199,00m².
Valor Total: R\$. 351.780,00.
Valor do m²: R\$. 109,97/m².
Transação: Vendido.
Data: Dezembro/2007.
Informante:..... Mudilar * (3242.8566).



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 15

ELEMENTO AMOSTRAL 40

Local: Av. Dedé Brasil, esquina com Rua Tomás Edson.
Dimensão: (34,00 x 30,00)m
Área Total: 1.020,00.m².
Valor Total: R\$.120.000,00.
Valor do m²: R\$.117,65/m².
Transação: Vendido.
Data: Julho/2007.
Informante:..... Sr. Henrique * (9971.9276 / 9981.9686).

ELEMENTO AMOSTRAL 41

Local: Próximo ao hospital Sarah Kubitschek.
Dimensão: Irregular.
Área Total: 4.000,00.m².
Valor Total: R\$.450.000,00.
Valor do m²: R\$.112,50/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sra. Maria Viana * (9109.0002 / 3295.0763).

ELEMENTO AMOSTRAL 42

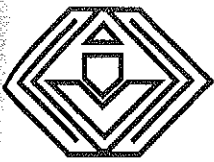
Local: Av. J. K. vizinho ao cemitério.
Dimensão: Irregular
Área Total: 3.500,00.m².
Valor Total: R\$.210.000,00.
Valor do m²: R\$.60,00/m².
Transação: Vendido.
Data: Novembro/2007.
Informante:..... Bicbanco * (3455.6726 / 3304.8200).

ELEMENTO AMOSTRAL 43

Local: Av. Heróis do Acre.
Dimensão: Irregular
Área Total: 8.722,00.m².
Valor Total: R\$.959.420,00.
Valor do m²: R\$.110,00/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sr. Alves * (9298.2120).

ELEMENTO AMOSTRAL 44

Local: Próximo Av. Dedé Brasil.
Dimensão: (36,00 x 66,00).m.
Área Total: 2.376,00.m².
Valor Total: R\$.250.002,72.
Valor do m²: R\$.105,22/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sr. Alves * (9198.2120).



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 16

ELEMENTO AMOSTRAL 45

Local: Próximo Av. Dedé Brasil.
Dimensão: Irregular
Área Total: 4.000,00.m².
Valor Total: R\$.380.000,00.
Valor do m²: R\$.95,00/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sr. Ricardo Lêmos * (3231.2550 / 8879.8357).

ELEMENTO AMOSTRAL 46

Local: Rua Paraguaçu.
Dimensão: (20,00 x 20,00)m
Área Total: 400,00.m².
Valor Total: R\$.32.000,00.
Valor do m²: R\$.80,00/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sr. Chico Lopes * (9143.1818).

ELEMENTO AMOSTRAL 47

Local: Rua Padre Andrade.
Dimensão: (12,00 x 33,00)m
Área Total: 396,00.m².
Valor Total: R\$.31.284,00.
Valor do m²: R\$.76,00/m².
Transação: Vendido.
Data: Outubro/2007.
Informante:..... Sr. Chico Lopes * (9143.1818).

ELEMENTO AMOSTRAL 48

Local: Rua João XXIII.
Dimensão: (12,00 x 33,00).m.
Área Total: 396,00.m².
Valor Total: R\$.23.760,00.
Valor do m²: R\$.60,00/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sra. Maria do Carmo * (3234.0483).

ELEMENTO AMOSTRAL 49

Local: Rua Dep. Alfredo, prox. Ao Campo do Remo.
Dimensão: (12,00 x 33,00).m.
Área Total: 396,00.m².
Valor Total: R\$.90.000,00.
Valor do m²: R\$.227,72/m².
Transação: Oferta.
Data: Outubro/2010.
Informante:..... Sr. Batista * (9925.8144).



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 17

ELEMENTO AMOSTRAL 50

Local: Av. Paulinho Rocha, prox. ao Castelão.
Dimensão: (28,00 x 70,00).m.
Área Total: 1.960,00.m².
Valor Total: R\$.750.000,00.
Valor do m²: R\$.382,65/m².
Transação: Oferta.
Data: Outubro/2010.
Informante:... Sr. Adelson * (3226.1121).

ELEMENTO AMOSTRAL 51

Local: Rua Crisanto Arruda (400m do hospital Sarah Kubitschek)
Dimensão: Irregular
Área Total: 6.700,00m².
Valor Total: R\$.1.500.000,00.
Valor do m²: R\$.223,88/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Carlos Fontenele * (8629.9937).

ELEMENTO AMOSTRAL 52

Local: Rua Adélia Feijó, esquina com Rua José Franca (400m da Av Alberto Craveiro)
Dimensão: Irregular
Área Total: 2.700,00m².
Valor Total: R\$.1.000.000,00.
Valor do m²: R\$.370,37/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Geovane * (8868.5455 / 9929.9932).

ELEMENTO AMOSTRAL 53

Local: Avenida Castelo de Castro, esquina com Rua Maria Anália
Dimensão: (46,00 x 46,00)m
Área Total: 2.116,00m².
Valor Total: R\$.750.000,00.
Valor do m²: R\$.375,00/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Jackson * (8690.5237).

ELEMENTO AMOSTRAL 54

Local: Av. Alberto Craveiro, vizinho ao nº 999 (subestação da Chesf)
Dimensão: Irregular
Área Total: 1.952,00m².
Valor Total: R\$.750.000,00.
Valor do m²: R\$.384,22/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Gilberto Loiola * (3081.3996 / 9983.4826).



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 18

ELEMENTO AMOSTRAL 55

Local: *Rua Expedicionários / Rua Dr. Justa Araújo (a 50m da Av. Dedt Brasil)*
Dimensão: *(66,00 x 60,00)m*
Área Total: *3.960,00m².*
Valor Total: *R\$.2.494.800,00.*
Valor do m²: *R\$.630,00/m².*
Transação: *Oferta*
Data: *Março/2010.*
Informante: *Sr. Evandro * (8757.8599).*

ELEMENTO AMOSTRAL 56

Local: *Avenida Alberto Craveiro, vizinho ao nº 3749*
Dimensão: *Irregular*
Área Total: *3.200,00m².*
Valor Total: *R\$.1.120.000,00.*
Valor do m²: *R\$.350,00/m².*
Transação: *Oferta*
Data: *Março/2010.*
Informante: *Sr. Carlos * (8899.8607).*

ELEMENTO AMOSTRAL 57

Local: *Rua Crisanto Arruda / Rua São Tomás de Aquino / Rua Trajanc de Moraes*
Dimensão: *Irregular*
Área Total: *6.512,00m².*
Valor Total: *R\$.1.500.000,00.*
Valor do m²: *R\$.230,34/m².*
Transação: *Oferta*
Data: *Março/2011.*
Informante: *Sr. Evandro * (8757.8599).*

ELEMENTO AMOSTRAL 58

Local: *Avenida Juscelino Kubitschek, vizinho ao nº 3500*
Dimensão: *(180,00 x irregular)m*
Área Total: *70.000,00m².*
Valor Total: *R\$.12.600.000,00.*
Valor do m²: *R\$.180,00/m².*
Transação: *Oferta*
Data: *Março/2011.*
Informante: *Sr. Evandro * (8757.8599).*

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Uso Predominante: comercial / residencial;
Vocação do entorno: Residencial / comercial;
Topografia: variada;
Forma: irregular;
Posição: meio de quadra;
Área total do terreno: 27.116,79m² (conforme documentação em anexo);



Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 19

5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Ao longo do tempo o mercado imobiliário é variável de um modo geral, e depende principalmente dos níveis de demandas e ofertas, estando ligada a política econômica de investimentos.

Em face da redução do capital circulante, observamos que o mercado imobiliário encontra-se com uma tendência de redução, situação resultante das medidas governamentais adotadas nos últimos tempos.

Sendo assim, o mercado é representado pelas ofertas em sua maior parte, contrapondo-se a uma demanda reduzida, certamente reprimida, gerando desta forma, uma significativa redução na venda de imóveis na este, o que podemos observar muito bem, no desenvolvimento da etapa investigativa (pesquisa de dados) do nosso trabalho.

Entretanto, já se verifica um aquecimento considerável no perfil imobiliário da região pesquisada, sobretudo no entorno dos corredores do Estádio Castelão, haja vista a perspectiva das obras de infra-estrutura da Copa do Mundo que certamente serão implantadas nesta região, o que de certa forma vai consolidando um pólo atrativo de grande potencial imobiliário.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA ADOTADA

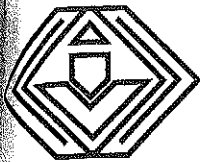
Na presente avaliação adotamos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, para a avaliação do terreno, reconhecidamente o que melhor espelha a realidade mercadológica, e por ser capaz de traduzir fielmente as peculiaridades (características intrínsecas e extrínsecas) relativo à tendência de uma amostra obtida com critérios técnicos adequados.

De acordo com o Método Científico, o trabalho foi dividido nas seguintes etapas:

- Reconhecimento do objeto (Imóvel avaliando);
- Planejamento da pesquisa;
- Trabalho de campo (Obtenção dos dados);
- Processamento e análise dos dados (Análise exploratória);
- Interpretação e explicação dos dados (Formulação do modelo);
- Elaboração do relatório da pesquisa (O laudo de avaliação).

Após a identificação do imóvel em apreço, foram estabelecidas as seguintes hipóteses de pesquisa, tendo sido coletados dados representativos com a mesma característica do bem avaliando, visando principalmente o aproveitamento imobiliário.

- O valor unitário de terrenos sofrerá desvalorização com o aumento da variável área total;
- O valor unitário de terrenos sofrerá maior valorização quanto melhor for a atratividade imobiliária (localização do terreno pesquisado, posição no logradouro, avenida ou rua secundária, configuração do terreno, topografia, vizinhança, testada principal, etc);
- O valor unitário de terrenos sofrerá uma maior valorização quanto mais atual tenha sido o elemento amostral pesquisado;



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 20

Em março do corrente ano, procedemos pesquisa de mercado enfocando os corredores de atividade de maior potencial na região do imóvel objeto, coletando dados com tipologia semelhante do imóvel avaliando (terrenos), imóveis para aproveitamento nas mais diversas áreas residenciais e comerciais. Insta salientar que foram obtidos dados de terrenos também através de consultas em nosso banco de dados.

Com a preocupação de não captar somente o aspecto valorizante nos corredores comerciais, nosso trabalho de campo contemplou regiões com potencial menor (logradouros fora da via principal, ruas secundárias, etc).

De posse dos elementos pesquisados, buscou-se atingir o maior nível de rigor possível, empregando-se o **Processo Por Inferência Estatística através da Metodologia Científica** de forma a obter-se as nuances do mercado e podermos inferir a função que melhor explicasse a formação dos preços de terrenos da região do imóvel em estudo.

Foi utilizado o **"Software" SISREN Windows 1.90**, onde optamos pelo Sistema de Regressão Múltipla (Mínimos Quadráticos) para os testes e obtenção do modelo de regressão linear.

De acordo com os resultados obtidos no modelo inferido, foi possível enquadrar o presente trabalho avaliatório, ao Nível de Precisão Grau I e Grau de Fundamentação I, tendo atendido a todos os requisitos da Norma NBR 14653-1/2/2004.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Para obtermos um número de dados no mercado imobiliário relativo a terrenos, compreendendo essencialmente imóveis no entorno da região do imóvel avaliando, passamos a testar os atributos previamente eleitos (hipóteses de pesquisa), verificando se os mesmos têm ou não importância na explicação da variação dos preços de terrenos, praticados no mercado.

Conforme citado anteriormente, as hipóteses de pesquisa, eleitas por nós como sendo as que mais fortemente influenciam nas variações de preços do universo amostral, foram:

* **Área Total** - variável independente quantitativa representando a área total de cada terreno observado na amostra, expressa em m^2 ;

* **Atratividade Imobiliária**- variável qualitativa representando a atratividade Imobiliária do local de cada imóvel obtido na pesquisa (atratividade de comércio no local, posição do terreno, corredor de atividade ou rua secundária, topografia, vizinhança, frente principal, etc), com escore variando de 1 a 9;

* **Ano** - variável proxy representando a época em que o imóvel foi obtido na pesquisa, variando de 1 a 5 (2007, 2008, 2009, 2010 e 2011);

* **Valor Unitário** - considerada como a variação explicada (dependente) do modelo inferido expressa em $R\$/m^2$.



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará - Fl.: 21

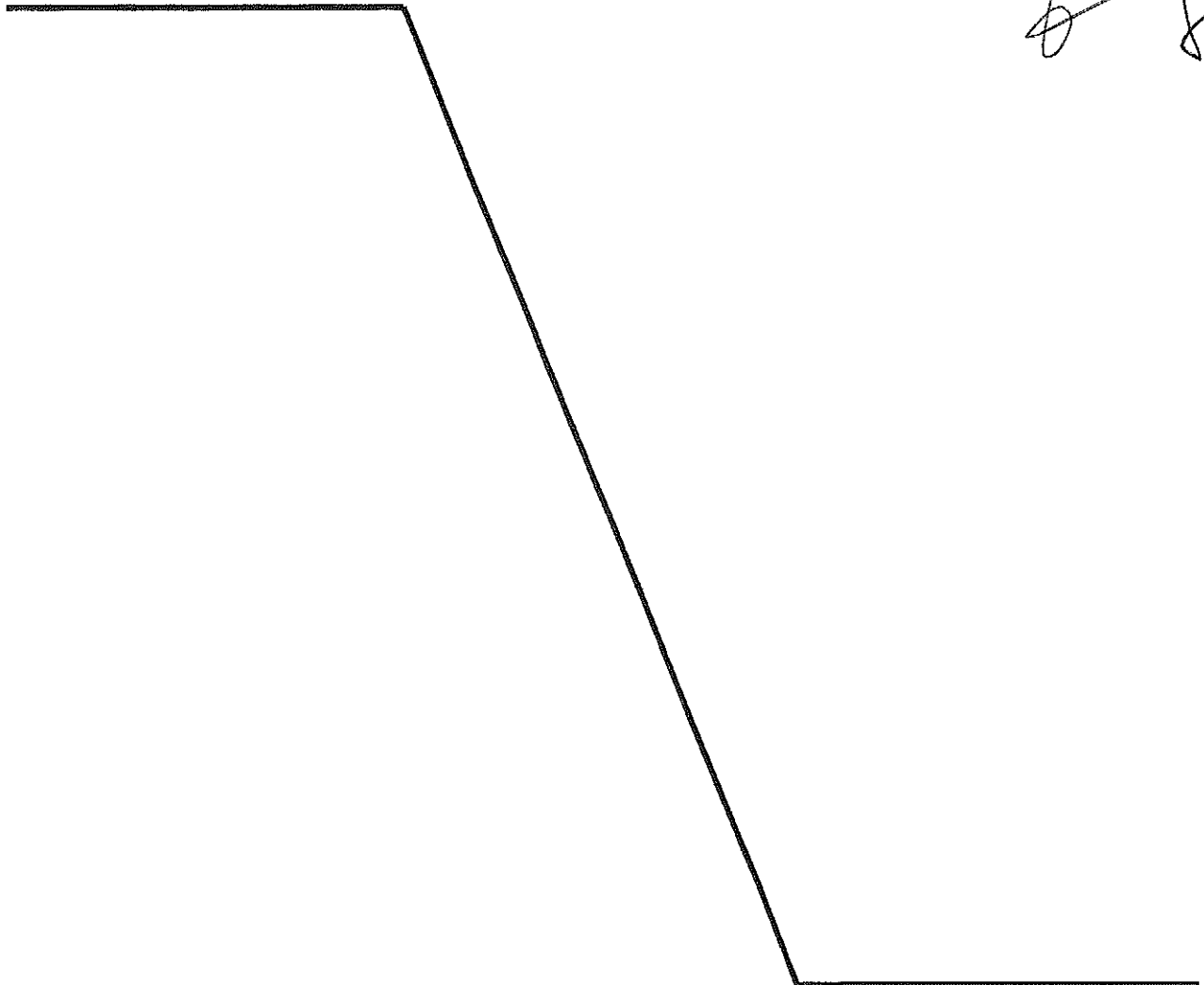
A equação de regressão que mostrou o melhor ajuste contemplado na pesquisa imobiliária levada a efeito, inferida através do programa de Regressão Linear utilizado, foi:

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+3,422799101 - 1,805783123E-010 * \text{Área Total}^2 + 0,03412886424 * \text{Atratividade Imob.} + 0,01457165194 * \text{Ano}^2)}$$

Declinamos pelo valor unitário do Limite Mínimo do Campo de Arbítrio (15% inferior a média ajustada), inferido no referido modelo, levando-se em conta que o imóvel encontra-se vizinho ao cemitério, bem como, trata-se de uma gleba de grande porte (**Ver Memória de Cálculos em Anexos / Projeções**), ou seja, **R\$ 249,57/m²**, onde teremos para o terreno avaliando com área total de **27.116,79m²** o valor de **R\$..6.767.537,28**.

VALOR DO TERRENO.....R\$..6.767.537,28





CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 22

8. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA/m ²	VALOR/m ²	VALOR(R\$)	%
Terreno	27.116,79	249,57	6.767.537,28	100,00
T O T A L.....			6.767.537,28	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃOR\$..6.767.537,28

IMPORTA O VALOR DA PRESENTE AVALIAÇÃO EM R\$..6.767.537,28
(SEIS MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA E SETE MIL, QUINHENTOS E TRINTA E SETE REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

9. CONCLUSÃO

De acordo com os resultados estatísticos obtidos no modelo inferido, avaliamos o imóvel objeto do presente trabalho, nesta data, em R\$..6.767.537,28
(SEIS MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA E SETE MIL, QUINHENTOS E TRINTA E SETE REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

VALOR DA AVALIAÇÃOR\$..6.767.537,28

10. ENCERRAMENTO

Pressupomos que as informações obtidas junto a terceiros e documentos obtidos foram fornecidos de boa fé e, portanto, confiáveis.

Os valores descritos neste Laudo referem-se a pagamento à vista.

Pedimos e agradecemos o obséquio de não permitirem a reprodução deste LAUDO, total ou parcialmente, sem a devida autorização expressa da CÂMARA.

Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

Damos por encerrado o presente Laudo de Avaliação, que consta de 22 (vinte e dois) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelos responsáveis, constando também de anexos como:

- Estimativas / Memória de cálculo
- Matricula
- Fotos
- Levantamento topográfico
- Credencial do avaliador e da CÂMARA
- A.R.T.

Fortaleza (CE), 25 de março de 2011.

Responsável Técnico:

JOSÉ TIBURCIO TAVARES FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 8023/D

RICARDO CASTELO BRANCO ARRUDA
PRESIDENTE DA CÂMARA



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

ESTIMATIVA



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Modelo:

Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Data de Referência:

Março de 2011

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 58
- Número de dados considerados: 51

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9782714 / 0,9798649
- Coeficiente Determinação: 0,9570149
- Fisher-Snedecor: 348,80
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

2,07 - Valor Unitário
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

- 64% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x^2	-6,55	0,01
• Atratividade Imob.	x	23,65	0,01
• Ano	x^2	3,99	0,02

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = $e^{(+3,422799101 - 1,805783123E-010 * \text{Área Total}^2 + 0,3412886424 * \text{Atratividade Imob.} + 0,01457165194 * \text{Ano}^2)}$



Estimativas

Modelo

Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Endereço

Endereço: Avenida Alberto Craveiro, 4950

Complemento: Matrícula nº 59.680

Bairro: Castelão

Município: Fortaleza

UF: CE

Variáveis

Área Total = 27.116,79

Atratividade Imob. = 6,00

Ano = 5,00

Valor Unitário

Máximo (4,93%): 308,09

Médio: 293,61

Mínimo (4,70%): 279,81

Valor Total

Máximo: 8.354.538,21

Médio: 7.961.830,63

Mínimo: 7.587.582,38

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



Análise de Sensibilidade

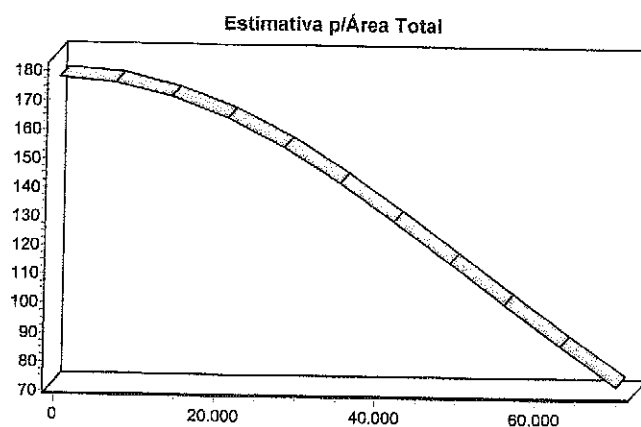
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

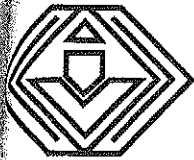
Variável: Área Total

Amplitude: de 149 a 70000

Valor Médio: 5596,31

Valores Calculados: de 178,132 a 73,5302





Análise de Sensibilidade

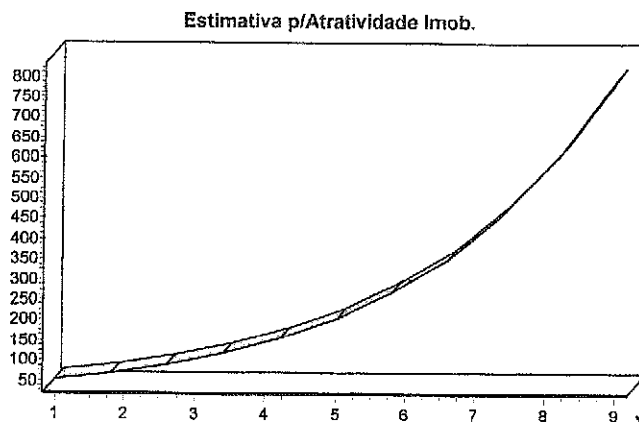
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Variável: Atratividade Imob.

Amplitude: de 1 a 9

Valor Médio: 4,58824

Valores Calculados: de 52,0524 a 798,36



[Handwritten signature]



Análise de Sensibilidade

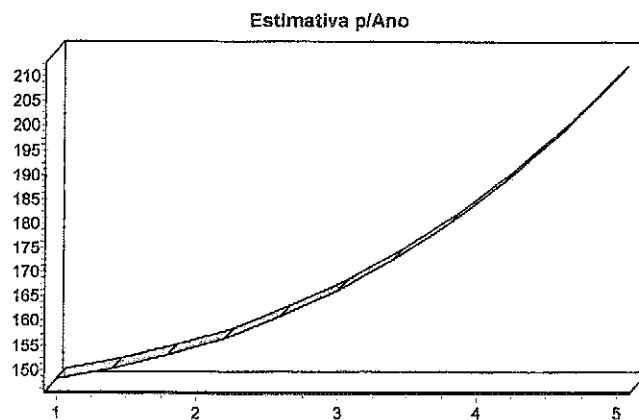
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Variável: Ano

Amplitude: de 1 a 5

Valor Médio: 3,64706

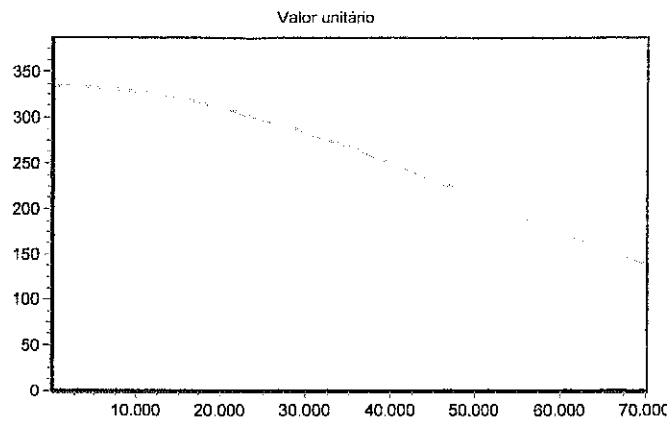
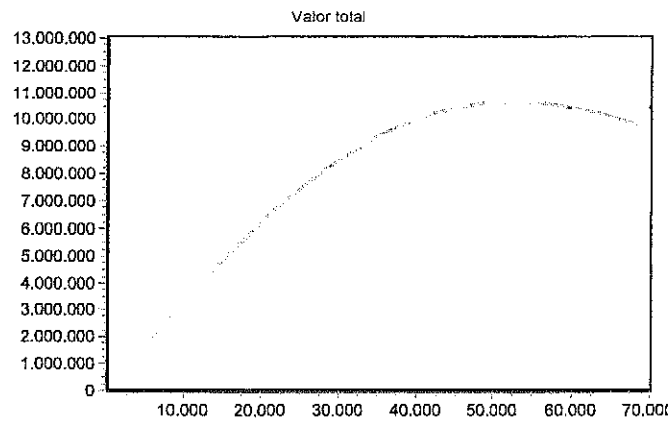
Valores Calculados: de 148,062 a 210,05





Pontos Máx/Mín - RL

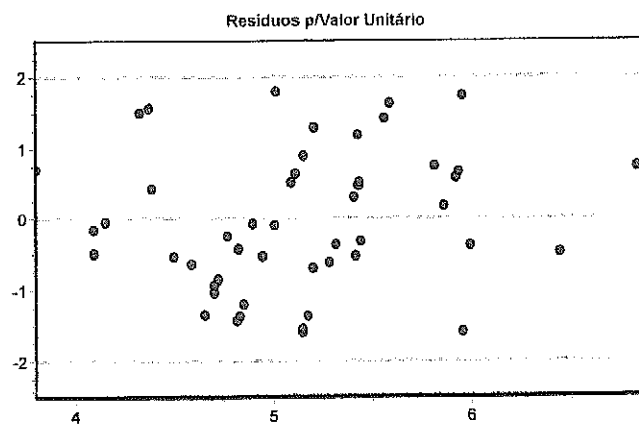
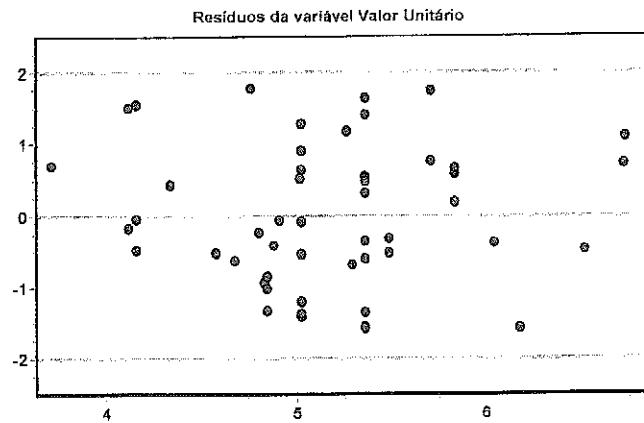
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno





Análise dos Resíduos

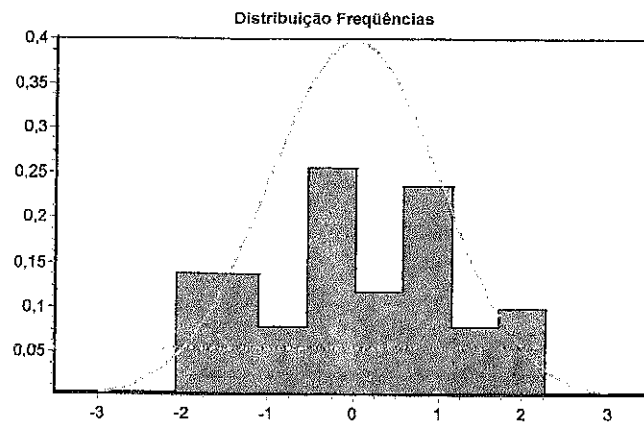
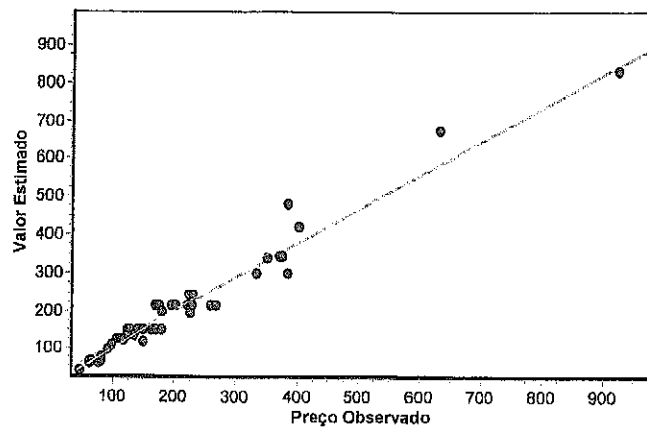
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno





Testes de Aderência

Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno





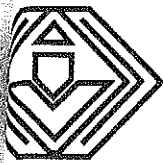
Função Estimativa

Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
+3,422799101
-1,805783123E-010 * Área Total²
+0,3412886424 * Atratividade Imob.
+0,01457165194 * Ano²)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	5596,3094	-6,55	-1,80578E-010	x ²	-2,27
Atratividade Imob.	4,5882	23,85	+0,341289	x	31,39
Ano	3,6471	3,99	+0,0145717	x ²	4,59
Valor Unitário	177,1283	T-Indep	+3,4228	ln(x)	



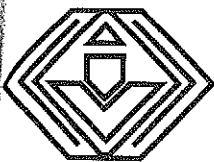
CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Dado	Endereço	Área Total	Atratividade Imob.	Ano	Valor Unit...
* 1	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 01	2.852,00	5,00	4,00	298,03
2	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 02	4.620,00	4,00	4,00	162,33
3	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 03	360,00	4,00	4,00	125,00
4	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 04	660,00	3,00	4,00	98,48
5	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 05	2.632,00	5,00	4,00	170,97
6	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 06	2.376,00	5,00	4,00	227,27
7	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 07	2.662,00	5,00	4,00	195,34
8	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 08	3.960,00	5,00	4,00	202,02
* 9	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 09	4.104,00	5,00	4,00	280,21
10	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 10	253,28	4,00	4,00	181,61
11	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 11	1.840,00	4,00	4,00	165,76
12	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 12	2.560,00	5,00	4,00	267,57
13	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 13	2.400,00	5,00	4,00	229,16
* 14	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 14	1.756,00	3,00	3,00	80,01
15	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 15	720,00	3,00	3,00	90,27
* 16	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 16	1.930,00	5,00	4,00	279,72
17	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 17	150,00	7,00	4,00	400,00
18	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 18	149,00	9,00	4,00	973,15
19	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 19	5.000,00	9,00	4,00	920,00
20	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 20	38.000,00	4,00	4,00	150,00
* 21	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 21	225,00	5,00	4,00	333,33
22	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 22	704,00	5,00	4,00	170,45
23	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 23	495,00	5,00	4,00	222,22
24	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 24	2.500,00	5,00	4,00	175,79
25	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 25	300,00	5,00	4,00	260,00
26	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 26	330,00	5,00	3,00	227,27
27	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 27	40.000,00	1,00	4,00	45,00
28	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 28	25.000,00	4,00	4,00	134,00
29	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 29	780,00	6,00	4,00	333,33
30	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 30	3.080,00	2,00	4,00	81,16
31	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 31	742,50	4,00	4,00	127,95
32	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 32	968,00	4,00	4,00	123,97

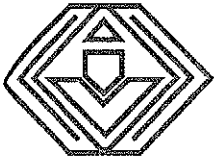


CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Dado	Endereço	Área Total	Atratividade Imob.	Ano	Valor Unit...
33	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 33	1.496,00	4,00	4,00	140,37
34	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 34	756,00	4,00	4,00	171,96
35	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 35	2.208,00	4,00	4,00	149,46
*	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 36	2.400,00	2,00	2,00	75,00
37	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 37	705,00	2,00	2,00	63,83
38	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 38	14.500,00	4,00	3,00	124,14
39	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 39	3.199,00	4,00	2,00	109,97
40	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 40	1.020,00	4,00	1,00	117,65
41	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 41	4.000,00	4,00	2,00	112,50
42	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 42	3.500,00	2,00	1,00	60,00
43	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 43	8.722,00	4,00	2,00	110,00
44	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 44	2.376,00	4,00	2,00	105,22
*	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 45	4.000,00	2,00	2,00	95,00
46	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 46	400,00	2,00	2,00	80,00
47	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 47	396,00	2,00	1,00	76,00
48	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 48	396,00	2,00	2,00	60,00
49	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 49	396,00	5,00	4,00	227,72
50	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 50	960,00	6,00	4,00	382,65
51	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 51	6.700,00	5,00	5,00	223,88
52	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 52	2.700,00	6,00	5,00	370,37
53	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 53	2.116,00	6,00	5,00	375,00
54	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 54	1.952,00	7,00	5,00	384,22
55	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 55	3.960,00	8,00	5,00	630,00
56	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 56	3.200,00	6,00	5,00	350,00
57	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 57	6.512,00	5,00	5,00	230,34
58	ELEMENTO AMOSTRAL Nº 58	70.000,00	7,00	5,00	180,00



FOTOS

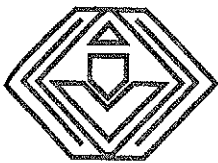


CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

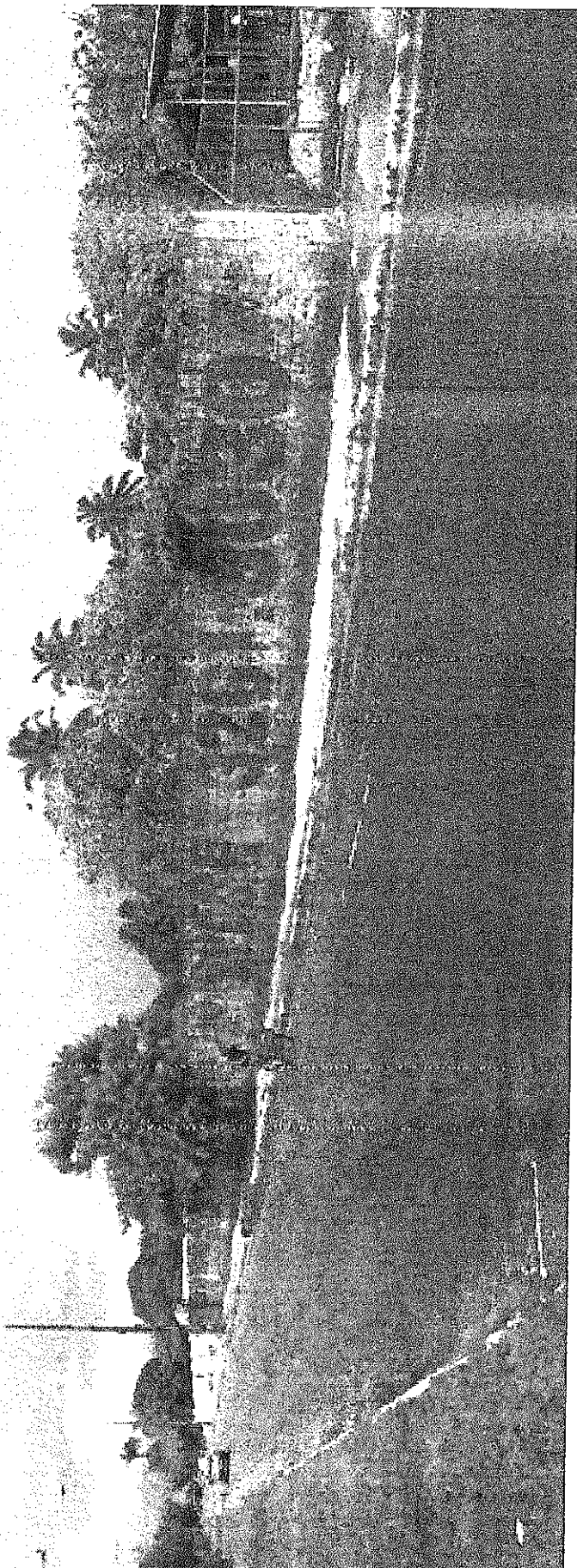


[Handwritten signature]

[Handwritten mark]



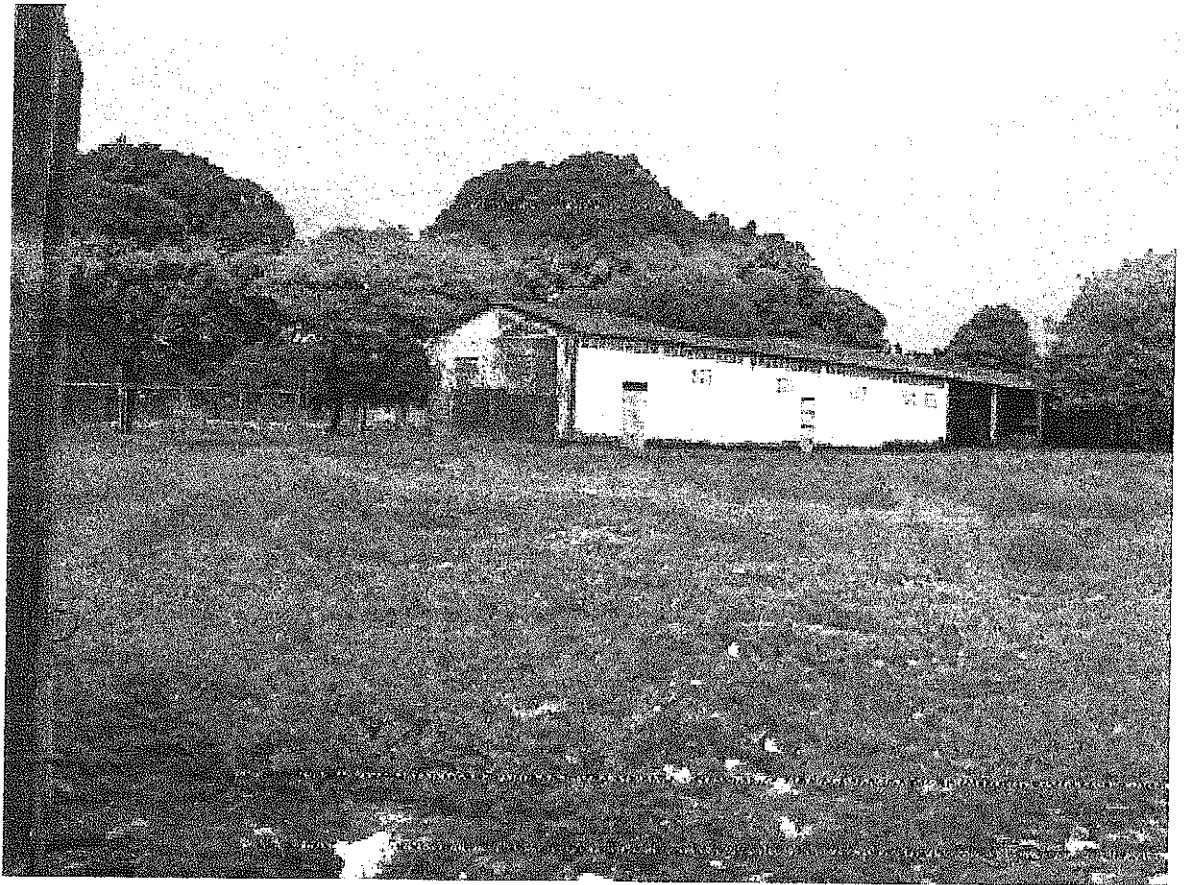
CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

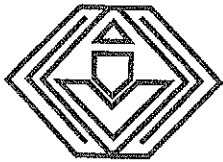


[Handwritten signatures and initials]



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ





CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ





CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

DOCUMENTAÇÃO

DO

IMÓVEL

R.02/59.680 - O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em hipoteca cedular, pela proprietária, CONSTRUTORA BANDEIRA DE MELLO LTDA., já qualificada, para garantia de uma Cédula de Crédito Comercial, de sua emissão, em favor do Banco do Brasil, CGC/MF Nº 00.000.000/0008-68, no valor de CR\$ 25.575.000,00 (vinte e cinco milhões, quinhentos e setenta e cinco mil cruzeiros reais), tudo conforme se vê no Registro nº 3.734, do livro 3-Auxiliar, deste Cartório; referido crédito destina-se, única e exclusivamente, ao suprimento de capital de trabalho da atividade explorada, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos. Fortaleza, 27 de setembro de 1993. Eu,

Sônia Pêlo Andrade do Silva, Escrevente Compromissada, datilografei. Subcrevo, [Assinatura], Substituto da Oficiala.***

Av.03/59.680 - Conforme documento autêntico datado em 29 de setembro de 1993, do Banco do Brasil, apresentado e arquivado neste Cartório, fica cancelada a hipoteca cedular objeto do R.02, desta matrícula, para todos os fins e efeitos de direito. Fortaleza, 30 de setembro de 1993. Eu, Sônia Pêlo Andrade do Silva, Escrevente Compromissada, datilografei. Subcrevo, [Assinatura], Substituto da Oficiala.***

R. 04/59.680 - Pela Escritura Pública de Contrato de Mútuo Com Garantia Hipotecária lavrada aos 30 de outubro de 1996, em Notas do Cartório João Machado desta Capital, no Livro nº B-96, Folhas de nºs 11 e 14, a proprietária Construtora Bandeira de Mello Ltda., já qualificada, hipotecou o imóvel objeto da presente matrícula ao Banco Industrial e Comercial S. A., pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira privada com filial nesta Capital: na Rua Barão do Rio Branco nº 905, Centro, CGC nº 07.450.604/0001-89, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 1.300.000,00 (Um Milhão e Trezentos Mil Reais) a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas nos seguintes vencimentos e valores, respectivamente: 29 de novembro de 1996 R\$ 14.880,00; 30.12.96 R\$ 14.303,00; 29 de janeiro de 1997 R\$ 13.766,00; 28.02.97 R\$ 13.250,00; 31.03.97 R\$ 12.736,00; 30 de abril de 1997 R\$ 12.260,00; 30.05.97 R\$ 19.029,00; 30.06.97 R\$ 18.291,00; 30.07.97 R\$ 17.605,00; 29.08.97 R\$ 16.944,00; 29.09.97 R\$ 16.287,00; 29 de outubro de 1997 R\$ 15.677,00; 28.11.97 R\$ 69.980,00; 29 de dezembro de 1997 R\$ 67.268,00; 28.01.98 R\$ 64.743,00; 27.02.98 R\$ 62.312,00; 30 de março de 1998 R\$ 59.897,00; 29.04.98 R\$ 57.649,00; 29 de maio de 1998 R\$ 55.485,00; 29.06.98 R\$ 53.334,00; 29.07.98 R\$ 51.332,00; 28 de agosto de 1998 R\$ 49.405,00; 28.09.98 R\$ 47.490,00; 28 de outubro de 1998 R\$ 45.708,00; 27.11.98 R\$ 43.992,00; 28.12.98 R\$ 42.287,00; 27 de janeiro de 1999 R\$ 40.699,00; 26.02.99 R\$ 39.172,00; 29 de março de

MATRÍCULA

59.680

FICHA

02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ
RUA PEDRO PRIMEIRO, 761 - FONE: 231.9877
REGISTRO GERAL

1999 R\$ 37.653,00; 28.04.99 R\$ 35.240,00; 28.05.99 R\$ 34.880,00; 28 de junho de 1999 R\$ 33.528,00; 28.07.99 R\$ 32.269,00; 27 de agosto de 1999 R\$ 31.058,00; 27.09.99 R\$ 29.854,00; 27.10.99 R\$ 28.737,00; conseqüentemente no título multa e outras condições. Fortaleza, 20 de novembro de 1996. Ex. Rafaela Rodrigues Alexeina, Escrevente, datilografou. Subscrito, Carla Brito de Azevedo, Substituto da Oficiala. RRT.

TERMO DE ENCERRAMENTO - Encerra-se a presente ficha nº 02, Matrícula nº 59.680, que terá sua continuidade na Ficha nº 03, em virtude da implantação do processo de informatização já em curso nesta Serenidade, nos termos do Art. 41 da Lei 8935/94, cujos assentamentos serão lançados em folhas padronizadas mediante editoração eletrônica. Fortaleza, 20 de novembro de 1996. Ass. (Titular/Substituto) Carla Brito de Azevedo

Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 59680	Ficha 03
---	--------------------	-------------

Eu, Silvia da Silva Genú da Silva, conferi.
 Subscrovo, Haroldo Proença Fiúza, oficial/substituto.

AV.09/59680 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Procedê-se a esta averbação para constar que fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.04 desta matrícula, em virtude de autorização expressa contida na escritura que deu origem ao R.07, acima. Fortaleza, 09 de fevereiro de 2000. (Conforme Art. 534 C.C.)

Eu, Silvia da Silva Genú da Silva, conferi.
 Subscrovo, Haroldo Proença Fiúza, oficial/substituto.

TALÃO: 04/59736
 TALÃO COMPL.:
 EMOL/FERMOJU/ACM/FERC
2001
 2º OFÍCIO DE IMÓVEIS

CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS, EXCETO PARA OS FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CUJA VALIDADE É DE 90 DIAS PROVIMENTO Nº 01/2003 - CGJCE

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original da matrícula nº

59680
 Fortaleza/CE, 14, 07, 05

- Titular/Substituto
- Ana Teresa Araújo Mello Fiúza
 - Haroldo Proença Fiúza
 - Cláudia Mesquita Rocha
Escrevente

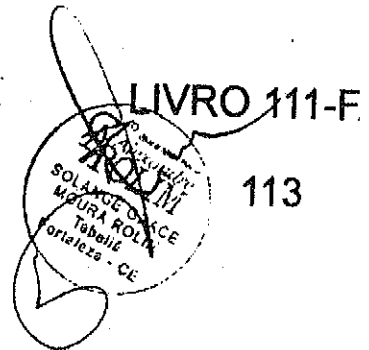


BUSCA/INDICADOR PESSOAL
 Conferido por: Assessor 14/07/05 1532

Continua na Ficha No: X

Alexandre
ROLIM

Bel. SOLANGE GRACE MOURA ROLIM
Tabela
Bel. ALEXANDRA JACKELINE MOURA ROLIM SILVA
JOSÉ ALEXANDRE ROLIM FILHO
Substitutos
AV. Santos Dumont, 2677 - Aldeota
CEP: 60.150-161 - Fortaleza Ceará Brasil
PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3264-3738
www.cartorioalexandrerolim.com.br
escritura@alexandrerolim.com.br



ESCRITURA pública de compra e venda que fazem e assinam, como outorgante vendedor, **BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A.** e, como outorgada compradora, **MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.**, na forma a seguir expressa:

S A I B A M quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem que, ao(s) **18 (dezoito)** dia(s) do mês de **dezembro**, do ano de **2009 (dois mil e nove)**, em meu Cartório, nesta cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, identificaram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedor, **BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A**, instituição financeira privada, com sede e foro mercantil na cidade de São Paulo(SP), na Avenida Paulista, nº 1048, Cerqueira César, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.450.604/0001-89, neste ato representada por seu bastante procurador, o Sr. **FRANCISCO HUMBERTO BEZERRA**, brasileiro, casado, banqueiro, RG nº 100006880-7-MIN/EXE, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.022.743-49, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço profissional na Rua Barão do Rio Branco, nº 905, 5º Andar, Centro, conforme Procuração Pública lavrada às folhas 287/288 do Livro 2.663, datada de 05/11/2009, do Cartório do 12º Tabelionato de Notas, Comarca de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, que fica arquivada nestas Notas; e, como outorgada compradora, **MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.**, empresa com sede na Av. T-9, nº 1.423, Setor Bueno, em Goiânia(GO), inscrita no CNPJ-MF sob o nº 09.168.955/0001-27, neste ato representada por seus bastante procuradores, **LUIZ CARLOS DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 1646886-SSP-GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 565.992.181-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Tomaz Acyoli, nº 1200, apto 802, Dionisio Torres, e **VINICIUS CARVALHO MONTEIRO**, brasileiro, casado, consultor de empresas, portador do -RG. nº

2400002175103-SSP-CE
RACEI
LIM
DE

2400002175103-SSP-CE, e inscrito no CPF/MF sob o nº 031.207.593-68, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Coronel Linhares, nº 2400, apto 102/AC, Dionísio Torres, conforme Procuração Pública lavrada às folha 194 do Livro 0532 (protocolo 016389), datada de 03/12/2009, do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia (Cartório Pedro Ludovico), Capital do Estado de Goiás(GO), que fica arquivadas nestas Notas; reconhecido(a)(s) entre si, como o(a)(s) próprio(a)(s), de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé. E, logo em seguida, me foi dito o seguinte, declarando-se aptos a exercer, pessoalmente, este ato da vida civil, bem como de que não incorrem em qualquer das hipóteses legais de incapacidade, inclusive as transitórias, e ainda, por se identificarem com documentos públicos originais de identificação supramencionados, estes - pela fé pública que ostentam - aliados às declarações acima, autorizam-me a atestar - com a fé pública a mim atribuída por Lei - as suas identidades e capacidades jurídicas. Em seguida, as partes, acima referidas e qualificadas, falando cada uma por sua vez, têm entre si, através deste instrumento, justo e contratado o presente negócio jurídico imobiliário mediante as cláusulas e condições a seguir: 1) **DO OBJETO DO CONTRATO E SUA FORMA DE AQUISIÇÃO: O OUTORGANTE VENDEDOR**, a justo título e por aquisição legal, é senhor e legítimo possuidor, do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, sob a Matrícula nº 59.680, que assim se descreve: "Galpões pré-moldados com telha e amianto e galpões de madeira com telha de barro, situados à Av. Alberto Craveiro, nº 4950, à margem da Estrada do Castelão, lado do poente, com uma área coberta de 859,00m² e uma área total de 34.831,53m², encravados em terreno com as seguintes confrontações: no sentido norte-sul numa extensão de 156,00m em linha reta, extremado ao poente com o terreno de Salustiano Holanda Cavalcante, daí em linha reta com ângulo interno de 104 graus, no sentido poente-nascente, numa extensão de 50,00m, limitando-se ao sul com imóvel de José Raimundo Amorim Weyne Brasil, daí em linha reta com um ângulo externo de 117 graus, no sentido norte-sul numa extensão de 25,00m, limitando-se ao poente com o imóvel de José Raimundo Amorim Weyne Brasil, daí em linha reta, com um ângulo interno de 79 graus no sentido poente-nascente, numa extensão de 130,90m, confrontando ao sul com os imóveis de Ozório Ferreira Vale e Paulo Fiúza, daí em linha reta com um ângulo interno de 113 graus, no

Alexandre
ROLIM

Bel. SOLANGE GRACE MOURA ROLIM

Tabelã

Bel. ALEXANDRA JACKELINE MOURA ROLIM SILVA

JOSÉ ALEXANDRE ROLIM FILHO

Substitutos

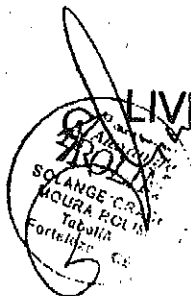
AV. Santos Dumont, 2677 - Aldeota

CEP: 60.150-161 - Fortaleza Ceará Brasil

PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3264-3738

www.cartorioalexandrrolim.com.br

escritura@alexandrrolim.com.br



LIVRO 111-F

114

sentido sul-norte, numa extensão de 127,80m que confronta com a Estrada do Castelão; extremado ao norte com um ângulo externo de 85 graus, no sentido poente-nascente, em linha reta numa extensão de 170,00m, com terras desapropriadas pelo Estado do Ceará, fechando o polígono;" 1.1) o **OUTORGANTE VENDEDOR** adquiriu o imóvel aqui referido em dação de pagamento, nos termos da escritura pública datada de 12/11/1999, lavrada em notas do Cartório Aguiar, no livro nº 0133-A, às fls. 022 e 023, registrada sob o R7 da matrícula 59.680, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, em 09 de fevereiro de 2000; 1.2) Nada obstante constar do registro imobiliário a referência a uma área total de 34.831,53m², o imóvel acima descrito tem, consoante levantamento topográfico grafado na planta anexa, uma área efetiva de 27.116,79m², concordando a **OUTORGADA COMPRADORA** em receber efetivamente essa área, porque consentânea com o preço estipulado nesta escritura, sem direito a exigir complemento de área ou abatimento do preço; 1.3) Em conformidade com a nova nomenclatura oficial, o imóvel objeto desta escritura localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, precisamente entre o Hospital Sarah Kubitschek e o Cemitério Parque da Paz; 2) **DO PREÇO**: As partes contratantes têm entre si justo e contratado o preço certo de **R\$ 2.231.157,33 (dois milhões, duzentos e trinta um mil, cento e cinquenta e sete reais e trinta e três centavos)**, em moeda corrente e legal do país, dos quais já foram pagos **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)** em 25/10/2007 e **R\$ 899.200,00 (oitocentos e noventa e nove mil e duzentos reais)** em 22/09/2008, restando o saldo **R\$ 1.171.957,33 (hum milhão, cento e setenta e um mil, novecentos e cinquenta e sete reais e trinta e três centavos)**, pagos ao **OUTORGANTE VENDEDOR** no ato da lavratura da presente escritura, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta-corrente nº 21091110-9 - Agência nº 007 - Banco Industrial e Comercial S.A. (BICBANCO), em relação à qual o **OUTORGANTE VENDEDOR** ratifica plena quitação:

2.1) Fica a **OUTORGANTE COMPRADORA** responsável pelo pagamento da comissão de

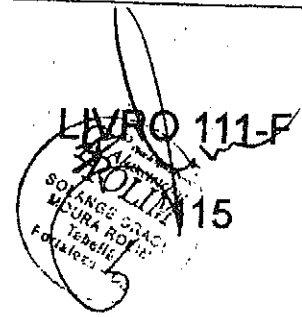
INTERMEDIAR
LTD
RAGE
N.º

intermediação no valor de **R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais)**, dos quais já foram pagos **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, em 25/10/2007, restando serem pagos **R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais)**, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta-corrente nº 64.004-2 - Agência nº 3655-2 - Banco do **BRASIL**, titulada pela empresa Fernando Coelho Incorporações de Imóveis Ltda., CNPJ nº 07.489.704/0001-19; **3) DA COMPRA E VENDA: O OUTORGANTE VENDEDOR** vende, como ora vendido tem, à **OUTORGADA COMPRADORA** o imóvel acima descrito e caracterizado, pelo preço acima expresso, ao mesmo tempo em que se obriga (o **OUTORGANTE VENDEDOR**) de imediato a ceder e transferir, livre de pessoas e coisas, todo o domínio, direito, ações e posse do bem objeto desta, que sobre ele exercia e para que possa a **OUTORGADA COMPRADORA** dele usar, gozar e dispor livremente como seu, por força desta escritura e seu respectivo registro no ofício registral imobiliário competente - nos termos do art. 1.245 do Código Civil (Lei n.º 10.406/02) - bem como da cláusula **CONSTITUTI**, obrigando-se também a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e ainda, a responder pela evicção de direito, defendendo sempre a **OUTORGADA COMPRADORA** se denunciada à lide; **4) DAS DESPESAS:** As **PARTES** declaram que a **OUTORGADA COMPRADORA** será imitada na posse do Imóvel a partir da lavratura da presente escritura, nos termos da Cláusula 3, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a partir desta data, todos os tributos, encargos e despesas relativas aos imóveis, responsabilizando-se o **OUTORGANTE VENDEDOR** em relação às despesas e tributos cujos fatos geradores tenham ocorrido anteriormente a esta data. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária conforme IN/SRF/129/80. Por sua vez, pela **OUTORGADA COMPRADORA** me foi dito que aceita(m) esta escritura em todos os seus termos. Apresentaram-me e ficam arquivados os seguintes documentos e/ou certidões:

1ª) CERTIDÃO(ÕES) QUANTO A DÍVIDA ATIVA DO ESTADO DO CEARÁ, NEGATIVA(S), expedida(s) em 16/11/2009, pela Divisão da Dívida Ativa da Secretaria da Fazenda, em nome do **OUTORGANTE VENDEDOR**. Válida(s) até 15/01/2010. **2ª) CERTIDÃO(ÕES) CONJUNTA POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, expedida(s) e confirmada via Internet em 16/10/2009, pela Receita Federal e Procuradoria da

**Alexandre
ROLIM**

Bef. SOLANGE GRACE MOURA ROLIM
Tabelião
Bef. ALEXANDRA JACKELINE MOURA ROLIM SILVA
JOSÉ ALEXANDRE ROLIM FILHO
Substitutos
AV. Santos Dumont, 2677 - Aldeota
CEP: 60.150-161 - Fortaleza Ceará Brasil
PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3264-3738
www.cartorioalexandrerolim.com.br
escritura@alexandrerolim.com.br

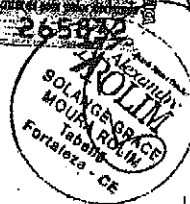


Fazenda Nacional-Ce, Ministério da Fazenda, em nome do OUTORGANTE VENDEDOR.
Válida(s) até 14/04/2010. 3ª) CERTIDÃO(ÕES) ATUALIZADA(S) DA(S) MATRÍCULA(S), nº(s) 59.680, expedida(s) em 03/12/2009, pelo(s) Cartório(s) de Registro(s) de Imóveis da 2ª Zona desta Capital, referente ao(s) imóvel(is) objeto desta transação, sem a existência de ônus, 4ª) CERTIDÃO(ÕES) NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU PARA FINS DE TRANSMISSÃO, de nº(s) 2009/330917, expedida(s) pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, em 15/12/2009, referente ao(s) imóvel(is) objeto desta transação. Válida por 90 dias, 5ª) CERTIDÃO(ÕES) POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS, nº(s) 059772009-21100010, expedida(s) em 08/10/2009, pelo Ministério da Fazenda Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome do OUTORGANTE VENDEDOR, válida até 06/04/2010, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, Nº 03 de 02/05/2007, e 6ª) IMPOSTO DE TRANSMISSÃO - Certifico que o(s) imposto(s) de transmissão incidente(s) sobre a referida transação, foi(ram) pago(s) junto a Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, no valor de R\$ 108.845,66, 2% sobre a avaliação de R\$ 5.442.283,05, conforme guia(s) nº(s) 2009/024952, paga(s) e expedida(s) em 16/12/2009, e o(s) imóvel(is) inscrito(s) sob o(s) nº(s) 295.408-7.
DECLARAÇÕES: O OUTORGANTE VENDEDOR, declara sob pena de responsabilidade civil e pena, o seguinte: I - Que não existem feitos judiciais em tramitação, especialmente ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) objeto desta transação, nem qualquer ônus de natureza real incidente sobre o(s) mesmo(s), o que fazem em cumprimento ao art. 1º, parágrafo 2º, in fine da Lei 7.433, de 18/12/85 cumulado com o parágrafo 3º do art. 1º do Decreto 93.240, de 09/09/86. Foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais necessárias à legitimidade do presente ato, conforme estabelece o Art. 215 § 1º -V do Código Civil Vigente. **COMO ASSIM** o disseram e outorgaram, lavrei esta escritura a mim, hoje

tribuída, a qual lida e achada conforme, vai assinada pelas partes a todo o ato presentes e
se ouvirem a sua leitura. (aa) PP/ FRANCISCO HUMBERTO BEZERRA. PP/LUIZ
CARLOS DE VASCONCELOS. P/VINICIUS CARVALHO MONTEIRO. SOLANGE
GRACE MOURA ROLIM. Está conforme. Dou fé. Fortaleza, 18 de dezembro de
2009. Eu, Gracelia Maria Gonçalves (Gracelia Maria Gonçalves) a digitei. E eu,
Solange Grace Moura Rolim, tabeliã, a subscrevo.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

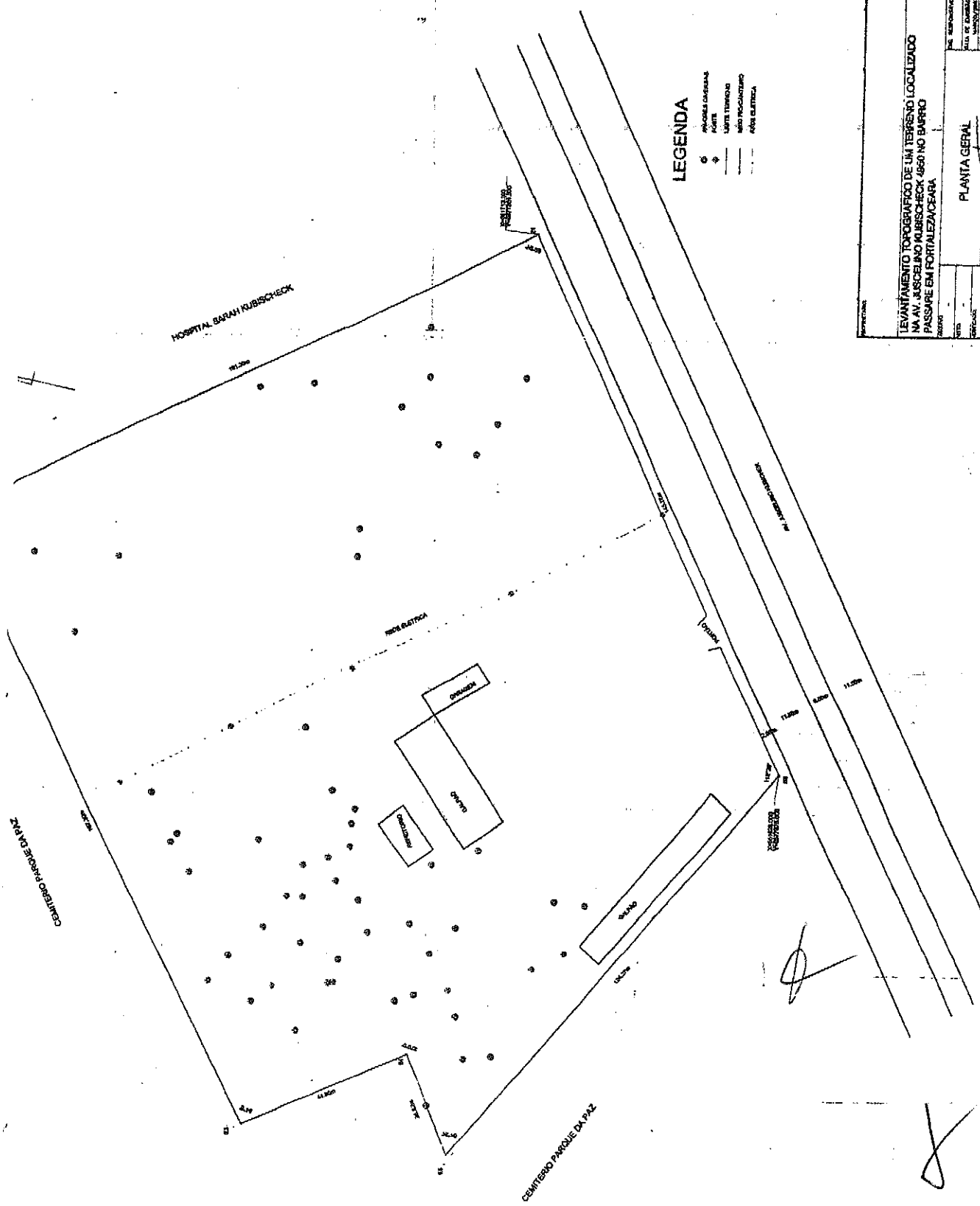
Válido somente com o selo de autenticidade.





CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

**PLANTA
DE
SITUAÇÃO**



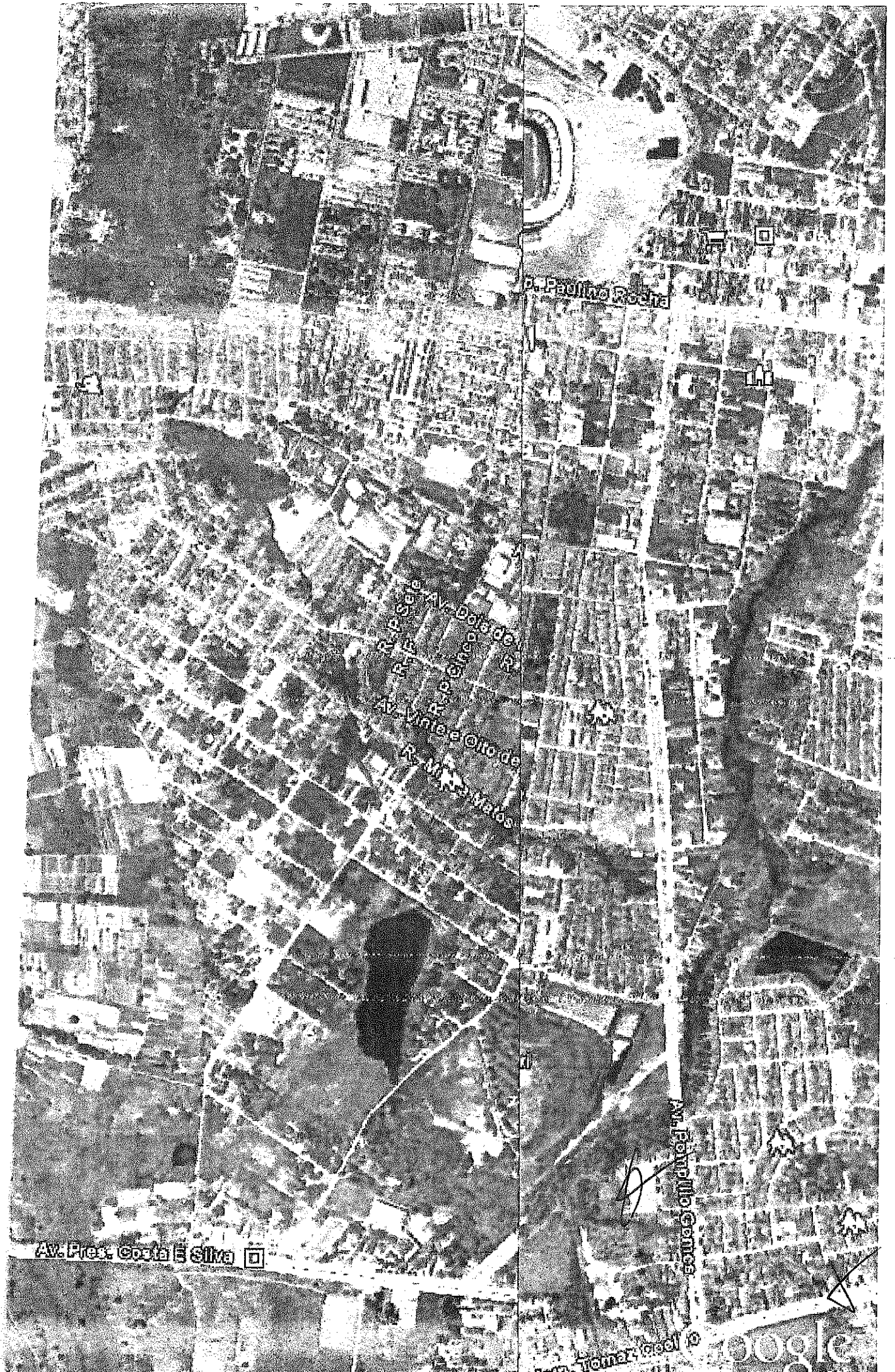
LEGENDA

- PONTA CURVADA
- ⊕ ALTI
- LIMA TERMO
- LIMA PLACENTARIO
- LIMA QUATRO

LEVANTAMENTO TOPOGRAFICO DE UM TERRENO LOCALIZADO NA AV. JUSCELINO KUBSCHECK 4850 NO BARRIO PASSARELA EM FORTALEZA/CE	
DATA: 27.10.78/82 ESCALA: 1:1000 PROJECCAO: UTM SISTEMA DE COORDENADAS: UTM	PLANTA GERAL ALBERTO VIANA ENGENHEIRO DE OBRAS CREA 100000000-0
NOME DO PROPOSTANTE: ENDERECO: CIDADE:	NOME DO PROJECTANTE: ENDERECO: CIDADE:

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



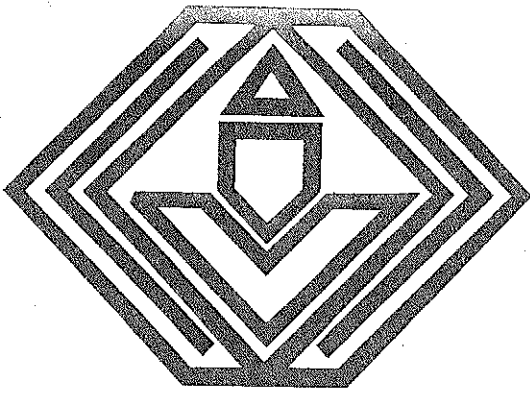
D. P. P. P. P. P. P. P.

R. de la Catedral
R. de la Cruz
R. de la ...

Av. Pres. Costa e Silva

Av. Francisco Gomes

Google



*proposta aos autos
em 14/09/2011
mf*

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE PRECISÃO



MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.
TERRENO
Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950
60.860-000- CASTELÃO - FORTALEZA - CEARÁ

CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ
Rua Floriano Peixoto nº 1359 - Centro - CEP: 60.025-131
Fone/Fax: (85) 3226.1121 - e-mail: cvi-ce@veloxmail.com.br



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

LAUDO DE AVALIAÇÃO

TERRENO

INTERESSADO

**FCM - COMERCIAL LTDA.
C.N.P.J. nº 03.742.770/0001-06
Rua Ana Bilhar nº 305 - Apto. 301
60.160-110 - ALDEOTA - FORTALEZA - CEARÁ**

PROPRIETÁRIO

**MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.
C.N.P.J. nº 09.168.955/0001-27
Avenida Dom Luiz nº 1200
60.160-230 - MEIRELES - FORTALEZA - CEARÁ**

LOCAL DA AVALIAÇÃO

**Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950
(antiga Av. Alberto Craveiro)
60.860-000- CASTELÃO - FORTALEZA - CEARÁ**

FORTALEZA, 25 DE MARÇO DE 2011.



Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 2

1. INTRODUÇÃO

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado de um **Imóvel Urbano (Terreno)**, localizado no município de Fortaleza, Estado do Ceará, utilizando a **Metodologia Científica**, através da **Estatística Inferencial** para o dimensionamento do valor do terreno do imóvel.

O campo das Inferências Estatísticas é muito profícuo para a aplicação na Engenharia de Avaliações, pois oportuniza de forma **objetiva** a busca da "**verdade mercadológica**", através da identificação do modelo justificado (função-explicação) dos vetores influenciadores no valor dos bens avaliados. Obviamente, a inferência estatística pressupõe coleta de dados.

Cada elemento coletado no mercado carrega em seu bojo, além do preço pretendido ou comercializado, uma gama importantíssima de informações (explicações do preço), as quais podem ser expressas quantitativamente e/ou qualitativamente. Sob esse enfoque, cada evento coletado produzirá um elenco de atributos (variáveis independentes) de explicação do preço praticado (variável dependente).

Modelando-se a matriz de informações, ter-se-á função inferida justificada, que melhor representa o campo de informações pesquisadas, sob o ponto de vista de estimação estatística.

A execução de trabalhos avaliatórios, através da Metodologia Científica permite a redução do prazo operacional, maior segurança, tanto ao profissional quanto ao cliente contratante, e, por ter conteúdo objetivo, minimiza contestações, restringindo-as ao campo dos dados coletados. O uso da regressão nos possibilita obter uma homogeneização dos dados de forma científica evitando o uso de fatores predeterminados.

1.2. INTERESSADO

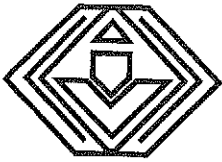
FCM - COMERCIAL LTDA.
C.N.P.J. nº 03.742.770/0001-06
Rua Ana Bilhar nº 305 - Apto. 301
60.160-110 - ALDEOTA - FORTALEZA - CEARÁ

1.3. PROPRIETÁRIO

MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.
C.N.P.J. nº 09.168.955/0001-27
Avenida Dom Luiz nº 1200
60.160-230 - MEIRELES - FORTALEZA - CEARÁ

1.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950
(antiga Av. Alberto Craveiro)
60.860-000- CASTELÃO - FORTALEZA - CEARÁ



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 3

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Determinação do **VALOR DE MERCADO** do **Imóvel Urbano**, com intuito de fornecer o máximo de elementos técnicos possíveis, que possam auxiliar as partes intervenientes a estabelecer a mais justa e satisfatória tomada de posição e decisão.

1.6. NÍVEL DE PRECISÃO DO TRABALHO AVALIATÓRIO

Com base nos resultados obtidos no modelo inferido, foi possível enquadrar a presente avaliação, ao **GRAU DE PRECISÃO I** e **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO I**, tendo atendido a todos os requisitos da **Norma Brasileira NBR-14.653-1/2**, que entrou em vigor a partir de 30/06/2004.

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este Laudo de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto Federal Nº 81.621 de 03/05/1978, a Lei Federal Nº 5.194 de 24/12/66, a Lei Nº 8.666 de 21/06/1993, a Lei Nº 8.078 de 11/09/1990 (Código de Defesa do Consumidor), as Resoluções Nº 205, Nº 218 e Nº 345 do CONFEA e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra de 08/05/1956 e 30/11/1960.

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo de Avaliação.

- Vistoria do imóvel objeto e da região/entorno;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados dos imóveis ofertados e/ou transacionados, preservando-se tanto quanto possíveis características e atributos do imóvel avaliando;
- Consultas a corretores, proprietários, jornais da cidade, banco de dados, imobiliárias via internet e principalmente pesquisa local;
- Aplicação da Metodologia Adotada conforme os Critérios Consagrados pela Norma Brasileira de Avaliações de Imóveis NB-14653-1/2.

1.9. IMÓVEL - OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de um **imóvel urbano (terreno)**, localizado na Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 (antiga Avenida Alberto Craveiro), bairro Castelão – Fortaleza - Ceará, forma irregular, topografia predominante plana, perfazendo uma **área total de 27.116,79m²** (conforme levantamento topográfico fornecido pela contratante). É importante salientarmos as edificações e benfeitorias observadas na vistoria do imóvel avaliando, não foram consideradas para efeito da avaliação do imóvel, a pedido da parte interessada.



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 4

2. REGIÃO

2.1. DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: *8.185.286 Habitantes.*
- 4,58% da população brasileira.
- Extensão territorial: *148.825,602 km².*
- *1,71% do território nacional.*
- População urbana: *69,21%.*
- Densidade Demográfica: *54,99% Hab/km².*
- Posição geográfica: *Norte da região nordeste.*
- Municípios: *184 • Sedes com mais de 20.000 habitantes: 53 municípios.*
- Cidades mais importantes: *Fortaleza, Caucaia, Juazeiro do Norte, Maracanaú, Sobral, Crato, Maranguape, Itapipoca, Iguatú e Canindé.*
- Atividades Econômicas predominantes: *Agricultura, Pecuária, Comércio, Turismo, Indústria, Prestação de Serviços e outros.*
- Educação: *Estabelecimentos de ensino superior - 47 unidades.
99.597 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino médio - 793 unidades.
404.240 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino fundamental - 8.773 unidades.
1.624.943 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino pré-escolar - 7.668 unidades.
261.030 Alunos matriculados.
Bibliotecas*
- Saúde: *Hospitais - 304 unidades.
Maternidades - 204 unidades.
Posto de Saúde - 1.151 unidades.
Centro de Saúde - 259 unidades.*

Fonte: site IBGE



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará–Fl.: 5

2.2. DADOS MUNICIPAIS

- Atividades Econômicas predominantes: *Comércio, Turismo, Indústria, Prestação de Serviços e outros.*
- Área do Município: *313 km² * 0,2138 % do território do Estado.*
- Coordenadas Geográficas: *(3)^o(45)' – Latitude e (38)^o(30)' – Longitude.*
- População do Município: *2.431.415 Habitantes. (site IBGE)*
- Densidade populacional: *7.768,10 hab./km².*
- Rede Bancária: *Banco do Brasil, Banco do Nordeste, Caixa Econômica Federal / Bradesco Banco Itaú / BIC / Unibanco / Real Outros. Total de 159 agências.*
- Educação: *Estabelecimentos de ensino superior - 32 unidades. 78.710 Alunos matriculados.*
Estabelecimentos de ensino médio - 272 unidades. 125.094 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino fundamental – 1.017 unidades. 399.093 Alunos matriculados.
Estabelecimentos de ensino pré-escolar - 869 unidades. 57.158 Alunos matriculados.
Bibliotecas
- Saúde: *Estabelecimentos total - 543 unidades. 8.138 Leitos hospitalares.*
Unidades ambulatoriais - 411 unidades.
- Saneamento: *Esgoto natural, sanear, galerias e bocas de lobos.*
- Rede de água: *A região é provida de água da CAGECE.*
- Rede elétrica: *Rede elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.*
- Estradas: *Ruas e avenidas asfaltadas, em calçamento e pavimentação.*
- Comunicação: *Sistema de telefonia fixa e móvel, Agência dos Correios, Emissoras de TV, Emissoras de Rádios e Jornais.*
- Segurança: *Delegacias de Polícia - 02 Distritos Modelos.*
- Transportes: *Ônibus com linhas urbanas e transportes alternativos.*
- Topografia: *Região plana, pouco acidentada e com declives.*
- Serviços públicos existentes: *Iluminação pública, coleta domiciliar de lixo, arborização urbana, telefones públicos.*
- Outras atividades econômicas: *Posto de abastecimento de combustíveis, de gás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, revendedoras, shoppings, lojas, cartórios, clínicas e outros.*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará–Fl.: 6

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO/LIMITES/ÁREAS

MATRÍCULA Nº 59.680 – Data 27/09/1993.

CARTÓRIO Cartório de Registro de Imóveis da 2ª
Zona – Comarca de Fortaleza – Ceará.

QUANTO A NATUREZA Terreno.

**VOCAÇÃO NO ENTORNO
DO TERRENO** Comercial / Residencial.

LIMITES De acordo com documentação em anexo.

ÁREA TOTAL DO TERRENO $A_T = 27.116,79m^2$
(conforme documentação apresentada
pela Contratante).

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO TERRENO

ZONA Urbana.

**DISTÂNCIA DO CENTRO
DA CIDADE** Aproximadamente 6 km.

ACESSO AO TERRENO Pela própria Avenida Juscelino Kubitschek

FORMATO DO TERRENO Irregular.

SITUAÇÃO DO TERRENO Meio de quadra.

REDE D'ÁGUA Rede de água da CAGECE.

REDE ELÉTRICA Rede de energia elétrica em alta e baixa
tensão da COELCE.

REDE TELEFÔNICA Rede da VIVO, OI, TIM e CLARO.

ESTRADAS Asfaltadas.

TOPOGRAFIA Plana.



Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 7

3.3. PESQUISA DE DADOS

Realizamos a coleta de elementos de mercado procurando uma maior abrangência possível, tanto em termos de quantidade como de localidade, evitando-se restringir o campo amostral, e preservando-se quanto possíveis características e atributos do imóvel avaliando.

Recorremos a corretores, proprietários, banco de dados, imobiliárias via internet, jornais da cidade e principalmente pesquisa local. Todos os elementos que integram o rol amostral mereceram tratamento acurado, com critérios técnicos adequados, de forma a verificar a idoneidade e a completa identificação das fontes de informações, e sua atualidade. Após a pesquisa, foram examinados e selecionados os dados a seguir.

ELEMENTO AMOSTRAL 01

Local: *Rua Trajano de Moraes, próximo do Castelão.*
Tipologia *Te + benfeitorias - 46,00x62,00*
Área Total *2.852,00m²*
Valor Total *R\$ 1.000.000,00*
Valor do m²: *R\$ 298,03/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *A Predial F: 085.4012.8001*
Benfeitorias..... *R\$.150.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 02

Local: *Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias - 70,00x66,00*
Área Total *4.620,00m²*
Valor Total *R\$800.000,00*
Valor do m²: *R\$ 162,33/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *A Predial F: 085.4012.8001*
Benfeitorias..... *R\$.50.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 03

Local: *Bairro Castelão, próximo do Campo do Remo.*
Tipologia *Te*
Área Total *360,00m²*
Valor Total *R\$45.000,00*
Valor do m²: *R\$ 125,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*

ELEMENTO AMOSTRAL 04

Local: *Bairro Castelão, próximo do Antigo Aterro.*
Tipologia *Te*
Área Total *660,00m²*
Valor Total *R\$65.000,00*
Valor do m²: *R\$ 98,48/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simples Negócios Imob. F: 085.8703.0732*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 8

ELEMENTO AMOSTRAL 05

Local: *Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias*
Área Total *2.632,00m²*
Valor Total *R\$ 500.000,00*
Valor do m²: *R\$ 170,97/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simplex Negócios Imob. F: 085.8703.0732*
Benfeitorias..... *R\$.50.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 06

Local: *Av. Heróis do Acre, Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias -*
Área Total *2.376,00m²*
Valor Total *R\$ 600.000,00*
Valor do m²: *R\$ 227,27/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simplex Negócios Imob. F: 085.8703.0732*
Benfeitorias..... *R\$.60.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 07

Local: *Rua Amâncio Pereira, Bairro Castelão*
Tipologia *Te + benfeitorias -Te 60,50x44,00*
Área Total *2.662,00m²*
Valor Total *R\$ 600.000,00*
Valor do m²: *R\$ 195,34/m²*
Transação: *Vendido*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simplex Negócios Imob. F: 085.8703.0732*
Benfeitorias..... *R\$.80.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 08

Local: *Bairro Passaré, por do trás BNB.*
Tipologia *Te - 60,00x66,00*
Área Total *3.960,00m²*
Valor Total *R\$ 800.000,00*
Valor do m²: *R\$ 202,08/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Simplex Negócios Imob. F: 085.8703.0732*

ELEMENTO AMOSTRAL 09

Local: *Bairro Passaré, próximo do BNB.*
Tipologia *Te + benfeitorias -57,00x72,00*
Área Total *4.104,00m²*
Valor Total *R\$ 1.400.000,00*
Valor do m²: *R\$ 280,21/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *A Predial F: 085.4012.8001*
Benfeitorias..... *R\$.350.000,00*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 9

ELEMENTO AMOSTRAL 10

Local: Localizado a 100m da Av. Alberto Craveiro
Tipologia Te - 7,50x33,77
Área Total 253,28m²
Valor Total R\$ 46.000,00
Valor do m²: R\$ 181,61/m²
Transação: Oferta
Data: Out/2010
Informante:..... Diário do Nordeste 22.05.10 F: 085.9988.2244
Benfeitorias..... R\$.50.000,00

ELEMENTO AMOSTRAL 11

Local: Bairro Passaré, próximo do BNB da Av. Dedé Brasil
Tipologia Te + benfeitorias
Área Total 1.840,00m²
Valor Total R\$ 350.000,00
Valor do m²: R\$ 165,76/m²
Transação: Oferta
Data: Maio/2010
Informante:..... Seta Imo.i F: 085.9971.3169
Benfeitorias..... R\$.45.000,00

ELEMENTO AMOSTRAL 12

Local: Bairro Passaré, próximo do BNB da Av. Dedé Brasil
Tipologia Te + benfeitorias
Área Total 2.560,00m²
Valor Total R\$ 685.000,00
Valor do m²: R\$ 267,57/m²
Transação: Oferta
Data: Maio/2010
Informante:..... Seta Imo.i F: 085.9971.3169
Benfeitorias..... R\$.45.000,00

ELEMENTO AMOSTRAL 13

Local: Próximo ao antigo Motel Castelinho, Castelão
Tipologia Te
Área Total 2.400,00m²
Valor Total R\$ 550.000,00
Valor do m²: R\$ 229,16/m²
Transação: Oferta
Data: Out/2010
Informante:..... Sr. Ricardo F: 085.9983.7335
Benfeitorias..... R\$.-----

ELEMENTO AMOSTRAL 14

Local: Bairro Itaperi, próximo ao Estádio Castelão
Tipologia Te
Área Total 1.756,00m²
Valor Total R\$ 140.500,00
Valor do m²: R\$ 80,01/m²
Transação: Oferta
Data: Out/2010
Informante:..... Simples Negócios Imob. F: 085.8656.5958



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 10

ELEMENTO AMOSTRAL 15

Local: *Bairro Itaperi, próximo ao Estádio Castelão*
Tipologia *Te- 16,00x45*
Área Total *720,00m²*
Valor Total *R\$ 65.000,00*
Valor do m²: *R\$ 90,27/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2009*
Informante:..... *Diário Nordeste 30.10.09 F: 085.9148.2622*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 16

Local: *Av. Alberto Craveiro, próximo ao MACRO*
Tipologia *Te - 32,50X44,00*
Área Total *1.430,00m²*
Valor Total *R\$ 400.500,00*
Valor do m²: *R\$ 279,72/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Out/2010*
Informante:..... *Sr. Heleno F: 085.9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 17

Local: *Bairro Castelão, próximo ao Estádio*
Tipologia *Te*
Área Total *150,00m²*
Valor Total *R\$ 60.000,00*
Valor do m²: *R\$ 400,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Ago/2010*
Informante:..... *Mega Imob. F: 085.3264.9911*

ELEMENTO AMOSTRAL 18

Local: *Bairro Castelão, próximo ao Estádio*
Tipologia *Te*
Área Total *149,00m²*
Valor Total *R\$ 160.000,00*
Valor do m²: *R\$.973,15/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Ago/2010*
Informante:..... *Mega Imob. F: 085.3264.9911*
Benfeitorias..... *R\$15.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 19

Local: *Av. Dedé Brasil, próximo ao Estádio Castelão*
Tipologia *Te+benfeitorias*
Área Total *5.000,00m²*
Valor Total *R\$ 5.200.000,00*
Valor do m²: *R\$ 920,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *Ago/2010*
Informante:..... *Diário Nordeste 30.08.10 F: 085.9981.2737*
Benfeitorias..... *R\$600.000,00*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 11

ELEMENTO AMOSTRAL 20

Local: *Bairro Castelão, próximo ao Estádio*
Tipologia *Te*
Área Total *38.000,00m²*
Valor Total *R\$ 5.700.000,00*
Valor do m²: *R\$.150,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *julho/2010*
Informante:..... *Claudia Carvalho - 3254.4778*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 21

Local: *Rua Amâncio Pereira*
Tipologia *Te + Benfeitorias - 9,00x25,00m*
Área Total *225,00m²*
Valor Total *R\$ 150.000,00*
Valor do m²: *R\$.225,00/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Helena - Fone: 8808.5349 * 9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$75.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 22

Local: *Próximo ao Castelão*
Tipologia *Te - 16,00x44,00m*
Área Total *704,00m²*
Valor Total *R\$ 120.000,00*
Valor do m²: *R\$.170,45/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Helena - Fone: 8808.5349 * 9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$-----*

ELEMENTO AMOSTRAL 23

Local: *Rua Amâncio Pereira*
Tipologia *Te+Benfeitorias - 16,50x30,00m*
Área Total *495,00m²*
Valor Total *R\$ 150.000,00*
Valor do m²: *R\$.222,22/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *outubro/2010*
Informante:..... *Helena - Fone: 3295.2222 * 9698.4610*
Benfeitorias..... *R\$40.000,00*

ELEMENTO AMOSTRAL 24

Local: *Passaré - localizado a 300m do BNB.*
Tipologia *Te*
Área Total *2.560,00m²*
Valor Total *R\$ 456.000,00*
Valor do m²: *R\$.175,78/m²*
Transação: *Oferta*
Data: *julho/2010*
Informante:..... *Seta Imobiliária - Tel.: 8726.2001*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 12

ELEMENTO AMOSTRAL 25

Local: Próximo ao BNB, Bairro Passaré.
Tipologia Te – 12,00x25,00m
Área Total 300,00m²
Valor Total R\$ 78.000,00
Valor do m²: R\$.260,00/m²
Transação: Oferta
Data: agosto/2010
Informante:..... Diário do Nordeste – Tel.: 8872.3336
Benfeitorias..... R\$-----

ELEMENTO AMOSTRAL 26

Local: Próximo ao Estádio Castelão.
Tipologia Te+Benfeitorias – 11,00x30,00m
Área Total 330,00m²
Valor Total R\$ 75.000,00
Valor do m²: R\$.227,27/m²
Transação: Oferta
Data: julho/2009
Informante:..... Diário do Nordeste – Tel.: 8747.0569
Benfeitorias..... R\$-----

ELEMENTO AMOSTRAL 27

Local: Próximo a BR-116 / Castelão.
Tipologia Te
Área Total 40.000,00m²
Valor Total R\$ 1.800.000,00
Valor do m²: R\$.45,00/m²
Transação: Oferta
Data: outubro/2010
Informante:..... Flávio Imóveis – Tel.: 9112.1713
Benfeitorias..... R\$-----

ELEMENTO AMOSTRAL 28

Local: Próximo a Av. Expedicionários.
Tipologia Te+Benfeitorias
Área Total 25.000,00m²
Valor Total R\$ 3.500.000,00
Valor do m²: R\$.134,00/m²
Transação: Oferta/venda
Data: outubro/2010
Informante:..... Flávio Imóveis – Tel.: 9112.1713
Benfeitorias..... R\$150.000,00

ELEMENTO AMOSTRAL 29

Local: Castelão, Próximo ao Estádio.
Tipologia Te – 26,00x30,00m
Área Total 780,00m²
Valor Total R\$ 260.000,00
Valor do m²: R\$.333,33/m²
Transação: Oferta
Data: outubro/2010
Informante:..... Adelson – Tel.: 8666.1010 / 9918.3795



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 13

ELEMENTO AMOSTRAL 30

Local: Castelão, Próximo a Igreja Canaã.
Tipologia Te – 44,00x70,00m
Área Total 3.080,00m²
Valor Total R\$ 250.000,00
Valor do m²: R\$.81,16/m²
Transação: Oferta
Data: outubro/2010
Informante:..... Divera Imóveis – Tel.: 8666.1010 / 9918.3795
Benfeitorias..... R\$-----

ELEMENTO AMOSTRAL 31

Local: Rua Dom Antônio Lustosa / Rua Belos Portos (esquina).
Tamanho: (16,50 x 45,00)m.
Área Total: 742,50m².
Valor Total: R\$.95.000,00.
Valor do m²: R\$.127,95/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Pedro * (3227.2541 / 9998.2952).

ELEMENTO AMOSTRAL 32

Local: Rua Amancio Pereira, próximo a Transportes Bertolini.
Tamanho: (22,00 x 44,00).m.
Área Total: 968,00m².
Valor Total: R\$.120.000,00.
Valor do m²: R\$.123,97/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Lino * (3081.5407 / 8666.8788).

ELEMENTO AMOSTRAL 33

Local: Rua Amancio Pereira, próximo a Avenida Paulino Rocha.
Tamanho: Irregular.
Área Total: 1.496,00m².
Valor Total: R\$.210.000,00.
Valor do m²: R\$.140,37/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Lino * (3081.5407 / 8666.8788).

ELEMENTO AMOSTRAL 34

Local: Rua Professor Moreira de Souza / Rua São Cipriano (esquina).
Tamanho: (18,00 x 42,00).m.
Área Total: 756,00m².
Valor Total: R\$.130.000,00.
Valor do m²: R\$.171,96/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Delailson * (3271.3554 / 8787.0233).



Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 14

ELEMENTO AMOSTRAL 35

Local: Av. Castelo de Castro / Rua Professor José Silveira (esquina).
Tamanho: (69,00 x 32,00).m.
Área Total: 2.208,00m².
Valor Total: R\$.330.000,00.
Valor do m²: R\$.149,46/m².
Transação: Oferta.
Data: Junho/2010.
Informante:..... Sr. Lino * (3081.5407 / 8666.8788).

ELEMENTO AMOSTRAL 36

Local: Rua Itaborai.
Tamanho: (40,00 x 60,00)m.
Área Total: 2.400,00m².
Valor Total: R\$.180.000,00.
Valor do m²: R\$.75,00/m².
Transação: Oferta.
Data: Março/2008.
Informante:..... Sr. Mauro * (8832.6286 / 9996.4620).

ELEMENTO AMOSTRAL 37

Local: Rua Dom Antônio Lustosa, vizinho ao nº 25.
Tamanho: (16,00 x 44,00)m.
Área Total: 705,00m².
Valor Total: R\$.45.000,00.
Valor do m²: R\$.63,83/m².
Transação: Oferta.
Data: Maio/2008.
Informante:..... Sr. Francisco José * (8805.6939).

ELEMENTO AMOSTRAL 38

Local: Próximo ao BNB.
Dimensão: Irregular
Área Total: 14.500,00m².
Valor Total: R\$.1.800.000,00.
Valor do m²: R\$.124,14/m².
Transação: Oferta.
Data: Dezembro/2009.
Informante:..... Jornal Diário do Nordeste * (9731.4845).

ELEMENTO AMOSTRAL 39

Local: Av. Dedé Brasil, vizinho ao nº 4525.
Dimensão: 55,00 x Irregular
Área Total: 3.199,00.m².
Valor Total: R\$.351.780,00.
Valor do m²: R\$.109,97/m².
Transação: Vendido.
Data: Dezembro/2007.
Informante:..... Mudilar * (3242.8566).



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 15

ELEMENTO AMOSTRAL 40

Local: Av. Dedé Brasil, esquina com Rua Tomás Edson.
Dimensão: (34,00 x 30,00)m
Área Total: 1.020,00.m².
Valor Total: R\$.120.000,00.
Valor do m²: R\$.117,65/m².
Transação: Vendido.
Data: Julho/2007.
Informante:..... Sr. Henrique * (9971.9276 / 9981.9686).

ELEMENTO AMOSTRAL 41

Local: Próximo ao hospital Sarah Kubitschek.
Dimensão: Irregular.
Área Total: 4.000,00.m².
Valor Total: R\$.450.000,00.
Valor do m²: R\$.112,50/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sra. Maria Viana * (9109.0002 / 3295.0763).

ELEMENTO AMOSTRAL 42

Local: Av. J. K. vizinho ao cemitério.
Dimensão: Irregular
Área Total: 3.500,00.m².
Valor Total: R\$.210.000,00.
Valor do m²: R\$.60,00/m².
Transação: Vendido.
Data: Novembro/2007.
Informante:..... Bicbanco * (3455.6726 / 3304.8200).

ELEMENTO AMOSTRAL 43

Local: Av. Heróis do Acre.
Dimensão: Irregular
Área Total: 8.722,00.m².
Valor Total: R\$.959.420,00.
Valor do m²: R\$.110,00/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sr. Alves * (9298.2120).

ELEMENTO AMOSTRAL 44

Local: Próximo Av. Dedé Brasil.
Dimensão: (36,00 x 66,00).m.
Área Total: 2.376,00.m².
Valor Total: R\$.250.002,72.
Valor do m²: R\$.105,22/m².
Transação: Oferta.
Data: Fevereiro/2008.
Informante:..... Sr. Alves * (9198.2120).



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 16

ELEMENTO AMOSTRAL 45

Local: *Próximo Av. Dedé Brasil.*
Dimensão: *Irregular*
Área Total: *4.000,00.m².*
Valor Total: *R\$.380.000,00.*
Valor do m²: *R\$.95,00/m².*
Transação: *Oferta.*
Data: *Fevereiro/2008.*
Informante:..... *Sr. Ricardo Lêmos * (3231.2550 / 8879.8357).*

ELEMENTO AMOSTRAL 46

Local: *Rua Paraguaçu.*
Dimensão: *(20,00 x 20,00)m*
Área Total: *400,00.m².*
Valor Total: *R\$.32.000,00.*
Valor do m²: *R\$.80,00/m².*
Transação: *Oferta.*
Data: *Fevereiro/2008.*
Informante:..... *Sr. Chico Lopes * (9143.1818).*

ELEMENTO AMOSTRAL 47

Local: *Rua Padre Andrade.*
Dimensão: *(12,00 x 33,00)m*
Área Total: *396,00.m².*
Valor Total: *R\$.31.284,00.*
Valor do m²: *R\$.76,00/m².*
Transação: *Vendido.*
Data: *Outubro/2007.*
Informante:..... *Sr. Chico Lopes * (9143.1818).*

ELEMENTO AMOSTRAL 48

Local: *Rua João XXIII.*
Dimensão: *(12,00 x 33,00).m.*
Área Total: *396,00.m².*
Valor Total: *R\$.23.760,00.*
Valor do m²: *R\$.60,00/m².*
Transação: *Oferta.*
Data: *Fevereiro/2008.*
Informante:..... *Sra. Maria do Carmo * (3234.0483).*

ELEMENTO AMOSTRAL 49

Local: *Rua Dep. Alfredo, prox. Ao Campo do Remo.*
Dimensão: *(12,00 x 33,00).m.*
Área Total: *396,00.m².*
Valor Total: *R\$.90.000,00.*
Valor do m²: *R\$.227,72/m².*
Transação: *Oferta.*
Data: *Outubro/2010.*
Informante:..... *Sr. Batista * (9925.8144).*



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 17

ELEMENTO AMOSTRAL 50

Local: Av. Paulinho Rocha, prox. ao Castelão.
Dimensão: (28,00 x 70,00).m.
Área Total: 1.960,00.m².
Valor Total: R\$.750.000,00.
Valor do m²: R\$.382,65/m².
Transação: Oferta.
Data: Outubro/2010.
Informante: Sr. Adelson * (3226.1121).

ELEMENTO AMOSTRAL 51

Local: Rua Crisanto Arruda (400m do hospital Sarah Kubitschek)
Dimensão: Irregular
Área Total: 6.700,00m².
Valor Total: R\$.1.500.000,00.
Valor do m²: R\$.223,88/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Carlos Fontenele * (8629.9937).

ELEMENTO AMOSTRAL 52

Local: Rua Adélia Feijó, esquina com Rua José Franca (400m da Av
Alberto Craveiro)
Dimensão: Irregular
Área Total: 2.700,00m².
Valor Total: R\$.1.000.000,00.
Valor do m²: R\$.370,37/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Geovane * (8868.5455 / 9929.9932).

ELEMENTO AMOSTRAL 53

Local: Avenida Castelo de Castro, esquina com Rua Maria Anália
Dimensão: (46,00 x 46,00)m
Área Total: 2.116,00m².
Valor Total: R\$.750.000,00.
Valor do m²: R\$.375,00/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Jackson * (8690.5237).

ELEMENTO AMOSTRAL 54

Local: Av. Alberto Craveiro, vizinho ao nº 999 (subestação da Chesf)
Dimensão: Irregular
Área Total: 1.952,00m².
Valor Total: R\$.750.000,00.
Valor do m²: R\$.384,22/m².
Transação: Oferta
Data: Março/2011.
Informante: Sr. Gilberto Loiola * (3081.3996 / 9983.4826).



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo – Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 18

ELEMENTO AMOSTRAL 55

Local: Rua Expedicionários / Rua Dr. Justa Araújo (a 50m da Av. Dedt Brasil)
Dimensão:..... (66,00 x 60,00)m
Área Total: 3.960,00m².
Valor Total: R\$.2.494.800,00.
Valor do m²: R\$.630,00/m².
Transação: Oferta
Data:..... Março/2010.
Informante: Sr. Evandro * (8757.8599).

ELEMENTO AMOSTRAL 56

Local: Avenida Alberto Craveiro, vizinho ao nº 3749
Dimensão:..... Irregular
Área Total: 3.200,00m².
Valor Total: R\$.1.120.000,00.
Valor do m²: R\$.350,00/m².
Transação: Oferta
Data:..... Março/2010.
Informante: Sr. Carlos * (8899.8607).

ELEMENTO AMOSTRAL 57

Local: Rua Crisanto Arruda / Rua São Tomás de Aquino / Rua Trajanc de Moraes
Dimensão:..... Irregular
Área Total: 6.512,00m².
Valor Total: R\$.1.500.000,00.
Valor do m²: R\$.230,34/m².
Transação: Oferta
Data:..... Março/2011.
Informante: Sr. Evandro * (8757.8599).

ELEMENTO AMOSTRAL 58

Local: Avenida Juscelino Kubitschek, vizinho ao nº 3500
Dimensão:..... (180,00 x irregular)m
Área Total: 70.000,00m².
Valor Total: R\$.12.600.000,00.
Valor do m²: R\$.180,00/m².
Transação: Oferta
Data:..... Março/2011.
Informante: Sr. Evandro * (8757.8599).

4. VISTORIA DO IMÓVEL

Uso Predominante: comercial / residencial;
Vocação do entorno: Residencial / comercial;
Topografia: variada;
Forma: irregular;
Posição: meio de quadra;
Área total do terreno: 27.116,79m² (conforme documentação em anexo);



5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Ao longo do tempo o mercado imobiliário é variável de um modo geral, e depende principalmente dos níveis de demandas e ofertas, estando ligada a política econômica de investimentos.

Em face da redução do capital circulante, observamos que o mercado imobiliário encontra-se com uma tendência de redução, situação resultante das medidas governamentais adotadas nos últimos tempos.

Sendo assim, o mercado é representado pelas ofertas em sua maior parte, contrapondo-se a uma demanda reduzida, certamente reprimida, gerando desta forma, uma significativa redução na venda de imóveis na este, o que podemos observar muito bem, no desenvolvimento da etapa investigativa (pesquisa de dados) do nosso trabalho.

Entretanto, já se verifica um aquecimento considerável no perfil imobiliário da região pesquisada, sobretudo no entorno dos corredores do Estádio Castelão, haja vista a perspectiva das obras de infra-estrutura da Copa do Mundo que certamente serão implantadas nesta região, o que de certa forma vai consolidando um pólo atrativo de grande potencial imobiliário.

6. METODOLOGIA AVALIATÓRIA ADOTADA

Na presente avaliação adotamos o **Método Comparativo de Dados de Mercado**, para a avaliação do terreno, reconhecidamente o que melhor espelha a realidade mercadológica, e por ser capaz de traduzir fielmente as peculiaridades (características intrínsecas e extrínsecas) relativo à tendência de uma amostra obtida com critérios técnicos adequados.

De acordo com o Método Científico, o trabalho foi dividido nas seguintes etapas:

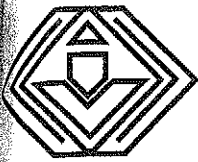
- Reconhecimento do objeto (Imóvel avaliando);
- Planejamento da pesquisa;
- Trabalho de campo (Obtenção dos dados);
- ~~Processamento e análise dos dados (Análise exploratória);~~
- Interpretação e explicação dos dados (Formulação do modelo);
- Elaboração do relatório da pesquisa (O laudo de avaliação).

Após a identificação do imóvel em apreço, foram estabelecidas as seguintes hipóteses de pesquisa, tendo sido coletados dados representativos com a mesma característica do bem avaliando, visando principalmente o aproveitamento imobiliário.

- O valor unitário de terrenos sofrerá desvalorização com o aumento da variável área total;

- O valor unitário de terrenos sofrerá maior valorização quanto melhor for a atratividade imobiliária (localização do terreno pesquisado, posição no logradouro, avenida ou rua secundária, configuração do terreno, topografia, vizinhança, testada principal, etc);

- O valor unitário de terrenos sofrerá uma maior valorização quanto mais atual tenha sido o elemento amostral pesquisado;



Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 20

Em março do corrente ano, procedemos pesquisa de mercado enfocando os corredores de atividade de maior potencial na região do imóvel objeto, coletando dados com tipologia semelhante do imóvel avaliando (terrenos), imóveis para aproveitamento nas mais diversas áreas residenciais e comerciais. Insta salientar que foram obtidos dados de terrenos também através de consultas em nosso banco de dados.

Com a preocupação de não captar somente o aspecto valorizante nos corredores comerciais, nosso trabalho de campo contemplou regiões com potencial menor (logradouros fora da via principal, ruas secundárias, etc).

De posse dos elementos pesquisados, buscou-se atingir o maior nível de rigor possível, empregando-se o **Processo Por Inferência Estatística através da Metodologia Científica** de forma a obter-se as nuances do mercado e poderemos inferir a função que melhor explicasse a formação dos preços de terrenos da região do imóvel em estudo.

Foi utilizado o "**Software**" **SISREN Windows 1.90**, onde optamos pelo Sistema de Regressão Múltipla (Mínimos Quadráticos) para os testes e obtenção do modelo de regressão linear.

De acordo com os resultados obtidos no modelo inferido, foi possível enquadrar o presente trabalho avaliatório, ao Nível de Precisão Grau I e Grau de Fundamentação I, tendo atendido a todos os requisitos da Norma NBR 14653-1/2/2004.

7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO ATUAL DO IMÓVEL AVALIANDO

Para obtermos um número de dados no mercado imobiliário relativo a terrenos, compreendendo essencialmente imóveis no entorno da região do imóvel avaliando, passamos a testar os atributos previamente eleitos (hipóteses de pesquisa), verificando se os mesmos têm ou não importância na explicação da variação dos preços de terrenos, praticados no mercado.

Conforme citado anteriormente, as hipóteses de pesquisa, eleitas por nós como sendo as que mais fortemente influenciam nas variações de preços do universo amostral, foram:

* **Área Total** - variável independente quantitativa representando a área total de cada terreno observado na amostra, expressa em m²;

* **Atratividade Imobiliária**- variável qualitativa representando a atratividade Imobiliária do local de cada imóvel obtido na pesquisa (atratividade de comércio no local, posição do terreno, corredor de atividade ou rua secundária, topografia, vizinhança, frente principal, etc), com escore variando de 1 a 9;

* **Ano** - variável proxy representando a época em que o imóvel foi obtido na pesquisa, variando de 1 a 5 (2007, 2008, 2009, 2010 e 2011);

* **Valor Unitário** - considerada como a variação explicada (dependente) do modelo inferido expressa em R\$/m².



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará-Fl.: 21

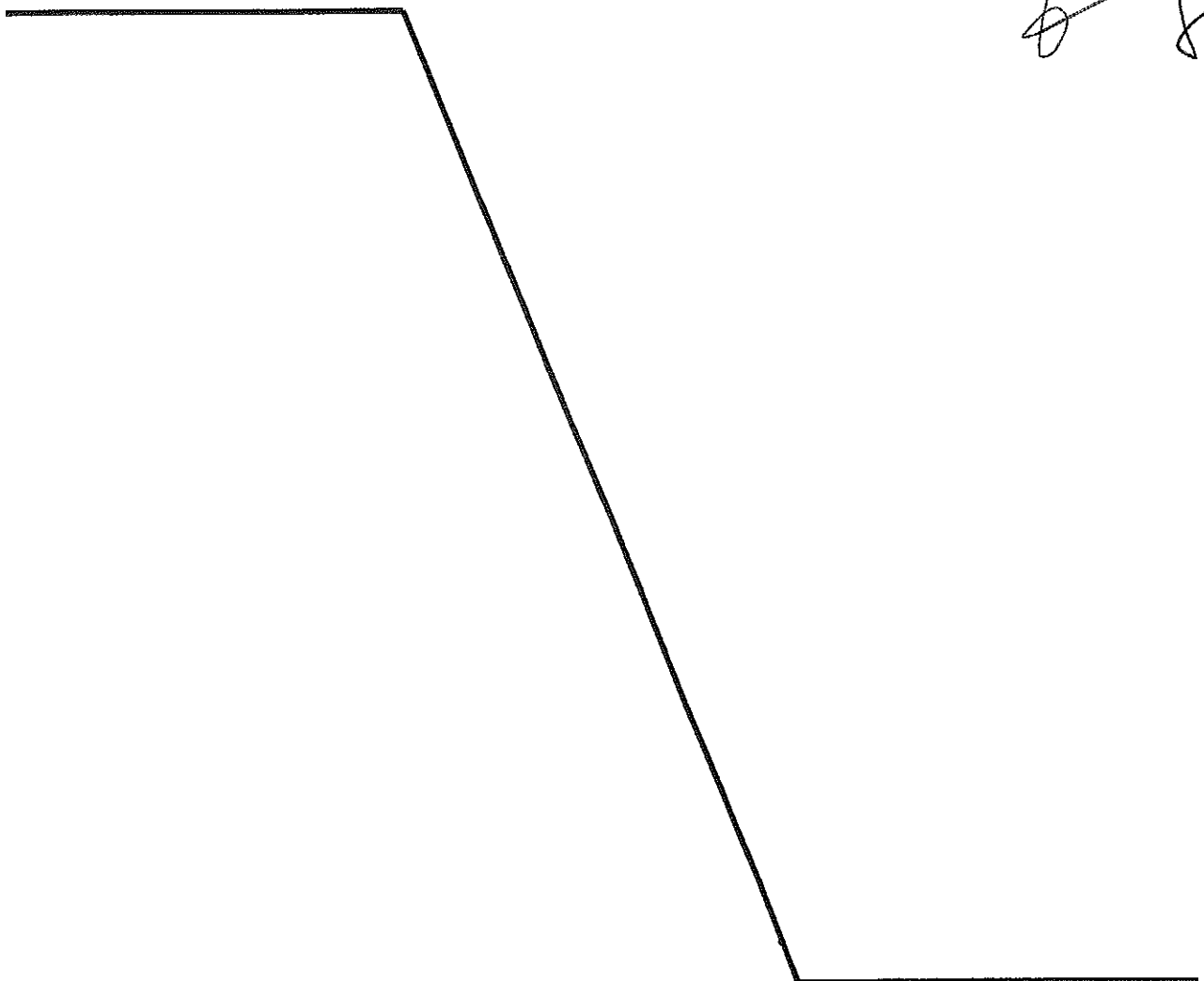
A equação de regressão que mostrou o melhor ajuste contemplado na pesquisa imobiliária levada a efeito, inferida através do programa de Regressão Linear utilizado, foi:

Equação de Regressão - Direta:

$$\text{Valor Unitário} = e^{(+3,422799101 - 1,805783123E-010 * \text{Área Total}^2 + 0,03412886424 * \text{Atratividade Imob.} + 0,01457165194 * \text{Ano}^2)}$$

Declinamos pelo valor unitário do Limite Mínimo do Campo de Arbítrio (15% inferior a média ajustada), inferido no referido modelo, levando-se em conta que o imóvel encontra-se vizinho ao cemitério, bem como, trata-se de uma gleba de grande porte (**Ver Memória de Cálculos em Anexos / Projeções**), ou seja, **R\$ 249,57/m²**, onde teremos para o terreno avaliando com área total de **27.116,79m²** o valor de **R\$..6.767.537,28**.

VALOR DO TERRENO.....R\$..6.767.537,28





CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Laudo - Avenida Juscelino Kubitschek nº 4950 - Castelão - Fortaleza - Ceará - Fl.: 22

8. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA/m ²	VALOR/m ²	VALOR(R\$)	%
Terreno	27.116,79	249,57	6.767.537,28	100,00
T O T A L.....	-----	-----	6.767.537,28	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO R\$..6.767.537,28

IMPORTA O VALOR DA PRESENTE AVALIAÇÃO EM R\$..6.767.537,28
(SEIS MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA E SETE MIL, QUINHENTOS E TRINTA E SETE REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

9. CONCLUSÃO

De acordo com os resultados estatísticos obtidos no modelo inferido, avaliamos o imóvel objeto do presente trabalho, nesta data, em R\$..6.767.537,28 (SEIS MILHÕES, SETECENTOS E SESSENTA E SETE MIL, QUINHENTOS E TRINTA E SETE REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS).

VALOR DA AVALIAÇÃO R\$..6.767.537,28

10. ENCERRAMENTO

Pressupomos que as informações obtidas junto a terceiros e documentos obtidos foram fornecidos de boa fé e, portanto, confiáveis.

Os valores descritos neste Laudo referem-se a pagamento à vista.

Pedimos e agradecemos o obséquio de não permitirem a reprodução deste LAUDO, total ou parcialmente, sem a devida autorização expressa da CÂMARA.

Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

Damos por encerrado o presente Laudo de Avaliação, que consta de 22 (vinte e dois) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada pelos responsáveis, constando também de anexos como:

- Estimativas / Memória de cálculo
- Matricula
- Fotos
- Levantamento topográfico
- Credencial do avaliador e da CÂMARA
- A.R.T.

Fortaleza (CE), 25 de março de 2011.

Responsável Técnico:

JOSÉ TIBURCIO TAVARES FILHO
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-CE 8023/D

RICARDO CASTELO BRANCO ARRUDA
PRESIDENTE DA CÂMARA



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

ESTIMATIVA



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

Modelo:

Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Data de Referência:

Março de 2011

Informações Complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 58
- Número de dados considerados: 51

Resultados Estatísticos:

- Coeficiente de Correlação: 0,9782714 / 0,9798649
- Coeficiente Determinação: 0,9570149
- Fisher-Snedecor: 348,80
- Significância modelo: 0,01

Durbin-Watson:

2,07 - Valor Unitário
Não auto-regressão 90%

Normalidade dos resíduos:

- 64% dos resíduos situados entre -1 e + 1 s
- 96% dos resíduos situados entre -1,64 e + 1,64 s
- 100% dos resíduos situados entre -1,96 e + 1,96 s

Outliers do Modelo: 0

<u>Variáveis</u>	<u>Equação</u>	<u>t-Observado</u>	<u>Sig.</u>
• Área Total	x ²	-6,55	0,01
• Atratividade Imob.	x	23,65	0,01
• Ano	x ²	3,99	0,02

Equação de Regressão - Direta:

Valor Unitário = e<sup>^(+3,422799101 - 1,805783123E-010 * Área Total² + 0,3412886424 *
Atratividade Imob. + 0,01457165194 * Ano²)</sup>



Estimativas

Modelo

Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Endereço

Endereço: Avenida Alberto Craveiro, 4950

Complemento: Matrícula nº 59.680

Bairro: Castelão

Município: Fortaleza

UF: CE

Variáveis

Área Total = 27.116,79

Atratividade Imob. = 6,00

Ano = 5,00

Valor Unitário

Máximo (4,93%): 308,09

Médio: 293,61

Mínimo (4,70%): 279,81

Valor Total

Máximo: 8.354.538,21

Médio: 7.961.830,63

Mínimo: 7.587.582,38

Parâmetros

Nível de Confiança: 80%

Estimativa pela: Moda



Análise de Sensibilidade

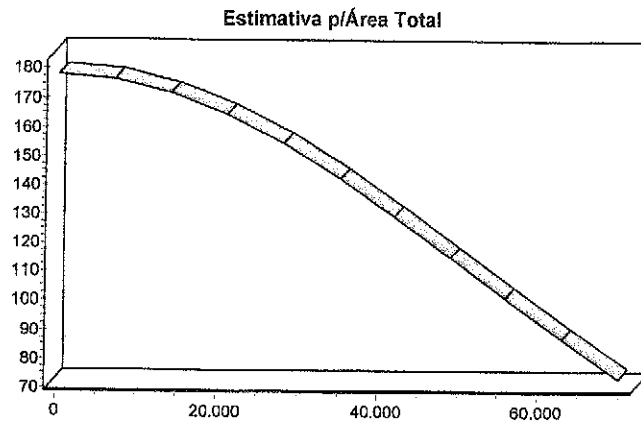
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Variável: Área Total

Amplitude: de 149 a 70000

Valor Médio: 5596,31

Valores Calculados: de 178,132 a 73,5302





Análise de Sensibilidade

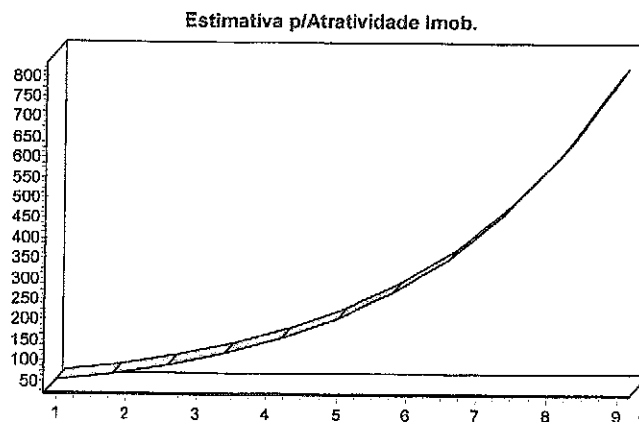
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Variável: Atratividade Imob.

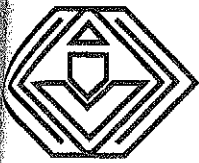
Amplitude: de 1 a 9

Valor Médio: 4,58824

Valores Calculados: de 52,0524 a 798,36



[Handwritten signature]



Análise de Sensibilidade

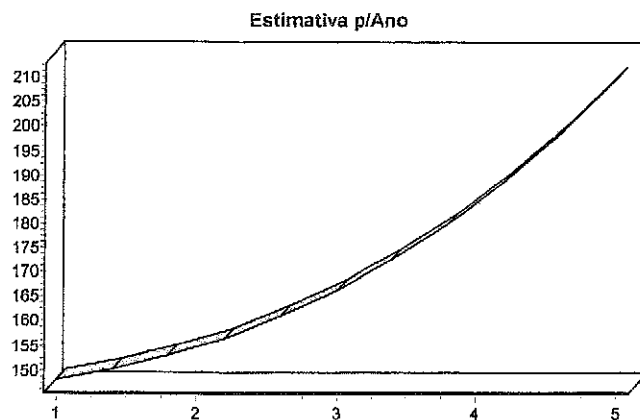
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

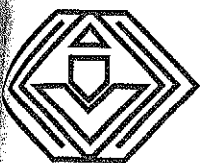
Variável: Ano

Amplitude: de 1 a 5

Valor Médio: 3,64706

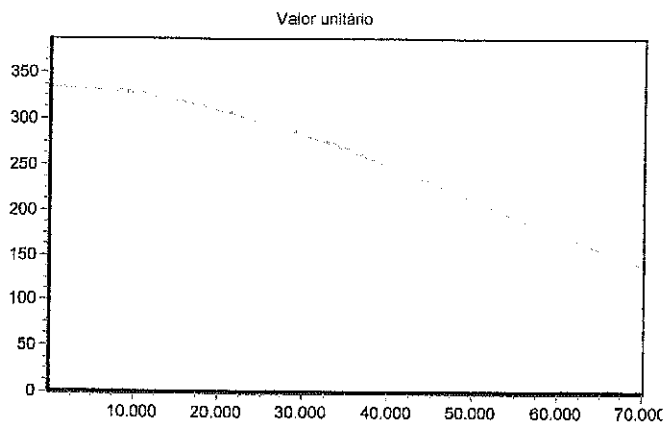
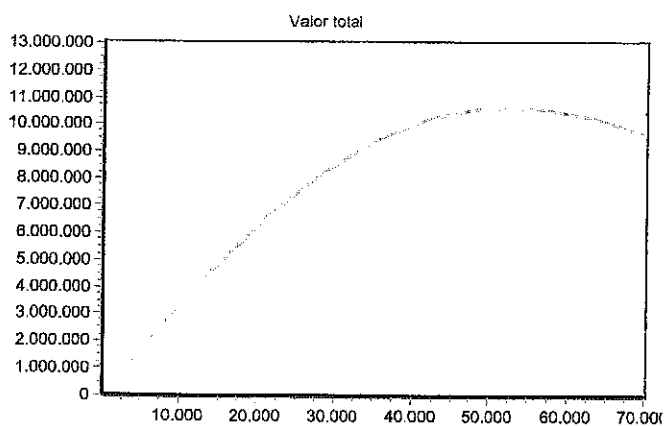
Valores Calculados: de 148,062 a 210,05

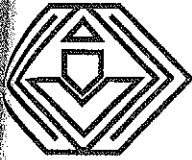




Pontos Máx/Mín - RL

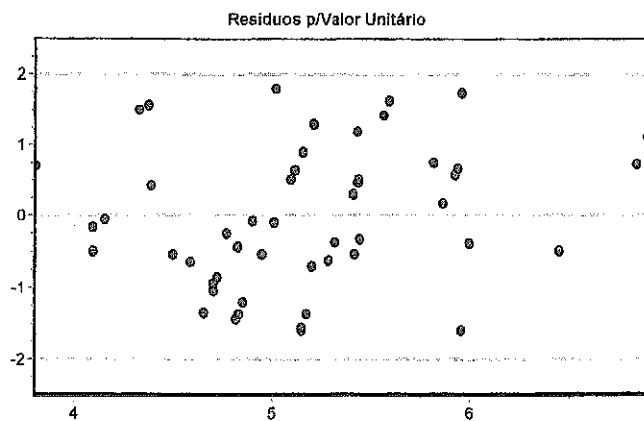
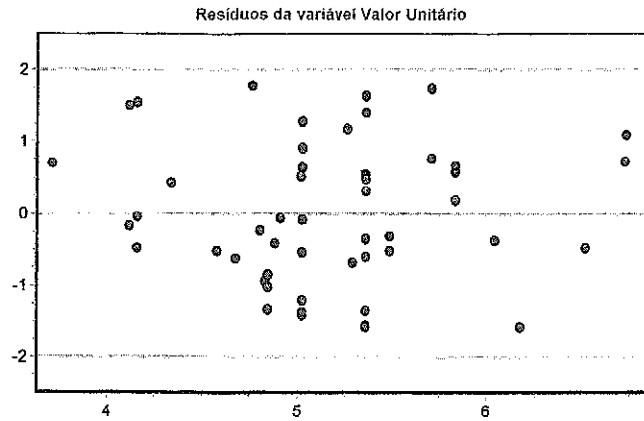
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno





Análise dos Resíduos

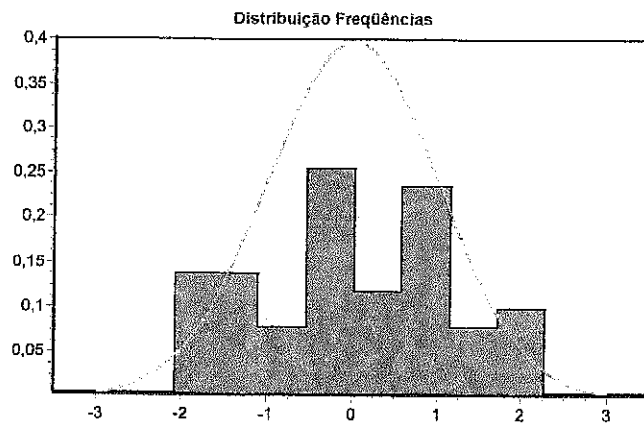
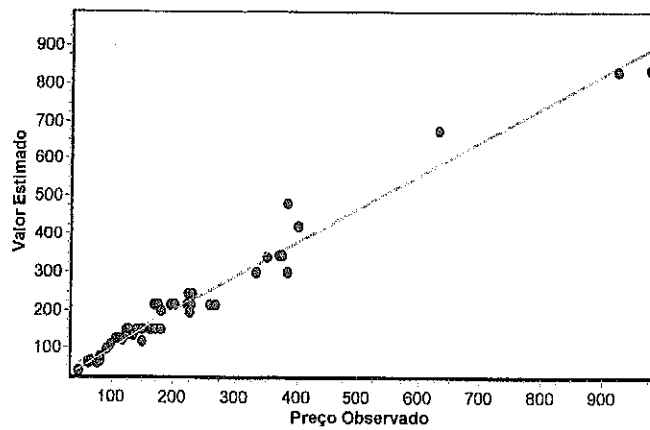
Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno





Testes de Aderência

Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno





Função Estimativa

Modelo : Modelo Terrenos Castelão / Entorno

Função Estimativa:

Valor Unitário = e^(
+3,422799101
-1,805783123E-010 * Área Total²
+0,3412886424 * Atratividade Imob.
+0,01457165194 * Ano²)

Variável	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Relac.
Área Total	5596,3094	-6,55	-1,80578E-010	x²	-2,27
Atratividade Imob.	4,5882	23,65	+0,341289	x	31,39
Ano	3,6471	3,99	+0,0145717	x²	4,59
Valor Unitário	177,1283	T-Indep	+3,4228	ln(x)	



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

DOCUMENTAÇÃO
DO
IMÓVEL

REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ

MATRÍCULA

59.680

RUA PEDRO I, 761 - FONE: 231.9877

REGISTRO
GERAL

DATA
27/setembro/1993

ANA TERESA ARAÚJO MELLO FIUZA - Oficial
HAROLDO PROENÇA FIUZA - Substituto

RUBRICA

FOLHA
1

IMÓVEL - Galpões pre-moldados com telha e amianto e galpões de madeira com telha de barro, situados à Av. Alberto Craveiro, nº 4950, à Margem da Estrada do Castelão, lado do poente, com uma área coberta de 859,00m² e uma área total de 34.831,53m², encravados em terreno com as seguintes confrontações: no sentido norte-sul numa extensão de 156,00m em linha reta, extremando ao poente com o terreno de Saustiano Holanda Cavalcante, daí em linha reta com um ângulo interno de 104 graus, no sentido poente-nascente, numa extensão de 50,00m, limitando-se ao sul com imóvel de José Raimundo Amorim Weyne Brasil, daí em linha reta com um ângulo externo de 117 graus, no sentido norte-sul numa extensão de 25,00m, limitando-se ao poente com o imóvel de José Raimundo Amorim Weyne Brasil, daí em linha reta, com um ângulo interno de 79 graus no sentido poente-nascente, numa extensão de 130,90m, confrontando ao sul com os imóveis de Ozório Ferreira Vale e Paulo Fiúza, daí em linha reta com um ângulo interno de 113 graus, no sentido sul-norte, numa extensão de 127,80m que confronta com a Estrada do Castelão; extremando ao norte com um ângulo externo de 85 graus, no sentido poente-nascente, em linha reta numa extensão de 170,00m, com terras desapropriadas pelo Estado do Ceará, fechando o polígono.

PROPRIETÁRIA - CONSTRUTORA BANDEIRA DE MELLO LTDA., com sede nesta Capital, à Rua Dona Leopoldina, nº 895, inscrita no CGC / MF Nº 07.295.728/000-37.

TÍTULO AQUISITIVO - R.02 da Matrícula nº 8.790, deste Registro.

Av.01/ 59.680 - Conforme Mandado datado em 15 de junho de 1993, expedido pelo escrivão da 3ª Escrivania do Cível, Comércio e Provedoria, desta Capital, devidamente assinado pelo Juiz de Direito da 15ª Vara Cível, desta Capital, Dr. Francisco de Assis Filgueira Mendes, oriundo do Processo nº 69.234/93, arquivado neste Ofício Imobiliário sob o nº 1213-B, o imóvel objeto da presente matrícula, está gravado com a cláusula de indisponibilidade de bens, tendo sido de acordo com o despacho do Juiz, já referido, proibida a alienação dos bens da empresa, integrante do seu ativo imobilizado, bem como, vedada a gravação de tais bens de ônus hipotecário, ou de garantia creditícia geral, salvante quanto aos últimos os necessários a consecução de capital de giro, junto as instituições financeiras, não atingindo a presente medida cautelar os imóveis alienados em data anterior a liminar decisão e registros realizados em hábil data, ficando ainda, ressalvados os registros das incorporações imobiliárias, tudo até posterior deliberação do juízo competente. Fortaleza, 27. de setembro de 1993. Eu,

Ana Teresa Araujo Mello Fiúza, Escrevente Compromissada, datilografei.
Subcrevo, Haroldo Proença Fiúza, Substituto da Oficiala.***

MATRÍCULA

59.680

FOLHA

1

VERSO

CONTINUA NA FOLHA Nº

02

R.02/59.680 - O imóvel objeto da presente matrícula, foi constituído em hipoteca cedular, pela proprietária, CONSTRUTORA BANDEIRA DE MELLO LTDA., já qualificada, para garantia de uma Cédula de Crédito Comercial, de sua emissão, em favor do Banco do Brasil, CGC/MF Nº 00.000.000/0008-68, no valor de CR\$ 25.575.000,00 (vinte e cinco milhões, quinhentos e setenta e cinco mil cruzeiros reais), tudo conforme se vê no Registro nº 3.734, do livro 3-Auxiliar, deste Cartório; referido crédito destina-se, única e exclusivamente, ao suprimento de capital de trabalho da atividade explorada, ficando, desde já, convencionado que não será permitida qualquer aplicação desse crédito em investimentos fixos. Fortaleza, 27 de setembro de 1993. Eu,

Júlia Pádua Andrade de Sousa, Escrevente Compromissada, datilografei. Subscrevo, [Assinatura], Substituto da Oficiala.***

Av.03/59.680 - Conforme documento autêntico datado em 29 de setembro de 1993, do Banco do Brasil, apresentado e arquivado neste Cartório, fica cancelada a hipoteca cedular objeto do R.02, desta matrícula, para todos os fins e efeitos de direito. Fortaleza, 30 de setembro de 1993. Eu, Júlia Pádua Andrade de Sousa, Escrevente Compromissada, datilografeei. Subscrevo, [Assinatura], Substituto da Oficiala.***

R. 04/59.680 - Pela Escritura Pública de Contrato de Mútuo Com Garantia Hipotecária lavrada aos 30 de outubro de 1996, em Notas do Cartório João Machado desta Capital, no Livro nº B-96, Folhas de nºs 11 e 14, a proprietária Construtora Bandeira de Mello Ltda., já qualificada, hipotecou o imóvel objeto da presente matrícula ao Banco Industrial e Comercial S. A., pessoa jurídica de direito privado, instituição financeira privada com filial nesta Capital: na Rua Barão do Rio Branco nº 905, Centro, CGC nº 07.450.604/0001-89, para garantia de uma dívida no valor de R\$ 1.300.000,00 (Um Milhão e Trezentos Mil Reais) a ser paga em 36 (trinta e seis) parcelas mensais e consecutivas nos seguintes vencimentos e valores, respectivamente: 29 de novembro de 1996 R\$ 14.880,00; 30.12.96 R\$ 14.303,00; 29 de janeiro de 1997 R\$ 13.766,00; 28.02.97 R\$ 13.250,00; 31.03.97 R\$ 12.736,00; 30 de abril de 1997 R\$ 12.260,00; 30.05.97 R\$ 19.029,00; 30.06.97 R\$ 18.291,00; 30.07.97 R\$ 17.605,00; 29.08.97 R\$ 16.944,00; 29.09.97 R\$ 16.287,00; 29 de outubro de 1997 R\$ 15.677,00; 28.11.97 R\$ 69.980,00; 29 de dezembro de 1997 R\$ 67.268,00; 28.01.98 R\$ 64.743,00; 27.02.98 R\$ 62.312,00; 30 de março de 1998 R\$ 59.897,00; 29.04.98 R\$ 57.649,00; 29 de maio de 1998 R\$ 55.485,00; 29.06.98 R\$ 53.334,00; 29.07.98 R\$ 51.332,00; 28 de agosto de 1998 R\$ 49.405,00; 28.09.98 R\$ 47.490,00; 28 de outubro de 1998 R\$ 45.708,00; 27.11.98 R\$ 43.992,00; 28.12.98 R\$ 42.287,00; 27 de janeiro de 1999 R\$ 40.699,00; 26.02.99 R\$ 39.172,00; 29 de março de

MATRÍCULA

59.680

FICHA

02

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA 2ª ZONA
COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ
RUA PEDRO PRIMEIRO, 781 - FONE: 231.9877
REGISTRO GERAL

1999 R\$ 37.653,00; 28.04.99 R\$ 35.240,00; 28.05.99 R\$ 34.880,00; 28 de junho de 1999 R\$ 33.528,00; 28.07.99 R\$ 32.269,00; 27 de agosto de 1999 R\$ 31.058,00; 27.09.99 R\$ 29.854,00; 27.10.99 R\$ 28.737,00; constando no título multa e outras condições. Fortaleza, 20 de novembro de 1996. Ex. Rafaela Rodrigues Alexeina, Escrevente, datilografar. Subscrito, Caetano Brandão, Substituto da Oficiala. RRT.

TERMO DE ENCERRAMENTO - Encerra-se a presente ficha nº 02, Matrícula 59.680, que terá sua continuidade na Ficha nº 03, em virtude da implantação do processo de informatização já em curso nesta Serventia, nos termos do Art. 41 da Lei 8935/94, cujos apontamentos serão lançados em folhas padronizadas mediante editoração eletrônica. Fortaleza, 20/11/99. Ass. (Titular/Substituto) Caetano Brandão

Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 59680	Ficha 03
---	--------------------	-------------

CONTINUIDADE - Continuação histórica dos lançamentos referentes à Matrícula No.59.680, vindos da ficha N°02 . //

R.05/59680 - TERMO DE ARROLAMENTO - Nos termos do Ofício n° 05-600.2/029/99 da Divisão de Arrecadação e Fiscalização do INSS, datado de 27 de Agosto de 1999, assinado pelo Chefe do Serviço de Fiscalização do INSS no Ceará, Adalberto Elias Soares, arquivado nesta Serventia sob o n° 1128, o imóvel objeto da presente matrícula foi arrolado, conforme Extrato do Termo de Arrolamento de Bens e Direitos lavrado junto ao sujeito passivo CONSTRUTORA BANDEIRA DE MELO LTDA, nos termos do parágrafo 5° do art. 64 da Lei. 9.532, de 10/12/97, e do art. 5° da IN/SRF n° 143, de 04/12/98. Ressaltando, na oportunidade de qualquer ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos arrolados, deverá ser comunicada a Divisão de Arrecadação e Fiscalização do INSS, no prazo de quarenta e oito horas. O descumprimento dessa obrigação implicará a imposição da penalidade prevista no art. 968 do Regulamento do Imposto de Renda, aprovado pelo Decreto 3.000/99, na forma prevista pelos parágrafos 2° e 3° da IN/SRF n° 143/98, independente de outras cominações legais, inclusive em decorrência do dano ao erário que vier a ser causado pela omissão ou inexatidão da comunicação. Fortaleza, 09 de Setembro, de 1999. (Conforme Art. 534 C.C.) ////
Eu, Anilene Costa Azevedo, conferi. //
Subscrevo, DAULO BARRALHO, oficial/substituto.

AV.06/59680 - CANCELAMENTO DE INDISPONIBILIDADE - Proceder-se a esta averbação, conforme determinação judicial expedida através do Mandado arquivado neste Cartório sob o n° 1774, datado de 25/01/2000, cujo Processo n° 0053.02.17210-0 tramitou no Juízo da 15ª Vara Cível, desta Comarca, assinado pela Drª Ana Luíza Craveiro Barreira, Juíza de Direito, para constar que FICA CANCELADA a indisponibilidade referida na AV.01, desta matrícula. Fortaleza, 09 de Fevereiro de 2000. (Conforme Art. 534 C.C.) //
Eu, Silvia das Flores Genie do Vale, conferi. //
Subscrevo, Juvenal Augusto, oficial/substituto.

R.07/59680 - DAÇÃO EM PAGAMENTO - Nos termos da Escritura Pública, datada de 12 de novembro de 1999, lavrada em notas do Cartório Aguiar, desta Capital, no livro n° 0133-A, às fls. 022 e 023, prenotada em 27/01/2000 sob o n° 152234, a proprietária já qualificada, TRANSFERIU, a título de dação em pagamento, o imóvel objeto da presente matrícula ao BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A, inscrito no CNPJ/ME sob o n° 07.450.604/0001-89, com sede na Rua Boa Vista, n° 192, Centro, na cidade de São Paulo - SP, pelo valor de R\$ 1.944.871,88 (um milhão, novecentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e setenta e um reais e oitenta e oito centavos). A dadora foi dispensada da apresentação da CND/INSS conforme sua declaração na referida escritura de que exerce exclusivamente a atividade de comercialização de imóveis, e de que o imóvel não faz, nem nunca fez, parte de seu ativo permanente. Fortaleza, 09 de Fevereiro de 2000.
Eu, Silvia das Flores Genie do Vale, conferi. //
Subscrevo, Juvenal Augusto, oficial/substituto.

AV.08/59680 - PUBLICIDADE DE MANDADO DE REGISTRO - Proceder-se a esta averbação para constar que o R.07, acima, foi procedido mediante determinação judicial contida no mandado arquivado neste Ofício sob o n° 1.774, referido na AV.06 desta matrícula. Fortaleza, 09 de fevereiro de 2000. (Conforme Art. 534 C.C.) //

[Handwritten signature and mark]

Registro de Imóveis da 2ª Zona COMARCA DE FORTALEZA - CEARÁ	Matrícula 59680	Ficha 03
---	---------------------------	--------------------

Eu, Sílvia das Neves Genú de Melo, conferi. ///
 Subcrevo, Armando Augusto de Melo, oficial/substituto.

AV.09/59680 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Procedê-se a esta averbação para constar que fica CANCELADA a hipoteca objeto do R.04 desta matrícula, em virtude da autorização expressa contida na escritura que deu origem ao R.07, acima. Fortaleza, 09 de fevereiro de 2000. (Conforme Art. 534 C.C.) ///

Eu, Sílvia das Neves Genú de Melo, conferi. ///
 Subcrevo, Armando Augusto de Melo, oficial/substituto.

TALÃO: 04/59736
 TALÃO COMPL: EMOL/FERMOJU/ACM/FERC
206
 2º OFÍCIO DE IMÓVEIS

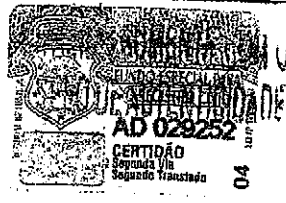
CERTIDÃO VÁLIDA POR 30 DIAS, EXCETO PARA OS FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, COM VALIDADE É DE 90 DIAS PROVIMENTO Nº 01/2003 - CGJ/CE

2º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CERTIDÃO

Certifico que a presente cópia contém todos os assentamentos lançados na ficha original da matrícula nº

59680
 Fortaleza/CE, 14, 07, 05

- Titular/Substituto
- Ana Teresa Araújo Mello Fiúza
 - Haroldo Proença Fiúza
 - Cláudia Mesquita Rocha
Escrevente



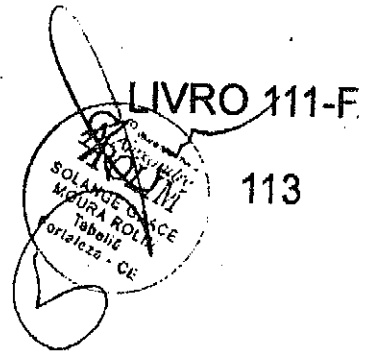
BUSCA/INDICADOR PESSOAL
 Conferido por: Armando Augusto de Melo

1532

Continua na Ficha No: X

Alexandre
ROLIM

Bef. SOLANGE GRACE MOURA ROLIM
Tabeliã
Bef. ALEXANDRA JACKELINE MOURA ROLIM SILVA
JOSÉ ALEXANDRE ROLIM FILHO
Substitutos
AV. Santos Dumont, 2677 - Aldeota
CEP: 60.150-161 - Fortaleza Ceará Brasil
PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3264-3738
www.cartorioalexandrerolim.com.br
escritura@alexandrerolim.com.br



ESCRITURA pública de compra e venda que fazem e assinam, como outorgante vendedor, **BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A**, e. como outorgada compradora, **MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.**, na forma a seguir expressa:

S A I B A M quantos este público instrumento de escritura de compra e venda virem que, ao(s) **18 (dezoito) dia(s)** do mês de **dezembro**, do ano de **2009 (dois mil e nove)**, em meu Cartório, nesta cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, identificaram as partes entre si, justas e contratadas, a saber: como outorgante vendedor, **BANCO INDUSTRIAL E COMERCIAL S/A**, instituição financeira privada, com sede e foro mercantil na cidade de São Paulo(SP), na Avenida Paulista, nº 1048, Cerqueira César, inscrito no CNPJ/MF sob o nº 07.450.604/0001-89, neste ato representada por seu bastante procurador, o Sr. **FRANCISCO HUMBERTO BEZERRA**, brasileiro, casado, banqueiro, RG nº 100006880-7-MIN/EXE, inscrito no CPF/MF sob o nº 002.022.743-49, residente e domiciliado nesta Capital, com endereço profissional na Rua Barão do Rio Branco, nº 905, 5º Andar, Centro, conforme Procuração Pública lavrada às folhas 287/288 do Livro 2.663, datada de 05/11/2009, do Cartório do 12º Tabelionato de Notas, Comarca de São Paulo, Capital do Estado de São Paulo, que fica arquivada nestas Notas; e, como outorgada compradora, **MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.**, empresa com sede na Av. T-9, nº 1.423, Setor Bueno, em Goiânia(GO), inscrita no CNPJ-MF sob o nº 09.168.955/0001-27, neste ato representada por seus bastante procuradores, **LUIZ CARLOS DE VASCONCELOS**, brasileiro, casado, engenheiro civil, portador do RG nº 1646886-SSP-GO e inscrito no CPF/MF sob o nº 565.992.181-72, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Tomaz Acyoli, nº 1200, apto 802, Dionísio Torres, e **VINICIUS CARVALHO MONTEIRO**, brasileiro, casado, consultor de empresas, portador do RG. nº

400002175103-SSP-CE, e inscrito no CPF/MF sob o nº 031.207.593-68, residente e domiciliado nesta Capital, na Rua Coronel Linhares, nº 2400, apto 102/AC, Dionísio Torres.

conforme Procuração Pública lavrada às folha 194 do Livro 0532 (protocolo 016389), datada de 03/12/2009, do 3º Tabelionato de Notas da Comarca de Goiânia (Cartório Pedro Ludovico), Capital do Estado de Goiás(GO), que fica arquivadas nestas Notas; reconhecido(a)(s) entre si, como o(a)(s) próprio(a)(s), de cujas identidades e capacidades jurídicas dou fé. E, logo em seguida, me foi dito o seguinte, declarando-se aptos a exercer, pessoalmente, este ato da vida civil, bem como de que não incorrem em qualquer das hipóteses legais de incapacidade, inclusive as transitórias, e ainda, por se identificarem com documentos públicos originais de identificação supramencionados, estes - pela fé pública que ostentam - aliados às declarações acima, autorizam-me a atestar - com a fé pública a mim atribuída por Lei - as suas identidades e capacidades jurídicas. Em seguida, as partes, acima referidas e qualificadas, falando cada uma por sua vez, têm entre si, através deste instrumento, justo e contratado o presente negócio jurídico imobiliário mediante as cláusulas e condições a seguir:

1) DO OBJETO DO CONTRATO E SUA FORMA DE AQUISIÇÃO:

O OUTORGANTE VENDEDOR, a justo título e por aquisição legal, é senhor e legítimo possuidor, do imóvel registrado no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, sob a Matrícula nº 59.680, que assim se descreve: "Galpões pré-moldados com telha e amianto e galpões de madeira com telha de barro, situados à Av. Alberto Craveiro, nº 4950, à margem da Estrada do Castelhão, lado do poente, com uma área coberta de 859,00m² e uma área total de 34.831,53m², encravados em terreno com as seguintes confrontações: no sentido norte-sul numa extensão de 156,00m em linha reta, extremando ao poente com o terreno de Salustiano Holanda Cavalcante, daí em linha reta com ângulo interno de 104 graus, no sentido poente-nascente, numa extensão de 50,00m, limitando-se ao sul com imóvel de José Raimundo Amorim Weyne Brasil, daí em linha reta com um ângulo externo de 117 graus, no sentido norte-sul numa extensão de 25,00m, limitando-se ao poente com o imóvel de José Raimundo Amorim Weyne Brasil, daí em linha reta, com um ângulo interno de 79 graus no sentido poente-nascente, numa extensão de 130,90m, confrontando ao sul com os imóveis de Ozório Ferreira Vale e Paulo Fiúza, daí em linha reta com um ângulo interno de 113 graus, no

Alexandre
ROLIM

Bel. SOLANGE GRACE MOURA ROLIM

Tabaliã

Bel. ALEXANDRA JACKELINE MOURA ROLIM SILVA

JOSÉ ALEXANDRE ROLIM FILHO

Substitutos

AV. Santos Dumont, 2677 - Aldeota

CEP: 60.150-161 - Fortaleza Ceará Brasil

PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3264-3738

www.cartorioalexandrrolim.com.br

escritura@alexandrrolim.com.br



LIVRO 111-F

114

sentido sul-norte, numa extensão de 127,80m que confronta com a Estrada do Castelão; extremado ao norte com um ângulo externo de 85 graus, no sentido poente-nascente, em linha reta numa extensão de 170,00m, com terras desapropriadas pelo Estado do Ceará, fechando o polígono;" 1.1) o **OUTORGANTE VENDEDOR** adquiriu o imóvel aqui referido em dação de pagamento, nos termos da escritura pública datada de 12/11/1999, lavrada em notas do Cartório Aguiar, no livro nº 0133-A, às fls. 022 e 023, registrada sob o R7 da matrícula 59.680, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona, em 09 de fevereiro de 2000; 1.2) Nada obstante constar do registro imobiliário a referência a uma área total de 34.831,53m², o imóvel acima descrito tem, consoante levantamento topográfico grafado na planta anexa, uma área efetiva de 27.116,79m², concordando a **OUTORGADA COMPRADORA** em receber efetivamente essa área, porque consentânea com o preço estipulado nesta escritura, sem direito a exigir complemento de área ou abatimento do preço; 1.3) Em conformidade com a nova nomenclatura oficial, o imóvel objeto desta escritura localiza-se na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, precisamente entre o Hospital Sarah Kubitschek e o Cemitério Parque da Paz; 2) **DO PREÇO**: As partes contratantes têm entre si justo e contratado o preço certo de **R\$ 2.231.157,33 (dois milhões, duzentos e trinta um mil, cento e cinquenta e sete reais e trinta e três centavos)**, em moeda corrente e legal do país, dos quais já foram pagos **R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais)** em 25/10/2007 e **R\$ 899.200,00 (oitocentos e noventa e nove mil e duzentos reais)** em 22/09/2008, restando o saldo **R\$ 1.171.957,33 (um milhão, cento e setenta e um mil, novecentos e cinquenta e sete reais e trinta e três centavos)**, pagos ao **OUTORGANTE VENDEDOR** no ato da lavratura da presente escritura, mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta-corrente nº 21091110-9 - Agência nº 007 - Banco Industrial e Comercial S.A. (BICBANCO), em relação à qual o **OUTORGANTE VENDEDOR** ratifica plena quitação:

2.1) Fica a **OUTORGANTE COMPRADORA** responsável pelo pagamento da comissão de

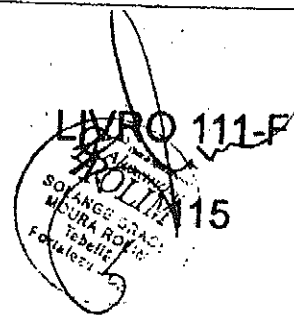
Agência
1188
BRACE
18

Intermediação no valor de R\$ 80.000,00 (oitenta mil reais), dos quais já foram pagos R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), em 25/10/2007, restando serem pagos R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais), mediante transferência eletrônica disponível (TED) para a conta-corrente nº 64.004-2 - Agência nº 3655-2 - Banco do BRASIL, titulada pela empresa Fernando Coelho Incorporações de Imóveis Ltda., CNPJ nº 07.489.704/0001-19; 3) **DA COMPRA E VENDA: O OUTORGANTE VENDEDOR** vende, como ora vendido tem, à **OUTORGADA COMPRADORA** o imóvel acima descrito e caracterizado, pelo preço acima expresso, ao mesmo tempo em que se obriga (o **OUTORGANTE VENDEDOR**) de imediato a ceder e transferir, livre de pessoas e coisas, todo o domínio, direito, ações e posse do bem objeto desta, que sobre ele exercia e para que possa a **OUTORGADA COMPRADORA** dele usar, gozar e dispor livremente como seu, por força desta escritura e seu respectivo registro no ofício registral imobiliário competente - nos termos do art. 1.245 do Código Civil (Lei nº 10.406/02) - bem como da cláusula **CONSTITUTIVA**, obrigando-se também a fazer a presente venda sempre boa, firme e valiosa, e ainda, a responder pela evicção de direito, defendendo sempre a **OUTORGADA COMPRADORA** se denunciada à lide; 4) **DAS DESPESAS:** As **PARTES** declaram que a **OUTORGADA COMPRADORA** será imitada na posse do Imóvel a partir da lavratura da presente escritura, nos termos da Cláusula 3, assumindo, a **OUTORGADA COMPRADORA**, a partir desta data, todos os tributos, encargos e despesas relativas aos imóveis, responsabilizando-se o **OUTORGANTE VENDEDOR** em relação às despesas e tributos cujos fatos geradores tenham ocorrido anteriormente a esta data. Foi emitida Declaração Sobre Operação Imobiliária conforme IN/SRF/129/80. Por sua vez, pela **OUTORGADA COMPRADORA** me foi dito que aceita(m) esta escritura em todos os seus termos. Apresentaram-me e ficam arquivados os seguintes documentos e/ou certidões:

1ª) **CERTIDÃO(ÕES) QUANTO A DÍVIDA ATIVA DO ESTADO DO CEARÁ, NEGATIVA(S)**, expedida(s) em 16/11/2009, pela Divisão da Dívida Ativa da Secretaria da Fazenda, em nome do **OUTORGANTE VENDEDOR**. Válida(s) até 15/01/2010. 2ª) **CERTIDÃO(ÕES) CONJUNTA POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**, expedida(s) e confirmada via Internet em 16/10/2009, pela Receita Federal e Procuradoria da

**Alexandre
ROLIM**

Bel. SOLANGE GRACE MOURA ROLIM
Tabelião
Bel. ALEXANDRA JACKELINE MOURA ROLIM SILVA
JOSÉ ALEXANDRE ROLIM FILHO
Substitutos
AV. Santos Dumont, 2677 - Aldeota
CEP: 60.150-161 - Fortaleza Ceará Brasil
PABX: (085) 3462-6400 FAX: (085) 3264-3738
www.cartorioalexandrerolim.com.br
escritura@alexandrerolim.com.br



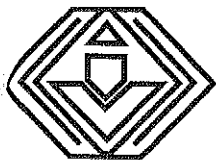
Fazenda Nacional-Ce, Ministério da Fazenda, em nome do OUTORGANTE VENDEDOR.
Válida(s) até 14/04/2010. 3º) CERTIDÃO(ÕES) ATUALIZADA(S) DA(S) MATRÍCULA(S), nº(s) 59.680, expedida(s) em 03/12/2009, pelo(s) Cartório(s) de Registro(s) de Imóveis da 2ª Zona desta Capital, referente ao(s) imóvel(is) objeto desta transação, sem a existência de ônus, 4º) CERTIDÃO(ÕES) NEGATIVA DE DÉBITOS DE IPTU PARA FINS DE TRANSMISSÃO, de nº(s) 2009/330917, expedida(s) pela Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, em 15/12/2009, referente ao(s) imóvel(is) objeto desta transação. Válida por 90 dias, 5º) CERTIDÃO(ÕES) POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS ÀS CONTRIBUIÇÕES PREVIDENCIÁRIAS E ÀS DE TERCEIROS, nº(s) 059772009-21100010, expedida(s) em 08/10/2009, pelo Ministério da Fazenda Secretaria da Receita Federal do Brasil, em nome do OUTORGANTE VENDEDOR, válida até 06/04/2010, com base na Portaria Conjunta PGFN/RFB, Nº 03 de 02/05/2007, e 6º) IMPOSTO DE TRANSMISSÃO – Certifico que o(s) imposto(s) de transmissão incidente(s) sobre a referida transação, foi(ram) pago(s) junto a Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Fortaleza, no valor de R\$ 108.845,66, 2% sobre a avaliação de R\$ 5.442.283,05, conforme guia(s) nº(s) 2009/024952, paga(s) e expedida(s) em 16/12/2009, e o(s) imóvel(is) inscrito(s) sob o(s) nº(s) 295.408-7.
DECLARAÇÕES: O OUTORGANTE VENDEDOR, declara sob pena de responsabilidade civil e pena, o seguinte: I – Que não existem feitos judiciais em tramitação, especialmente ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao(s) imóvel(is) objeto desta transação, nem qualquer ônus de natureza real incidente sobre o(s) mesmo(s), o que fazem em cumprimento ao art. 1º, parágrafo 2º, in fine da Lei 7.433, de 18/12/85 cumulado com o parágrafo 3º do art. 1º do Decreto 93.240, de 09/09/86. Foram cumpridas todas as exigências legais e fiscais necessárias à legitimidade do presente ato, conforme estabelece o Art. 215 § 1º -V do Código Civil Vigente. **COMO ASSIM** o disseram e outorgaram, lavrei esta escritura a mim, hoje

distribuída, a qual lida e achada conforme, vai assinada pelas partes a todo o ato presentes e
se ouvirem a sua leitura. (aa) PP/ FRANCISCO HUMBERTO BEZERRA. PP/LUIZ
CARLOS DE VASCONCELOS. P/VINICIUS CARVALHO MONTEIRO. SOLANGE
GRACE MOURA ROLIM. Está conforme. Dou fé. Fortaleza, 18 de dezembro de
2009. Eu, Gracelia Maria Gonçalves. (Gracelia Maria Gonçalves) a digitei. E eu,
Solange Grace Moura Rolim, tabeliã, a subscrevo.

EM TESTEMUNHO DA VERDADE.

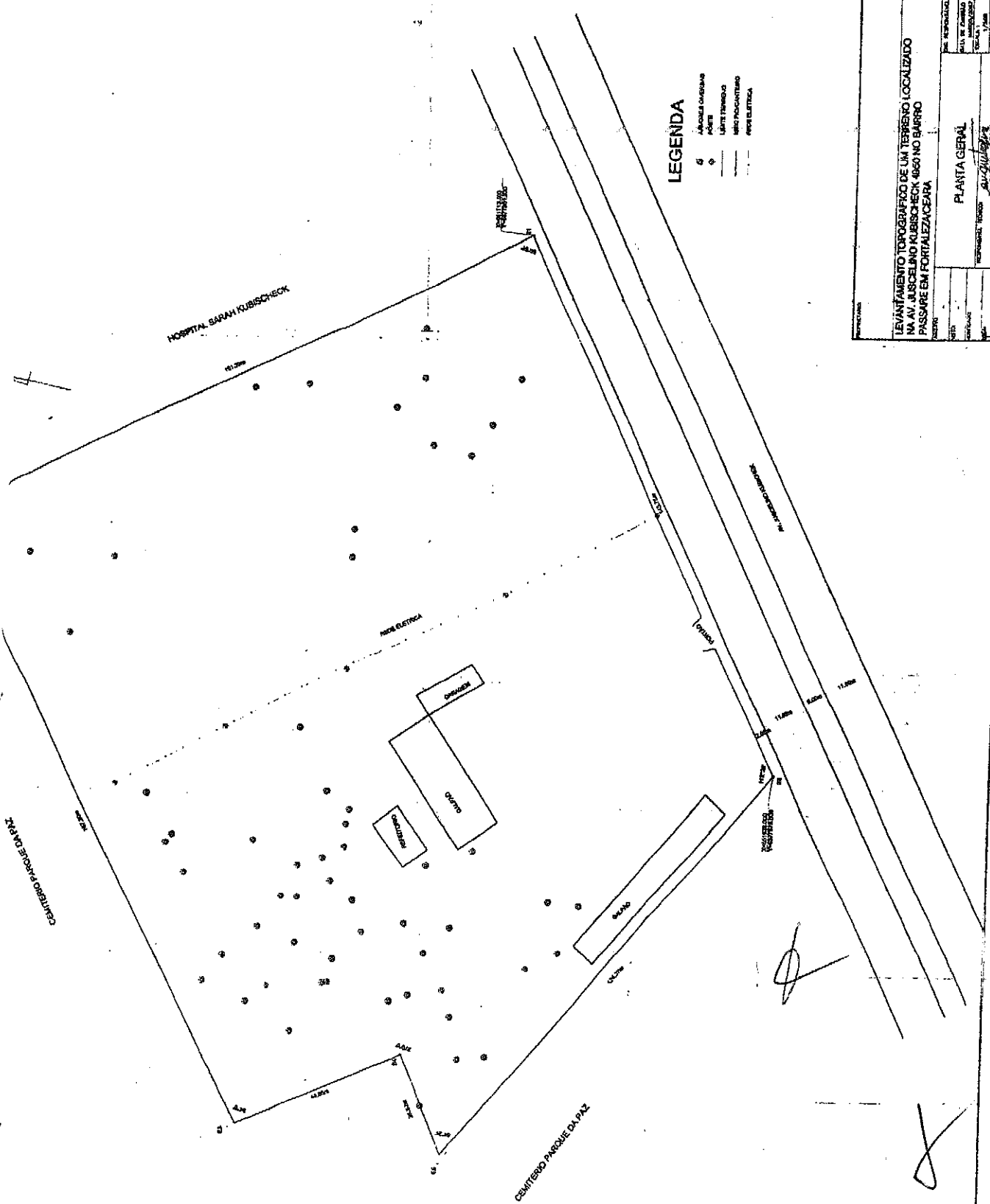
Válido somente com o selo de autenticidade.*



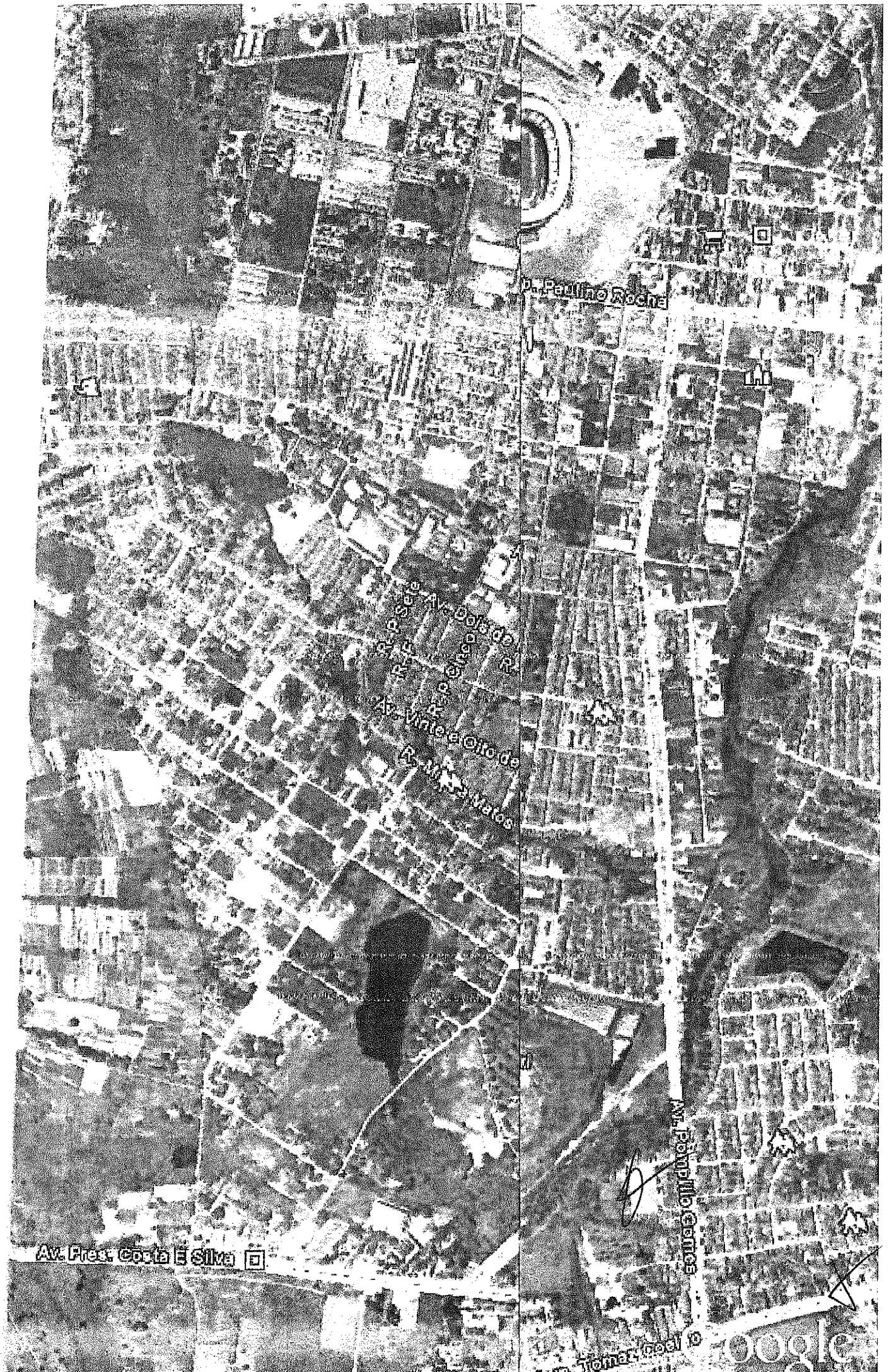


CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

**PLANTA
DE
SITUAÇÃO**



LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO DE UM TERRENO LOCALIZADO NA AV. JUSCELINO KUBISCHICK 4050 NO BARRIO PASSAREM EM FORTALEZA CEARÁ	
TÍTULO PLANTA GERAL	DATA 01/08/2012
AUTOR AUGUSTO SILVA	ESCALA 1:500
DATA 27/11/2012	LOCALIZAÇÃO FORTALEZA



Av. Paulino Rocha

Av. Vinte e Oito de Setembro

Av. Prest. Costa e Silva

Av. Pompílio Gomes

[Handwritten signature]

Google



CURRÍCULO



CURRÍCULO

1.: INTRODUÇÃO

A **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ** é uma Sociedade Civil, sem fins lucrativos, constituída em 30/05/1975, por ato publicado no Diário Oficial do Estado do Ceará em 10/06/1975, estabelecida em Fortaleza-CE na Rua Floriano Peixoto, 1359, Centro. Adquiriu personalidade jurídica em 13/06/1975, através do Registro Civil das Pessoas Jurídicas, lançado às folhas 175 do Livro A-4, do Cartório Morais Correia, sob nº de Ordem 10.042.

É considerada de utilidade pública pela Lei Municipal nº 4.812 de 16/12/1976.

A Entidade está inscrita no C.N.P.J. do Ministério da Fazenda sob o nº. 07.990.948/0001-80 e no CREA-CE sob o nº 6.272.

É filiada a FACIC - Federação das Associações do Comércio, Indústria e Agropecuária do Estado do Ceará, desde 1975.

Participa da Comissão do Conselho de Recursos Tributário da Secretaria de Finanças do Município de Fortaleza.

2.: OBJETIVOS

A **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ** é uma Entidade que congrega profissionais do mais alto nível, tendo como finalidade básica à execução de Avaliações de Imóveis Urbanos e Rurais, Complexos Industriais, Benfeitorias, Culturas, de Máquinas e Equipamentos, Jazidas Minerais e outras, ou seja, é uma Entidade voltada e vocacionada para a Engenharia de Avaliações.

Procede também, a Perícias e as Pesquisas, Estudos de Mercado, bem como colabora com os Poderes Públicos e Instituições para a melhor e mais eficiente consecução de seus objetivos comuns.

A **CÂMARA** não compra, não vende, não faz intermediação, porém muitas vezes, colabora com o Poder Público no setor imobiliário, quando solicitada para tal fim, de conformidade com os seus Estatutos.

3.: FINALIDADE DE AVALIAÇÕES

Os Laudos de Avaliações da **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ** são elaborados segundo as Normas Técnicas Brasileiras da ABNT, para finalidades diversas, tais como: Desapropriações, Reavaliações de Ativos, Perícias Judiciais, Inventários e Partilhas, Financiamentos, Incorporações, Fusões ou Cisões de Empresas, Aberturas de Capital Social, Contratações de Seguros, Garantias (Bancárias, Industriais e Comerciais), Efeitos Fiscais, Efeitos Judiciais e Outras finalidades.

A metodologia utilizada, seguindo as normas da ABNT, permite oferecer serviços com alto padrão técnico de qualidade, sendo o laudo composto por relatório de apresentação clara, com ampla documentação cartorial e fotográfica, específica do trabalho efetuado.

Todos os seus laudos são pesquisados e elaborados por um Corpo Técnico especializado e credenciado nos Órgãos competentes, composto por engenheiros civis, arquitetos, engenheiros agrônomos e geólogos, bem como por experientados corretores de imóveis que auxiliam na pesquisa de mercado. Assim é dado atendimento à Lei nº 5.194 de 24.12.66, em seu Art. 7º, Letra "C" e Art. 13º. Todo o trabalho desenvolvido é analisado minuciosamente por toda a equipe técnica, auxiliado por um assessor jurídico da **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ**, que corrobora as decisões tomadas.

4.: ATUAÇÃO

A prestação de serviços de avaliações, atividade básica da **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ**, vem sendo desenvolvida ininterruptamente desde sua fundação, primando pela seriedade, confiabilidade, ética, qualidade, prazo de entrega e sigilo de seus laudos, de forma bastante acessível, sem onerar os custos de trabalho, permitindo assim à **CÂMARA** crescer cada vez mais.



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

5.: ÁREA DE ATUAÇÃO

A **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ** está apta a prestar seus serviços em todo o Território Nacional, tendo executado Laudos de Avaliação em diversas unidades da Federação, destacando-se os Estados do Ceará, Piauí, Rio Grande do Norte e Mato Grosso do Sul, tanto nas Capitais como no Interior. Para os outros Estados existe uma interligação entre as Câmaras de Valores, o que permite a sua atuação em todo o Território Nacional.

6.: UNIVERSO DE CLIENTES

A **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ** tem entre os seus clientes, totalmente satisfeitos com o seu trabalho, Repartições e Autarquias Federais e Estaduais, Bancos de Desenvolvimento, Bancos Comerciais, Empresas Privadas, Estatais e Particulares em geral.

A maior prova da qualidade dos serviços prestados pela **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ**, está na aceitação, por parte dos seus clientes, de todos os laudos de avaliação.

7.: RELAÇÃO DOS PRINCIPAIS CLIENTES ATENDIDOS

- SDE - Secretaria de Desenvolvimento Econômico
- Secretaria das Cidades
- CONAB - Companhia Nacional de abastecimento
- SEINFRA - Secretaria de Infra Estrutura
- DER - Departamento de Edificações e Rodovias
- DNOCS - Departamento Nacional de Obras Contra as Secas
- ANTT - Agência Nacional de Transportes Terrestres
- Ministério Público do Trabalho
- METROFOR - Cia. Cearense de Transportes Metropolitanos
- Serviço Social do Comércio - SESC
- Fundação Edson Queiroz
- Associação Cearense de Imprensa
- Petrobrás Distribuidora S.A.
- Shell Brasil S.A.
- Pirelli Pneus S.A.
- Banco Rural S.A.
- Ypioca Agro Industrial Ltda.
- Grendene Calçados S.A.
- COELCE - Companhia Energética do Ceará
- COOPECE - Cooperativa Energética do Ceará
- Unafisco Sindical - Sind. Nac. dos Aud. Fiscais da Receita Federal
- INFRAERO - Empresa Bras. de Infra-estrutura Aeroportuária.
- Fiat Automóveis S.A
- Saganor S.A. - Nordeste Automóveis
- Norsa Refrigerantes Ltda.
- Cervejaria Astra S.A. (Grupo AMBEV)
- Basf S.A.
- Cimento Poty S.A.
- Eternit S.A.
- MPX Pecém II Geração de Energia S.A.
- Votorantim Cimentos N/NE S/A.
- TIM - Teleceará Celular S.A
- OI Nordeste S.A.
- Colégio CHRISTUS
- Unimed de Fortaleza - Cooperativa de Trab. Médicos Ltda.
- Empresa Jornalística O POVO S.A. • Rádio Tempo FM Ltda.
- Prefeituras Municipais de Aquiraz, Guaiuba, Pacatuba e Sobral
- Majela Hospitalar Ltda.
- Comercial Importadora Releva Ltda. - Massa Falida - 2ª Vara
- Monteiro Refrigerantes S.A. - Massa Falida - 2ª Vara
- Irmãos Paula Joca S.A. - Transp. e Turismo - M. Falida - 2ª Vara
- Olico Oliveira e Comércio de Pneus Ltda. - M. Falida - 2ª Vara
- Pierre Lyra S.A. - Com., Ind. e Export. - M. Falida - 2ª Vara
- SIMCOL - Soc. Imob. e Construtora Ltda. 1ª Vara de Falência

8.: RESPONSÁVEIS TÉCNICOS

Os trabalhos de Engenharia de Avaliações desenvolvidos pela **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ**, são executados pelos seus Responsáveis Técnicos, todos com registros no CREA, altamente qualificados e experientes.

9.: COMPOSIÇÃO DA DIRETORIA TRIÊNIO 2009/2012

A **CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ** tem a Presidência composta por 02 (dois) membros, apresentando atualmente, a seguinte composição:

PRESIDENTE

RICARDO CASTELO BRANCO ARRUDA

VICE-PRESIDENTE

ALUÍSIO LÔBO DE MACÊDO



CÂMARA DE VALORES IMOBILIÁRIOS DO CEARÁ

CREDCENCIAL TÉCNICA DO ENGENHEIRO

DADOS PESSOAIS

NOME **JOSÉ TIBURCIO TAVARES FILHO**
NATURAL Fortaleza - Ceará
CREA 8023-D
R.G. Nº 16.505 - CREA /CE
C.P.F. Nº 229.136.023-04
ENDEREÇO RESIDENCIAL Rua Lauro Maia, 328 - FÁTIMA
60.055-210 - FORTALEZA - CEARÁ
ENDEREÇO DE SERVIÇO Rua Floriano Peixoto, 1359
60025-131 - FORTALEZA - CEARÁ
TELEFONES 85 - 3231.9087
FAX 85 - 3226.1121
CELULAR 85 - 9657.2123
ENDEREÇO ELETRÔNICO E-mail: jt_tavares@hotmail.com

FORMAÇÃO ACADÊMICA

GRADUADO EM JANEIRO DE 1985

UNIFOR - UNIVERSIDADE DE FORTALEZA

****ENGENHEIRO CIVIL ESPECIALIZADO EM AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS E PERÍCIAS JUDICIAIS****

****EXPERT NA FORMULAÇÃO DE QUESITAÇÃO PERICIAL E QUESITOS ELUCIDATIVOS ****

****ELABORAÇÃO DE LAUDOS DISCORDANTE / LAUDOS DE AVALIAÇÃO PARA GARANTIA ****

ESPECIALIZAÇÕES-CURSOS PROFISSIONAIS

- *** **"PÓS-GRADUAÇÃO EM AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA"** - Ministrado pelo INBEC - Instituto Brasileiro de Extensão e Cursos / UNIP - Universidade Paulista.
- *** **"CURSO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS"** - Ministrado pelo Clube de Engenharia e Instituto Cearense de Engenharia de Avaliações e Perícias Técnicas - Fortaleza - Ceará.
- *** **"CURSO PRÁTICO DE AVALIAÇÕES DE BENS POR ESTATÍSTICA INFERENCIAL E REGRESSÕES MÚLTIPLAS"**
- *** **"CONCEITOS FUNDAMENTAIS SOBRE PROJETOS ESTRUTURAIS"**

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL

- *** PARTICIPAÇÃO EM MAIS DE 1000 TRABALHOS DE AVALIAÇÃO E PERÍCIAS - Executados em vários Estados, para Governos, Bancos, Financiadoras, Empresas Industriais e Empresas Comerciais, Grupo, Holdings, Justiça/Tribunais, Empresas Privadas, Particulares;
- *** **Trabalha como Perito Judicial em diversas Comarcas do Ceará há mais de 18 anos;**
- *** **Trabalha como Assistente Técnico Judicial em diversas Ações da Justiça Federal, Estadual;**
- *** Elaborou inúmeros trabalhos de engenharia para a Caixa Econômica Federal (CEF);
- *** De usinas, Indústrias, Shoppings, Holdings, Grandes Grupos Empresariais, Empresas Comerciais, Terrenos, Edificações, Plantios/Culturas, Irrigação, Jazidas Minerais, Máquinas, Aparelhos, Equipamentos, Veículos, Barcos, Fundo de Comércio, Bens Intangíveis, Marcas, Patentes, Projetos, etc;
- *** DESAPROPRIAÇÃO em massa, favelas, de vilas, bairros para Governos Estaduais e Prefeituras;
- *** RESPONSÁVEL PELA CONSTRUÇÃO DE DIVERSOS CONJUNTOS HABITACIONAIS NA TETRA CONSTRUÇÕES LTDA., CONSTRUTORA POLIEDRO S/A., SAQUISA S/A;
- *** DIRIGIU A CONSTRUÇÃO DE DIVERSOS GALPÕES INDUSTRIAIS;
- *** DIRIGIU E REALIZOU DIVERSOS TRABALHOS DE CONSTRUÇÃO.


KNOW HOW, PROFISSIONALISMO, TÉCNICA E QUALIDADE

MARCO DE 2010

JOSÉ TIBURCIO TAVARES FILHO
ENGENHEIRO CIVIL * CREA. 8023-D**



A . R . T .

CAIXA	BOLETO DE COBRANÇA BANCÁRIA - RECIBO DO SACADO				
 <p>Crea-CE Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Ceará. CNPJ: 07.135.601/0001-50</p> <p>Rua Castro e Silva, 81, Centro - Fortaleza/CE CEP: 60.030-010 Tel.: (85) 3453.5801 Fax: (85) 3453.5804</p> <p>Site oficial: www.creace.org.br</p> <p>FALE CONOSCO Ouvidoria (11h às 17h) 0800 979 1400</p>	<p>Sacado: JOSE TIBURCIO TAVARES FILHO RUA LAURO MAIA 328 FATIMA - FORTALEZA/CE. CEP: 60055210</p>				
	<p>Rep. Numérica: 10490.54743 33000.200049 00052.945839 2 49320000003300</p>				
	Ag./Cód. Cedente 1047/054743-3	Data Emissão 25/03/2011	Nosso Número 240000000005294588	Data de Vencimento 09/04/2011	Valor do Documento 33,00
	DESCRIÇÃO DA COBRANÇA BANCÁRIA				
<p>Texto de Responsabilidade do Cedente.</p> <p>Profissional: JOSE TIBURCIO TAVARES FILHO. Proprietário: MB ENGENHARIA SPE 075 S.A.. (00011)</p> <p>Obs.: Este boleto não vale como ART. Após o vencimento reimprima um novo boleto no Creadigital.</p>					
<p>1160521E006XXXXX100125/03/11 R</p>					

Autenticação Mecânica





CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO
VOTAÇÃO

Descrição: PL 055/11 - MP 006/11

VEREADOR	SIM	NÃO	ABST.
ACRÍSIO SENA			
ADAIL JÚNIOR			
ADELMO MARTINS			
ALAN TERCEIRO	X		
ALÍPIO RODRIGUES			
ANTÔNIO HENRIQUE	X		
ATILA BEZERRA		X	
CARLINHOS SIDOU	X		
CARLOS DUTRA	X		
CARLOS MESQUITA	X		
CASIMIRO NETO	X		
DR. EDIM		X	
ELIANA GOMES			
ELPÍDIO NOGUEIRA			X
ERON MOREIRA	X		
GELSON FERRAZ	X		
GLAUBER LACERDA			
GUILHERME SAMPAIO	X		
IBERNON MONTEIRO	X		
IRAGUASSÚ TEIXEIRA		X	
JOAQUIM ROCHA	X		
JOSÉ DO CARMO			
JOSÉ FREIRE	X		
JOÃO ALFREDO		X	
JOÃO BATISTA	X		
LEDA MOREIRA			
LUCIRAM GIRÃO	X		
MACHADINHO NETO			
MAGALY MARQUES	X		
MAIRTON FÉLIX	X		
MARCUS TEIXEIRA	X		
MARCÍLIO GOMES	X		
MARTINS NOGUEIRA	X		
PAULO GOMES	X		
PLÁCIDO FILHO		X	
PROF. GERÔNICO COELHO			
RONIVALDO MAIA	X		
SALMITO FILHO			
VALDECK VASCONCELOS	X		
VITOR VALIM			
WALTER CAVALCANTE	X		
TOTAL	23	05	01

APROVADO EM DISCUSSÃO ÚNICA
DATA: 19/04/2011
[Assinatura]
PRESIDENTE



22103111

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
DIVISÃO DE APOIO AO PLENÁRIO
VOTAÇÃO

Descrição: REGIME DE URGENCIA AO PL. 055/11

VEREADOR	SIM	NÃO	ABST.
ACRÍSIO SENA			
ADAIL JÚNIOR	/		
ADELMO MARTINS	/		
ALÍPIO RODRIGUES			
ANTÔNIO HENRIQUE	/		
CARLINHOS SIDOU	/		
CARLOS DUTRA			
CARLOS MESQUITA			
CASIMIRO NETO	/		
DR. CIRO		/	
ELIANA GOMES	/		
ELPÍDIO NOGUEIRA	/		
ERON MOREIRA	/		
GELSON FERRAZ			
GLAUBER LACERDA			/
GUILHERME SAMPAIO	/		
IBERNON MONTEIRO	/		
IRAGUASSÚ TEIXEIRA			
JOAQUIM ROCHA	/		
JOSÉ DO CARMO			
JOSÉ FREIRE	/		
JOÃO ALFREDO			
JOÃO BATISTA	/		
LEDA MOREIRA	/		
LEONELZINHO ALENCAR	/		
LUCIRAM GIRÃO	/		
MACHADINHO NETO			
MAGALY MARQUES	/		
MAIRTON FÉLIX	/		
MARCELO MENDES		/	
MARCUS TEIXEIRA			
MARCÍLIO GOMES	/		
MARTINS NOGUEIRA			
PAULO GOMES			
PLÁCIDO FILHO		/	
PROF. GERÔNICO COELHO	/		
RONIVALDO MAIA	/		
SALMITO FILHO			
VALDECK VASCONCELOS	/		
VITOR VALIM			
WALTER CAVALCANTE	/		
TOTAL	23	03	01

APROVADO
22 MAR. 2011
Presidente



CAMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

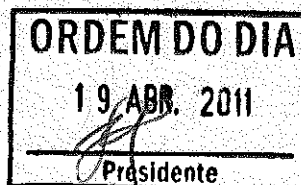
COMISSÃO CONJUNTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, HABITAÇÃO E MEIO AMBIENTE, LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E DA CIDADANIA

Parecer N° 005 /2011

Ao Projeto de Lei N° 055/2011;

Autor: Prefeita Municipal de Fortaleza.

Relator: Ver. Eron Moreira



I – RELATÓRIO

Trata-se de análise ao Projeto de Lei n° 055/2011, proposto pela Exma. Sra. Prefeita Municipal de Fortaleza, que estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga.

Preliminarmente, vale ressaltar que, de acordo com o que dispõe o art. 61, inciso I, da Resolução N° 1.589, de 20 de novembro de 2008; compete a Comissão de Legislação, Justiça e da Cidadania, a análise da constitucionalidade, legalidade, juridicidade, regimentalidade e técnica legislativa, determinando assim a admissibilidade ou não das matérias a ela submetidas; o mesmo artigo, em seu inciso IV, incube á Comissão de Desenvolvimento Urbano, Habitação e Meio Ambiente analisar e emitir parecer sobre matérias relativas aos planos de desenvolvimento e infra-estrutura urbanos, controle do uso e parcelamento do solo urbano, edificações, obras públicas e política habitacional do Município, saneamento básico e ambiental, controle da poluição e preservação ambiental e programas habitacionais do Município.

Segundo a exposição de motivos apresentada pela Chefe do Poder Executivo Municipal na mensagem que encaminha o Projeto de Lei em comento, a operação consorciada entre o Município de Fortaleza e a empresa interessada, BROOKFIELD MB EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A., tem por finalidade promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação;



CAMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

favorecer o aumento da base para arrecadação de impostos municipais; assegurar a proteção e a valorização ambiental do recurso hídrico caracterizado pelo Açude Fernando Macedo, bem como da área do seu entorno; dotar o Município de Fortaleza de alternativa de tráfego para aquela região, onde se insere o imóvel objeto da citada operação urbana, através da implantação da Av. Pindorama (terraplanagem, compactação, pavimentação asfáltica, urbanização e iluminação), com cerca de 800m de extensão e 24m de largura (duas pistas de rolamento, passeios e canteiro central) com recursos inteiramente privados.

A referida mensagem ainda destaca que haverá uma permuta entre uma área institucional edificável localizada no Sítio Tunga e um terreno localizado no bairro Passaré, que passará ao domínio público e será destinado à construção de conjunto habitacional para população de baixa renda. Além da doação ao Município de uma área verde localizada no Sítio Tunga onde será construído pelo particular um parque público, ficando o mesmo responsável ainda pela limpeza e manutenção do parque por um período de 10 (dez) anos.

De acordo com o Anexo 03 do Projeto de Lei, o valor total de investimentos privados é de R\$ 5.797.961,74 (cinco milhões, setecentos e noventa e sete mil, nozentos e sessenta e um reais e setenta e quatro centavos), em contrapartida o investimento do Município será de R\$ 1.540.000,00 (um milhão, quinhentos e quarenta mil reais).

II – ANÁLISE

Quanto ao aspecto da legalidade, não evidenciamos nenhuma contrariedade à dispositivos legais. O nosso Código Civil, em seu art. 101, prevê que os bens públicos dominicais (aqueles que não possuem destinação) podem ser alienados, observadas as exigências da lei. A permuta é uma das formas de alienação prevista. A Lei Federal 8666/93, que disciplina a cerca das licitações e contratos da administração pública, no que diz respeito à permuta, prevê da seguinte forma:



CAMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

(...)

c) permuta, por outro imóvel que atenda aos requisitos constantes do inciso X do art. 24 desta Lei;

Por sua vez, o art 24, inciso X, desta lei prevê estas exigências legais: a autorização legal, a avaliação prévia dos bens a serem permutados e o interesse público justificado, a ver:

Art. 24. É dispensável a licitação:

X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia;

O Projeto de Lei em comento obedece as exigência legais para a permuta de bens públicos. De acordo com a mensagem que o acompanha, os laudos de avaliação técnica da Secretaria de Infra-Estrutura do Município comprovam a equivalência financeira entre os imóveis a serem permutados. Além de incontestável interesse público, visto todos os benefícios que a operação consorciada tratá à municipalidade.

A mensagem enviada pela Chefe do Poder Executivo ainda ressalta que a área que passará ao domínio público possuirá destinação social, estando prevista a construção nela de conjuntos habitacionais para população de baixa renda. Tal proposição é respaldada pela Lei Orgânica do Município, que assim prevê:

Art 107. A alienação de bens municipais, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será sempre precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando de bens imóveis, dependerá de autorização legislativa e concorrência pública, somente dispensada no caso de permuta para fins de urbanização de favelas, obedecidos os requisitos previstos em lei;



CAMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

A finalidade de urbanização de favelas, se interpretada em caráter extensivo, é contemplada com a construção de conjuntos habitacionais para população de baixa renda e que vive em área de risco. O mesmo artigo 24 da Lei Orgânica do Município, em seu parágrafo 1º, coloca a preocupação com as áreas verdes institucionais, a ver:

Art. 24 (...)

§ 1º Ficam proibidas a doação, permuta, venda, locação ou concessão de uso de qualquer fração de áreas dos parques, praças, jardins ou lagos públicos, admitindo-se apenas a permissão de uso de pequenos espaços destinados à venda de jornais, revistas, artesanatos ou lanches, em condições a serem estabelecidas por ato do Prefeito.

É evidente que a intenção do legislador com este dispositivo é a manutenção das áreas verdes no patrimônio do Município, desta forma, não pode ser vedada a permuta em que o Município esteja adquirindo mais áreas verdes, como é o caso desta operação consorciada.

Por fim, concluímos que o projeto de Lei nº 55/2011 está de acordo com a Constituição Federal e as demais legislações em vigor, não encontrando qualquer óbice à sua aprovação.

III – VOTO

Dessa forma, efetivando análise da legalidade e de mérito relativa à conveniência e oportunidade do ato, entendemos que não há nenhum empecilho jurídico ou em razão da matéria à apreciação e aprovação do presente projeto. Em face do exposto, manifestamo-nos pela **Admissibilidade** do projeto de lei número 0055/2011 e seu encaminhamento para deliberação do Plenário desta Augusta Casa Legislativa.

É nosso parecer, s.m.j.



CAMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
SALA DAS COMISSÕES TÉCNICAS PERMANENTES DA CÂMARA
MUNICIPAL DE FORTALEZA, 14 DE *abril* DE 2011.

Ver. Eron Moreira
RELATOR

*Segue em anexo
o parecer da
Comissão de
em 04/04/2011
[Signature]*

APROVADO EM DISCUSSÃO ÚNICA

DATA: 19 ABR 2011

PRÉSIDENTE



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA
COMISSÃO CONJUNTA DE DESENVOLVIMENTO URBANO, HABITAÇÃO E
MEIO AMBIENTE, LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E DA CIDADANIA

EMENDA ADITIVA Nº 007 /2011

AO PROJETO DE LEI Nº 55/11

MENSAGEM DO EXECUTIVO Nº 06/11

COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO,
JUSTIÇA E DA CIDADANIA
A REDAÇÃO FINAL

EM 19 ABR 2011

PRÉSIDENTE

*Adiciona os parágrafos 1º e 2º ao art. 12 do
Projeto de Lei nº 55/2011, na forma que indica.*

Art. 1º – Ficam adicionados ao art 12 do Projeto de Lei nº 55/2011 os parágrafos 1º e 2º que terão a seguinte redação:

Art. 12. (...)

“§1º – O cumprimento das obrigações previstas no art. 5º, inciso II, alíneas “a” e “b”, se fará pela transferência da titularidade dos imóveis ali descritos e caracterizados.

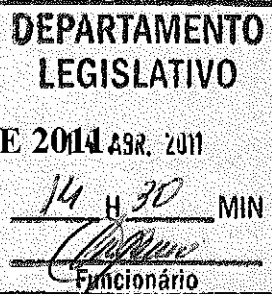
§2º – Os valores relativos às obrigações previstas nas alíneas “c”, “d”, “e”, “f” e “g” serão monetariamente atualizadas por ocasião do convênio de que trata o parágrafo 1º do art. 1º desta lei, tomando-se por base a variação do Índice Nacional do Custo da Construção-Disponibilidade Interna (INCC-Di), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), no período compreendido entre o mês de maio/2007 (protocolização da proposta relativa à operação urbana) e o mês de celebração do Convênio.”

Art. 2º. Esta emenda entrará em vigor na data de sua publicação, revogando-se as disposições em contrário.

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO EM

14 DE ABR 2011

DE 2011 ABR 2011



[Handwritten signatures]

[Handwritten signatures]



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

JUSTIFICATIVA

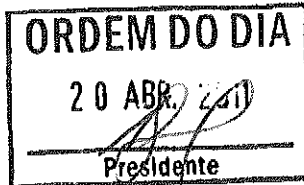
A emenda justifica-se pela garantia do cumprimento da obrigação e da atualização dos valores citados na mensagem e no projeto de lei, vinculando estes ao INCC, índice setorial que afere a evolução dos custos de construções habitacionais.

Luiz Felipe - 7.7.



COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E DA CIDADANIA

**A COMISSÃO DE LEGISLAÇÃO, JUSTIÇA E DA CIDADANIA DÁ A SEGUINTE
REDAÇÃO FINAL AO PROJETO DE LEI N. 0055/2011.**



APROVADO EM REDAÇÃO FINAL

DATA: 20/04/2011

PRÉSIDENTE

Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base nos arts. 102, inciso VIII, e 242 e 244 da Lei Complementar n. 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP) e no art. 11 da Lei n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996 - Lei de Uso e Ocupação do Solo c/c arts. 32 e 33 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo os mecanismos necessários à sua implantação.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA APROVA:

CAPÍTULO I

Da Conceituação

Art. 1º Fica autorizada, nos termos desta Lei, a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base no que dispõem os arts. 242 e 244 da Lei Complementar n. 0062, de 02 de fevereiro de 2009 - Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP), c/c o art. 11 da Lei Municipal n. 7.987, de 23 de dezembro de 1996, Lei de Uso e Ocupação do Solo, e arts. 32 e 33 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, a qual compreende um conjunto integrado de intervenções urbanísticas e ambientais coordenadas pelo poder público municipal, por intermédio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a participação e recursos oriundos da iniciativa privada.

§ 1º A implantação da OUC prevista nesta Lei será efetuada mediante convênio a ser celebrado com base nas diretrizes definidas por esta Lei, com a participação e recursos da empresa FCM Comercial Ltda., CNPJ/MF n. 03.742.770/0001-06, na condição de proprietária da área delimitada no art. 2º desta Lei, e da empresa



BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., CNPJ/MF n. 04.123.616/0001-00, na condição de investidora privada, sendo admitida a participação desta última mediante empresa controlada.

§ 2º Esta Lei estabelece novos parâmetros urbanísticos para o parcelamento da área, visando possibilitar a implantação de um condomínio residencial com unidades multifamiliares e pequena área comercial destinada a lojas de conveniência.

Art. 2º A área objeto da Operação Urbana Consorciada de que trata esta Lei é constituída pelo imóvel denominado Sítio Tunga, de propriedade da FCM Comercial Ltda., localizado no bairro Luciano Cavalcante, objeto da matrícula n. 55.900 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área de 203.044,70m² (duzentos e três mil, quarenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados), e pelo imóvel objeto da matrícula n. 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza, de que trata o art. 5º, inciso I, letra a, desta Lei, 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 pela Lei Complementar n. 0062/2009, na área delimitada pelo polígono (sentido horário) circunscrito pelas vias: ao norte e a leste - Avenida L-03 (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village); ao sul - Avenida Sul (prolongamento da Avenida Pe. Francisco Pita), Ruas L-5S e L-7S (fundos dos lotes do Loteamento Alpha Village) e Rua Ademir de Barros; e a oeste - Avenida Pindorama, conforme descrito no anexo 01 da presente Lei.

CAPÍTULO II

Dos Objetivos e Diretrizes

Art. 3º A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem os seguintes objetivos:

I — dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, mediante a realização de obras de interesse público, através da construção, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, bem como de 2 (dois) outros trechos de vias locais, no bairro Luciano Cavalcante;

II — viabilizar a implantação de habitações de caráter social através da Fundação HABITAFOR;

III — viabilizar a implantação de um parque público municipal, consoante diretrizes a serem definidas pelo poder público municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), com a manutenção garantida com recursos privados;

IV — incrementar a ocupação ordenada do espaço urbano local, integrante da Zona de Ocupação Moderada (ZOM 1), através da construção de empreendimento



imobiliário predominantemente residencial;

V — permitir o parcelamento, o uso e a ocupação da área ora indicada de forma diferenciada;

VI — definir o estoque de potencial construtivo da área contida no perímetro da OUC, a ser adquirida onerosamente por proprietários e empreendedores interessados, segundo as regras da outorga onerosa do direito de construir (art. 244, inciso II – PDP); e

VII — proteger as áreas de preservação permanente existentes na área objeto desta OUC.

Art. 4º São definidas as seguintes diretrizes para a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga:

I — valorizar o espaço público local, com a construção de importante via de ligação integrando zonas já adensadas, além da construção de 2 (duas) novas vias locais;

II — contribuir para a realização das metas estabelecidas para os programas sociais habitacionais definidas para o Município;

III — favorecer a implantação de novas residências, incrementando a base para geração e arrecadação de impostos municipais;

IV — o uso e ocupação da gleba com base nas diretrizes e padrões urbanísticos definidos por esta Lei;

V — a melhoria do sistema de tráfego existente na área alcançada por esta OUC; e

VI — a abertura de via prevista no sistema viário básico.

CAPÍTULO III

Da Forma de Participação

Art. 5º A Operação Urbana Consorciada de que trata a presente Lei será implementada mediante convênio firmado entre o Poder Executivo Municipal, através da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), e as empresas privadas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., compreendendo os seguintes investimentos e condições explicitadas adiante:

I — pela Prefeitura Municipal de Fortaleza:



a) transferência, mediante permuta, para a empresa FCM Comercial Ltda., da titularidade do terreno com área de $32.237,00m^2$ (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), de propriedade do Município de Fortaleza (área institucional vinculada ao Loteamento Alpha Village), localizado na Avenida Pindorama, conforme anexo 02, objeto da matrícula n. 55.897 do Cartório de Registro de Imóveis da 1ª Zona da Comarca de Fortaleza; pela permuta, o Município de Fortaleza receberá o imóvel descrito na alínea a do inciso II deste artigo;

b) objetivando viabilizar a implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, fica autorizada a utilização, no empreendimento imobiliário residencial multifamiliar que se pretende implantar no Sítio Tunga, dos seguintes indicadores urbanísticos, mantidos todos os demais previstos na Lei Complementar n. 0062/2009 (PDP):

i) fração do lote igual a $100m^2$ (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 $103.240,10m^2$ (cento e três mil, duzentos e quarenta metros e dez centímetros quadrados), nesta compreendida a área edificável de $97.618,46m^2$ (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), resultante final de propriedade da FCM Comercial Ltda., e a área edificável de $5.621,64m^2$ (cinco mil, seiscentos e vinte e um metros e sessenta e quatro centímetros quadrados), a ser doada ao Município de Fortaleza, de que trata a alínea b do inciso II deste artigo; e

c) fica autorizada a manutenção da integridade da gleba do Sítio Tunga, numa área total de $213.377,00m^2$ (duzentos e treze mil, trezentos e setenta e sete metros quadrados), resultante da área atual de $203.044,70m^2$ (duzentos e três mil, quarenta e quatro metros e setenta centímetros quadrados), acrescida de $32.237,00m^2$ (trinta e dois mil, duzentos e trinta e sete metros quadrados), recebidos pela permuta de que trata a alínea a retro, e reduzida em $21.904,70m^2$ (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), em razão da doação para o Município de Fortaleza objetivando a implantação de um parque público urbano, de que trata a alínea c do inciso II;

II — pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A.:

a) alocar a quantia de R\$ 1.680.000,00 (um milhão, seiscentos e oitenta mil reais) para aquisição de terreno localizado na Avenida Presidente Juscelino Kubitschek, lado par, no bairro Passaré, entre o Hospital Sarah Kubitschek e o Cemitério Parque da Paz, objeto da matrícula n. 59.680 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza, com área real de $27.116,79m^2$ (vinte e sete mil, cento e dezesseis metros e setenta e nove centímetros quadrados) (no registro constam $34.831,53m^2$), cuja titularidade será transferida para o Município de Fortaleza, mediante permuta com o terreno a que se refere a alínea a do inciso I deste artigo, e que se destinará à implantação, pela Fundação HABITAFOR, de



programa de habitação social;

b) alocar a quantia de R\$ 1.046.388,00 (um milhão, quarenta e seis mil, trezentos e oitenta e oito reais), mediante a transferência, por doação, para o Município de Fortaleza, de área com 21.904,70m² (vinte e um mil, novecentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), conforme descrita no anexo 04, contígua à já existente Área Verde 04 (20.500,00m²), esta 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 do inciso I deste artigo; 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 4 (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) alocar a quantia de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), através da construção de parque público urbano, na gleba de 42.404,70m² (quarenta e dois mil, quatrocentos e quatro metros e setenta centímetros quadrados), formada pela reunião da área a ser doada ao Município com a Área Verde 04, ambas referidas na alínea b anterior; o programa de investimentos na construção do parque público urbano, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF), contemplará 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;

d) alocar a quantia de R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais) na execução dos trabalhos de limpeza e manutenção do parque público urbano de que trata a alínea anterior, que deverão ser executados sob a responsabilidade das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., pelo período de 10 (dez) anos, contados da data de sua implantação;

e) alocar a quantia de R\$ 1.622.547,95 (um milhão, seiscentos e vinte dois e mil, quinhentos e quarenta e sete reais e noventa e cinco centavos), para execução das obras de terraplanagem, compactação, pavimentação, urbanização e iluminação da Avenida Pindorama, no bairro Luciano Cavalcante, numa extensão de 800m (oitocentos metros), com caixa de 24,00m (vinte e quatro metros), compreendendo 2



(duas) pistas de rolamento, canteiro central com pista de desaceleração para acesso ao empreendimento e passeios, devidamente pavimentados, conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

f) alocar a quantia de R\$ 319.025,79 (trezentos e dezenove mil, vinte e cinco reais e setenta e nove centavos), para execução das obras de pavimentação, urbanização e iluminação de 2 (dois) trechos de vias locais, como indicado no anexo 02, numa extensão total de 230,00m (duzentos e trinta metros), com 14,00m (quatorze metros) de largura, sendo 9,00m (nove metros) de pista de rolamento e 5,00m (cinco metros) de passeios (2 x 2,5m), conforme projeto a ser elaborado pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF);

g) alocar a quantia de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), que serão destinados à realização de sondagens e de ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia das habitações sociais que serão implementadas pela Fundação HABITAFOR no imóvel de que trata a alínea a deste inciso;

h) implantar e executar, às suas expensas, toda a infraestrutura e urbanização da área alcançada por esta operação urbana consorciada, em conformidade com as diretrizes estabelecidas pelo poder público municipal através desta Lei;

i) adotar medidas visando à proteção e à recuperação das áreas de preservação permanente situadas na área abrangidas por esta OUC;

j) realizar Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, estudo ambiental, conforme estabelecido pelo inciso VII do art. 244 da Lei Complementar n. 0062/2009 (PDP);

k) proceder ao licenciamento ambiental de todas as obras executadas em decorrência da implantação desta OUC junto à Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM);

l) submeter à apreciação da SEMAM o Estudo de Impacto de Vizinhança, para análise e aprovação.

Parágrafo único. A celebração do convênio referido no *caput* deste artigo fica condicionada à obtenção pela FCM Comercial Ltda., junto à Secretaria de Recursos Hídricos do Estado do Ceará, da outorga ou declaração de isenção de outorga do recurso hídrico existente no imóvel Sítio Tunga.

CAPÍTULO IV

Do Programa de Investimentos dos Quadros de Áreas

Art. 6º Ficam aprovados o Programa de Investimentos e os Quadros de Áreas constantes do anexo 03, tabelas 01, 02 e 03, parte integrante desta Lei.



Parágrafo único. A inclusão de novos investimentos ao programa a que se refere o *caput* deste artigo poderá ser aprovada mediante decreto do chefe do Poder Executivo Municipal, passando a integrar os objetivos desta Lei.

CAPÍTULO V

Do Programa Básico de Ocupação da Área

Art. 7º O Programa Básico de Ocupação da Área destinada à implantação da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga envolve os seguintes elementos:

I — a implantação de condomínio residencial, com blocos de unidades multifamiliares, na área detalhada na tabela 03 do anexo 03, com a aplicação dos indicadores urbanísticos na forma como disciplinam as alíneas *b* e *c* do inciso I do art. 5º, com as seguintes características:

a) acesso pela Avenida Pindorama; e

b) área comercial de $1.500m^2$ (mil e quinhentos metros quadrados) destinada a lojas de conveniência, com *mix* essencialmente voltado para o atendimento básico de consumo dos condôminos;

II — a área edificável resultante final do condomínio será de $97.618,46m^2$ (noventa e sete mil, seiscentos e dezoito metros e quarenta e seis centímetros quadrados), conforme descrita nos anexos 02 e 03 desta Lei.

CAPÍTULO VI

Das Finalidades

Art. 8º A Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga tem as seguintes finalidades:

a) promover transformações urbanísticas estruturais e melhorias sociais na área da operação;

b) assegurar a proteção e a valorização dos recursos ambientais existentes na área de preservação permanente inserida na área objeto desta OUC;

c) dotar o Município de Fortaleza de alternativas de tráfego para aquela região, através da implantação da Avenida Pindorama e de 2 (dois) trechos de vias locais, conforme descrita no anexo 02 desta Lei, as quais passam a fazer parte do Sistema Viário Básico Municipal;



d) proceder à mudança dos parâmetros urbanísticos para a área da operação, incluindo usos e índice exclusivamente no que concerne à fração do lote; e

e) autorizar a inclusão de novas formas de contrapartidas e compensações, objetivando viabilizar a operação, podendo sua pactuação ser aprovada por ato do chefe do Poder Executivo.

CAPÍTULO VI

Da Gestão da Ocupação Urbana Consorciada

Art. 9º O projeto concernente à Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga deverá ser submetido ao Conselho Permanente de Avaliação do Plano Diretor (CPPD) e ao Conselho Municipal de Meio Ambiente (COMAM), objetivando atender ao disposto no art. 244 inciso VIII da Lei Complementar n. 0062/2009 (PDP), c/c inciso VII do art. 33 da Lei n. 10.257/2001.

Art. 10. Na hipótese de os empreendimentos previstos nesta Lei não serem implantados, seja por motivo de força maior ou pela intervenção de terceiros por via judicial, considerar-se-á rescindido, de pleno direito, o convênio previsto nesta Lei.

Art. 11. A Secretaria Executiva Regional II (SER II) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) deverão acompanhar e fiscalizar a implantação desta OUC, devendo a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) proceder ao licenciamento, ao controle e ao monitoramento das áreas protegidas.

CAPÍTULO VII

Das Disposições Finais e Transitórias

Art. 12. O adimplemento das obrigações assumidas pelo poder público municipal, previstas no art. 5º inciso I desta Lei, fica condicionado ao cumprimento, por parte das empresas FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A., de todos os investimentos elencados no mesmo art. 5º inciso II, alíneas *a*, *b*, *c*, *e*, *f* e *g*.

§ 1º O cumprimento das obrigações previstas no art. 5º, inciso II, alíneas *a* e *b*, se fará pela transferência da titularidade dos imóveis ali descritos e caracterizados.

§ 2º Os valores relativos às obrigações previstas nas alíneas *c*, *d*, *e*, *f* e *g* serão monetariamente atualizadas por ocasião do convênio de que trata o § 1º do art. 1º desta Lei, tomando-se por base a variação do Índice Nacional do Custo da Construção-Disponibilidade Interna (INCC-Di), calculado e divulgado pela Fundação Getúlio Vargas (FGV), no período compreendido entre o mês de maio/2007 (protocolização da proposta relativa à operação urbana) e o mês de celebração do



convênio.

Art. 13. Ficam a Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) e a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano e Infraestrutura (SEINF) autorizadas a enquadrar o projeto de ocupação que será proposto pela FCM Comercial Ltda. e BROOKFIELD MB Empreendimentos Imobiliários S.A. aos dispositivos constantes da presente Lei.

Art. 14. Fica a Secretaria Executiva Regional II (SER II) responsável pela fiscalização da implantação do projeto da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, de que trata esta Lei.


Art. 15. O poder público municipal estabelecerá termo de compromisso explicitando as responsabilidades dos agentes públicos, da iniciativa privada e da comunidade local afetada.

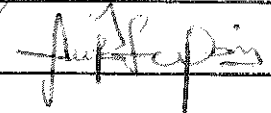
Art. 16. A Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Controle Urbano (SEMAM) deverá expedir termo de referência para realização do Estudo de Impacto de Vizinhança e, se necessário, do estudo ambiental, para a implantação do empreendimento.

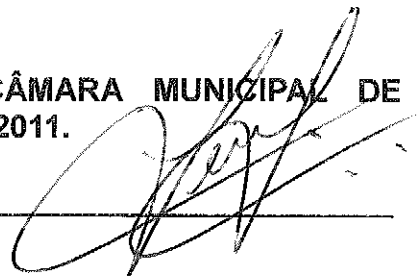
Art. 17. As disposições aqui contidas vigorarão pelo prazo de 10 (dez) anos, período no qual deverá ser implantada a Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga.

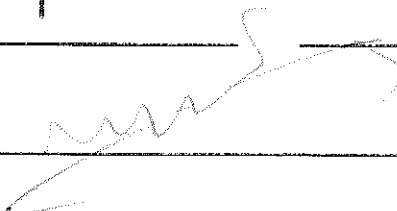
Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

SALA DAS COMISSÕES PERMANENTES DA CÂMARA MUNICIPAL DE
FORTALEZA, EM DE DE 2011.



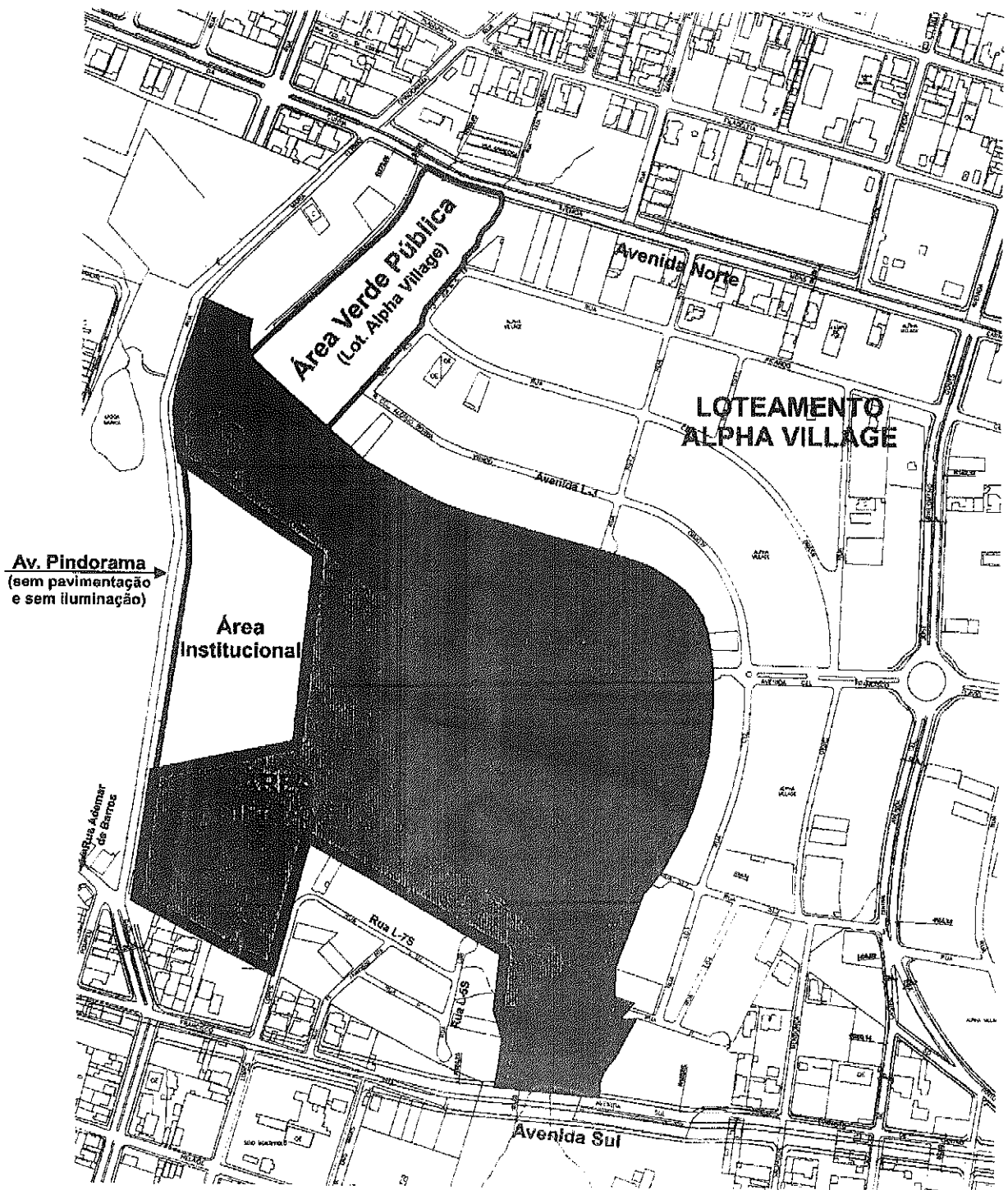






Presidente

ANEXO 01
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Atual: Localização, Limites e Áreas



Prop.: FCM Comercial Ltda.:

Área de Preservação (Espelho D'água) ——— 37.686,18m²

Área de Preservação Restante ——— 94.355,42m²

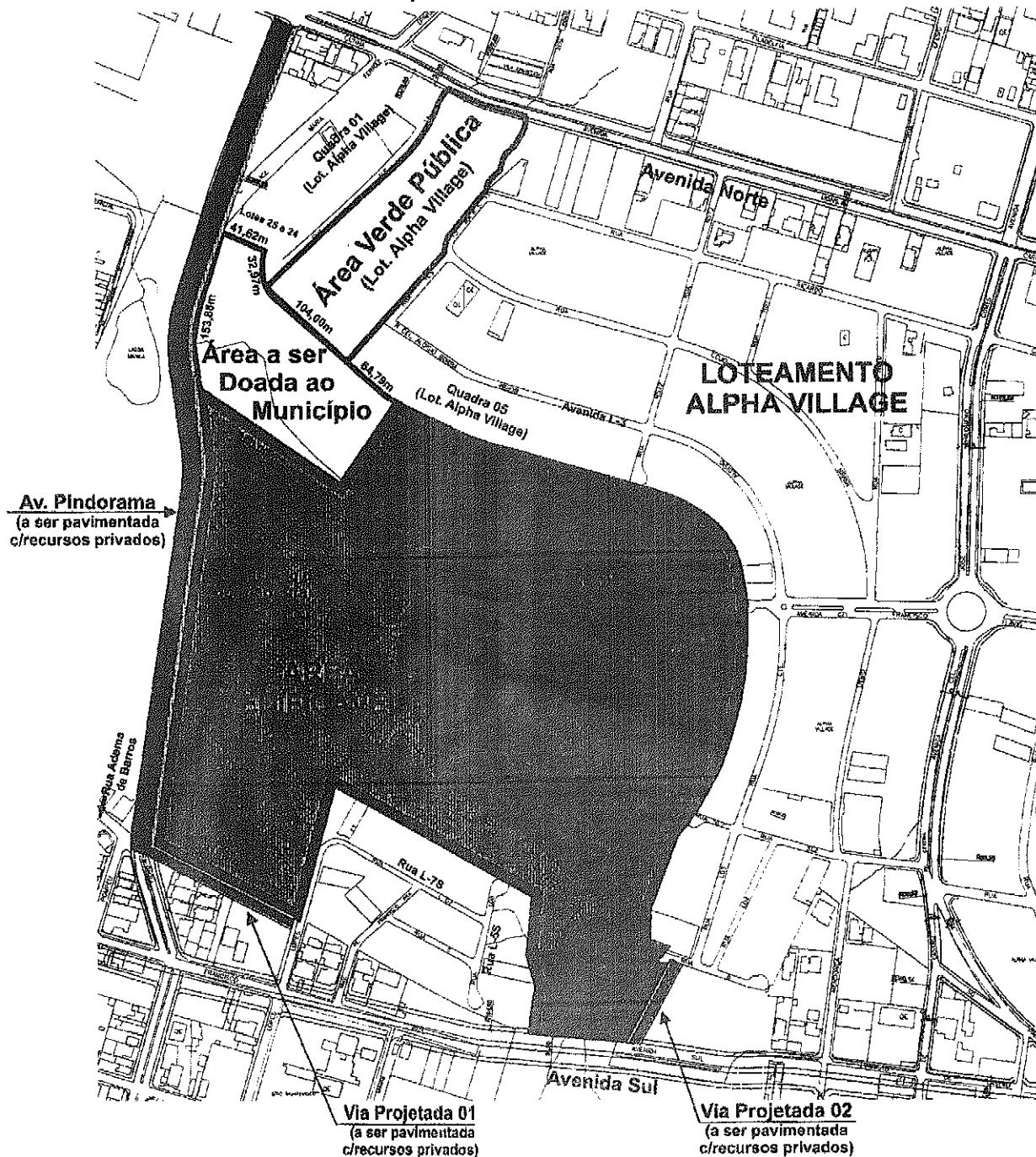
Área Edificável ——— 71.003,10m²

Total da Área da FCM ——— 203.044,70m²

Prop.: Município de Fortaleza

Área Institucional ——— 32.237,00m²

ANEXO 02
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Proposta : Localização, Limites e Áreas
 Prop.: FCM Comercial Ltda



Área de Preservação (Espelho D'água)	37.686,18m ²
Área de Preservação Restante	78.072,36m ²
Total da Área de Preservação	115.758,54m²
Área Edificável Anterior	71.003,10m ²
MENOS: Área Edificável (a ser doada)	5.621,64m²
MAIS: Área Edificável (recebida em permuta)	32.237,00m²
Total da Área Edificável	97.615,46m²
Total da Área da FCM Comercial	213.377,00m²

Nota 1: Em troca da área acrescida, o Município de Fortaleza receberá, dos proponentes da OUC Sítio Tunga, a área de 27.116,79m², na Av. Pres. Juscelino Kubitschek, Passaré (vizinho ao Hospital Sarah Kubitschek), objeto da matrícula nº 59.660, do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Fortaleza.

Nota 2: A Avenida Pindorama (800m de extensão e 24m de largura) e as Vias Projetadas 01 e 02 (230m de extensão total e 14m de largura) serão totalmente executadas (terraplanagem, drenagem, pavimentação, urbanização e iluminação) com recursos privados dos proponentes da OUC Sítio Tunga.

Anexo 03

OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA

Programa de Investimentos e Quadros de Áreas

Tabela 01 - Programa de Investimentos

▪ Terreno para permuta com o Município de Fortaleza (Matrícula nº 59.680-2ª Zona)	1.680.000,00
▪ Terreno para doação ao Município de Fortaleza, com área de 21.904,70 m2 (v. nota)	1.046.388,00
▪ Construção de Parque Urbano (pavimentação de passeios, iluminação e colocação de equipamentos de lazer e diversão)	500.000,00
▪ Limpeza e Manutenção do Parque Público Urbano por 10 anos	600.000,00
▪ Despesas com sondagem e ajustes nos projetos arquitetônico e complementares de engenharia	30.000,00
▪ Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) da Avenida Pindorama	1.622.547,95
▪ Execução (pavimentação, urbanização e iluminação) de dois trechos de vias locais	319.025,79
Total dos Investimentos Privados	5.797.961,74
▪ área institucional para permuta com a FCM Comercial Ltda.	1.540.000,00

NOTA: a área de 21.904,70m2 a ser doada ao Município para a construção de Parque Urbano subdivide-se em: 16.283,06m2 relativos a área de preservação permanente e 5.621,64m2 relativos a área edificável.

Tabela 02 - Quadro de Áreas Atual

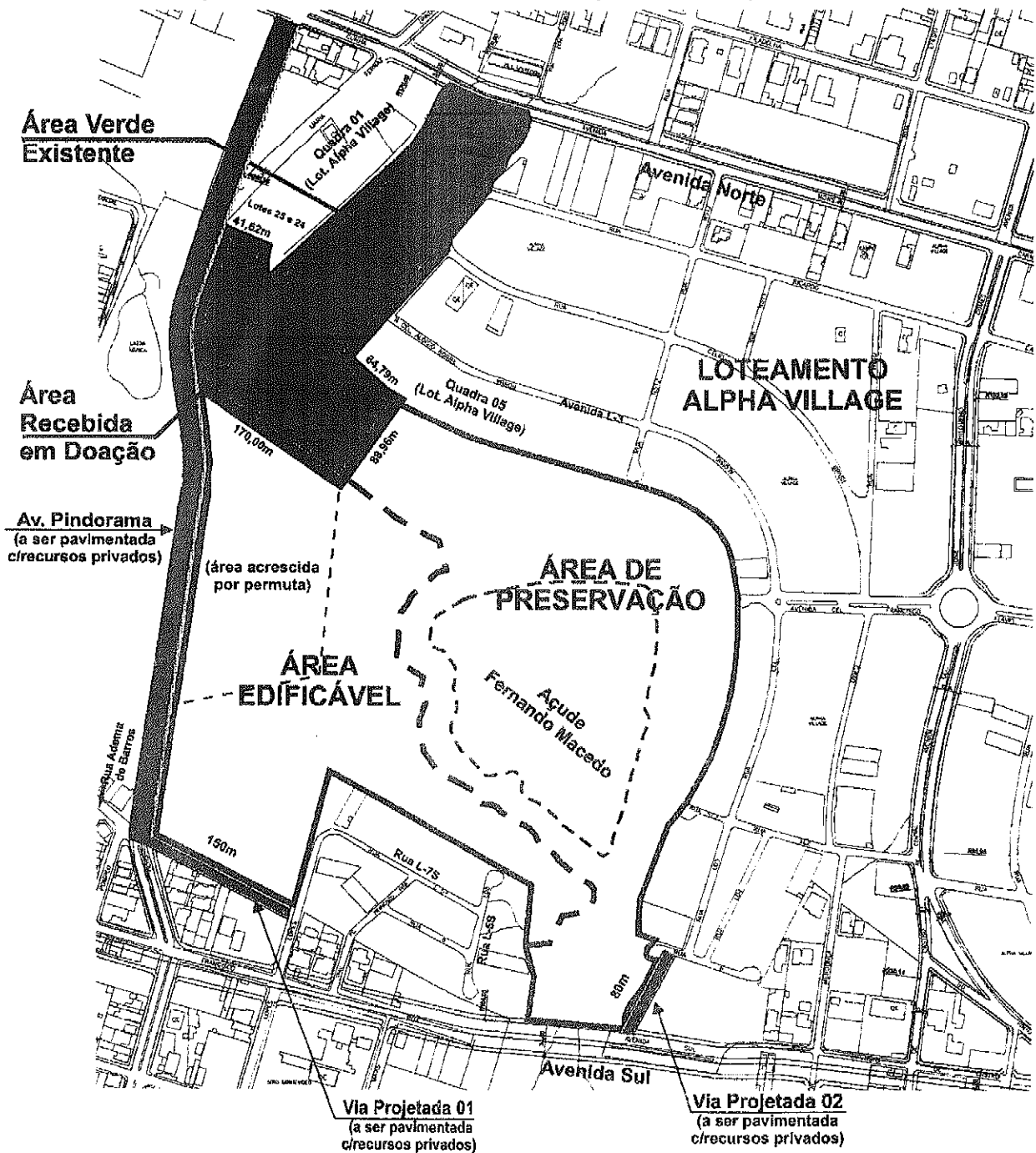
▪ Área de preservação (espelho d'água)	37.686,18
▪ Área de preservação restante	94.355,42
subtotal	132.041,60
▪ Área edificável	71.003,10
Total das áreas privadas	203.044,70
▪ Área institucional	32.237,00

Tabela 03 - Quadro de Áreas Proposto

▪ Área de preservação (espelho d'água)	37.686,18
▪ Área de preservação restante anterior	94.355,42
▪ MENOS: área de preservação doada para o Parque Urbano	(16.283,06)
Subtotal I	115.758,54
▪ Área edificável anterior	71.003,10
▪ MENOS: área edificável doada para o Parque Urbano (v.nota)	(5.621,64)
▪ MAIS: área edificável acrescida (permutada com o Município)	32.237,00
Subtotal II	97.618,46
Total das áreas privadas	213.377,00
▪ Terreno recebido em permuta com a FCM Comercial Ltda. (Matrícula nº 59.680-2ª Zona)	27.116,79
▪ Terreno recebido em doação para o Parque Urbano	21.904,70
Total das áreas públicas	49.021,49

NOTA: será assegurado à FCM Comercial Ltda. o direito de utilizar, para fins de edificação, o Índice de aproveitamento legalmente previsto sobre a área total de 103.240,10m2, que engloba a área edificável privada resultante final (97.618,46m2) e a área edificável de 5.621,64m2, esta doada ao Município de Fortaleza para a construção do Parque Público Urbano.

ANEXO 04
OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA SÍTIO TUNGA
 Situação Proposta : Localização, Limites e Áreas
 Parque Público Urbano - Prop.: Município de Fortaleza



Parque Público Urbano:

Área Verde Existente	20.500,00m ²
Área Recebida em Doação	21.904,70m ²
Área Total do Parque Público	42.404,70m ²

Nota: Os proponentes da OUC Sítio Tunga doarão parte da área (21.904,70m²) para o Parque Público Urbano, que terá área total de 42.404,70m², arcarão com os custos de sua implantação e serão responsáveis, igualmente com recursos próprios, pela sua manutenção durante 10 anos.



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA	
PROTÓCOLO Nº	1334
DATA:	25, 05, 2011
HORA:	12:45
	<i>Luizianne</i>



OFÍCIO Nº. 0105 /2011 - GP

Fortaleza, 24 de maio de 2011

Referente ao Ofício nº. 0079/2011 – COGEL

Assunto: Projeto de Lei nº. 0055/11, que: “Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base nos arts. 102, inciso VIII, 242 e 244 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009 -Plano Diretor Participativo do Município de Fortaleza (PDP) e no art. 11 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996- Lei de Uso e Ocupação do Solo, c/c arts. 32 e 33 da Lei n. 10.257, de 10 de julho de 2001, prevendo os mecanismos necessários à sua implantação”.

Autoria: Prefeitura Municipal

Senhor Presidente,

Com satisfação, por intermédio de Vossa Excelência, devolvo a essa Egrégia Câmara, devidamente SANCIONADO, o Projeto de Lei em epígrafe, convertido na Lei Nº. 9778 de maio de 2011.

Valendo-me do ensejo, reafirmo os protestos de elevada estima, consideração e apreço.

Cordiais saudações,

LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS
PREFEITA DE FORTALEZA

Exmo. Sr.

Ver. José Acrísio de Sena

PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

N E S T A



CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

OFÍCIO N. 0079 /2011 – COGEL
Fortaleza, 20 de abril de 2011.

Senhora Prefeita,

Por oportuno comparecemos perante V.Exa., com o objetivo específico de informar e ao final requerer.

O **Projeto de Lei n. 0055/11**, que: *"Estabelece diretrizes para a realização da Operação Urbana Consorciada Sítio Tunga, com base nos arts. 102, inciso VIII, 242 e 244 da Lei Complementar nº 0062, de 02 de fevereiro de 2009 (Plano Diretor Participativo do Município - PDP) e no art. 11 da Lei nº 7.987, de 23 de dezembro de 1996 (Lei de Uso e Ocupação do Solo), c/c arts 32 e 33 da Lei nº 10.257, de 10 de junho de 2001 (Estatuto da Cidade), prevendo mecanismos necessários à sua implantação"*, de autoria desta **Prefeitura Municipal**, tramitou regularmente nesta Casa Legislativa e ao final foi aprovado pelo pleno desta edilidade.

Assim, como aduz a Lei Orgânica do Município, enviamos, em anexo, o Autógrafo de Lei para **COMPETENTE SANÇÃO, NUMERAÇÃO E PUBLICAÇÃO**.

Atenciosamente,

JOSE ACRÍSIO DE SENA
Presidente da Câmara Municipal de Fortaleza

EXMA. SRA.
LUIZIANNE DE OLIVEIRA LINS
PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA
NESTA

PROCURADORIA GERAL
RECEBIDO AS 20/04/11
EM: 27/04/11
RESP: <i>[assinatura]</i>