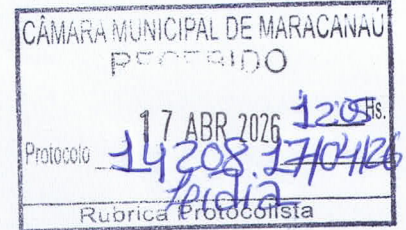




Prefeitura de Maracanaú

Mensagem nº 042/2026 do Poder Executivo.

Ao
Exmo. Sr. Vereador
RAPHAEL PESSOA MOTA
M.D. Presidente da Câmara Municipal de Maracanaú
NESTA



Assunto: Encaminha Projeto de Lei nº 42/2026.

Senhor Presidente,

Venho renovar cumprimentos a V. Exa. e a seus dignos pares, bem assim fazer encaminhar o Projeto de Lei Nº 042/2026, anexo, desta data, objetivando merecer autorização dessa augusta Casa Legislativa, para desafetação do bem imóvel, de propriedade da Municipalidade, constituído por um (01) trecho de rua, localizado no Loteamento Parque Novo Mondubim a ser permutada, por três (03) terrenos localizados no mesmo loteamento de propriedade de **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**

De invulgar interesse para o Município o procedimento da permuta, haja vista a necessidade de redimensionamento de ruas do entorno, sua duplicação, visando a viabilização do Projeto de implantação de um galpão industrial, naquele loteamento, que proporcionará a população grande oferta de emprego e renda, circulação local de riquezas, maior participação nas receitas, decorrentes do recolhimento do Imposto sobre Serviço – ISS.

Em razão do exposto, remeto o presente Projeto de Lei ao acurado exame de V. Exª. e dos ilustres Vereadores com assento nessa augusta Casa, solicitando sua apreciação e esperando sua aprovação.

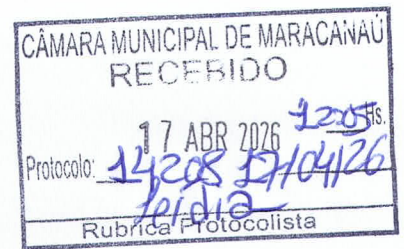
Atenciosamente,

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú





Prefeitura de Maracanaú



PROJETO DE LEI Nº 042, DE 16 DE ABRIL DE 2026.

AUTORIZA AO CHEFE DO PODER EXECUTIVO A DESAFETAR DA CATEGORIA DE BENS PÚBLICO DE USO COMUM DO POVO PARA A CATEGORIA DE BENS DOMINIAIS DO MUNICÍPIO DE MARACANAÚ E A PERMUTA DOS IMÓVEIS QUE INDICA, NA FORMA QUE ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

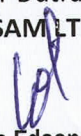
O PREFEITO DE MARACANAÚ,

Faz saber que a Câmara Municipal de Maracanaú aprovou e eu, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a desafetar o bem da categoria de bens públicos de uso comum do povo e transferido para os de bens dominiais do Município de Maracanaú, disponível para permuta, o imóvel objeto da Matrícula nº 33050 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Maracanaú-CE: constituído por um terreno situado à Rua Gaspar Dutra, constante do **Trecho 04 da Rua S. D. O. 03**, compreendido entre a Rua Gaspar Dutra e parte do terreno de propriedade da Teda Logística e Distribuição Ltda., do Loteamento PARQUE NOVO MONDUBIM, Bairro Planalto Cidade Nova, anteriormente no lugar Pajuçara, no Município de Maracanaú-CE, medindo 13,00m de frente e fundos, por 106,50m de extensão nas laterais, perfazendo uma área total de **1.384,50m²**, estremando da seguinte maneira: Ao **Poente** (frente), lado ímpar, com a Rua Gaspar Dutra; Ao **Nascente** (fundos), com parte do terreno, objeto da Matrícula nº 18.789, desta Serventia, de propriedade da Teda Logística e Distribuição Ltda.; Ao **Norte** (lado direito), com o Terreno 01C, constituído pelos lotes nºs 17 ao 24 e por parte dos lotes nºs 01 ao 09 e 16, da quadra nº 101, objeto da Matrícula nº 30.762, desta Serventia, de propriedade da Imobiliária Esam Ltda., e; Ao **Sul** (lado esquerdo), com o Terreno 01B, constituído pelos lotes nºs 02 ao 09 e 17 ao 24 e por parte dos lotes nºs 01 e 16, da quadra nº 106, objeto da Matrícula nº 33759, desta Serventia, de propriedade da Imobiliária Esam Ltda., avaliado sob o **Laudo nº 004/2026**, no valor de **R\$ 173.131,57**, de propriedade do **MUNICÍPIO DE MARACANAÚ-CE**.

Art. 2º – Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a permutar o bem público municipal desafetado, descrito e caracterizado no artigo 1º desta Lei com os bens de propriedade da sociedade empresarial **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**, Os imóveis que o Município receberá na permuta serão os seguintes:

I- Matrícula nº 30761 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Maracanaú-CE: Um terreno denominado de Terreno 01B, **Área Non Aedificandi** destinada à faixa de alargamento da Rua S. D. O. 04, do Loteamento PARQUE NOVO MONDUBIM, Bairro Planalto Cidade Nova, no Município de Maracanaú-CE, constituído por parte dos Lotes nºs 01 ao 09, da Quadra nº 101, medindo 106,50m de frente e fundos, por 5,50m de extensão nas laterais, perfazendo uma área total de 585,75m², estremando da seguinte maneira: Ao **Norte** (frente), com a Rua S. D. O. 04; Ao **Sul** (fundos), com o Terreno 01C, constituído pelos lotes nºs 17 ao 24 e por parte dos lotes nºs 01 ao 09 e 16, da mesma quadra, de propriedade da Imobiliária Esam Ltda.; Ao **Nascente** (lado direito), com o Terreno 02A, Área Non Aedificandi destinada à faixa de alargamento da Rua S. D. O., constituído por parte dos lotes nºs 10 ao 15 e 31, da mesma quadra, objeto da Matrícula nº 13978, desta Serventia, de propriedade do Município de Maracanaú, e; Ao **Poente** (lado esquerdo), com parte do Terreno 01A, Área Non Aedificandi destinada à faixa de alargamento da Rua Gaspar Dutra, constituído por parte dos lotes nºs 01 e 16, da mesma quadra, de propriedade da Imobiliária Esam Ltda., distando 5,50m no sentido Poente/Nascente da Rua Gaspar Dutra, avaliado sob o **Laudo nº 005/2026**, no valor de **R\$ 74.146,10**, de propriedade da **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**


Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200





Prefeitura de Maracanaú

II- Matrícula nº 30758 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Maracanaú-CE: Um terreno denominado de Terreno 01A, **Área Non Aedificandi** destinada à faixa de alargamento da Rua Gaspar Dutra, do Loteamento PARQUE NOVO MONDUBIM, Bairro Planalto Cidade Nova, no Município de Maracanaú-CE, constituído por parte dos Lotes nºs 01 e 16, da Quadra nº 106, medindo 66,00m de frente e fundos, por 5,50m de extensão nas laterais, perfazendo uma área total de 363,00m², estremando da seguinte maneira: Ao **Poente** (frente), com a Rua Gaspar Dutra; Ao **Nascente** (fundos), com o Terreno 01B, constituído pelos lotes nºs 02 ao 09 e 17 ao 24 e por parte dos lotes nºs 01 e 16, da mesma quadra, de propriedade da Imobiliária Esam Ltda.; Ao **Norte** (lado direito), com a Rua S. D. O. 03, e; Ao **Sul** (lado esquerdo), a Rua S. D. O. 02, de esquina, avaliado sob o **Laudo nº 006/2026**, no valor de **R\$ 59.935,36**, de propriedade da **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**

III- Matrícula nº 30760 do Cartório do 3º Ofício de Registro de Imóveis de Maracanaú-CE: Um terreno denominado de Terreno 01A, **Área Non Aedificandi** destinada à faixa de alargamento da Rua Gaspar Dutra, do Loteamento PARQUE NOVO MONDUBIM, Bairro Planalto Cidade Nova, no Município de Maracanaú-CE, constituído por parte dos Lotes nºs 01 e 16, da Quadra nº 101, medindo 66,00m de frente e fundos, por 5,50m de extensão nas laterais, perfazendo uma área total de 363,00m², estremando da seguinte maneira: Ao **Poente** (frente), com a Rua Gaspar Dutra; Ao **Nascente** (fundos), com o Terreno 01B, Área Non Aedificandi, destinada à faixa de alargamento da Rua S. D. O. 04, constituído por parte dos lotes nºs 01 ao 09, da mesma quadra, de propriedade da Imobiliária Esam Ltda., medindo 5,50m e com o Terreno 01C, constituído pelos lotes nºs 17 ao 24 e por parte dos lotes nºs 01 ao 09 e 16, da mesma quadra, de propriedade da Imobiliária Esam Ltda., medindo 60,50; Ao **Norte** (lado direito), com a Rua S. D. O. 04, e; Ao **Sul** (lado esquerdo), a Rua S. D. O. 03, de esquina, avaliado sob o **Laudo nº 007/2026**, no valor de **R\$ 59.935,36**, de propriedade da **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**

Art. 3º – Serão aplicadas à presente permuta as disposições constantes do art. 533 do Código Civil.

Art. 4º - Integra este diploma legal o Laudo de Avaliação do imóvel referido no art. 1º, totalizando o valor de **R\$ 173.131,57 (cento e setenta e três mil, cento e trinta e um reais e cinquenta e sete centavos)**, bem como nos incisos I ao III do art. 2º, totalizando o valor de **R\$ 194.016,82 (cento e noventa e quatro mil, dezesseis reais e oitenta e dois centavos)**, referentes aos valores dos imóveis pertencentes ao **MUNICÍPIO DE MARACANAÚ** e **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**, respectivamente, objetos da presente permuta, elaborados pela Coordenadoria de Controle de Bens Imóveis da Secretaria de Infraestrutura e Controle Urbano do Município de Maracanaú, conforme determina o art. 17, inciso I, da Lei nº 8.666/93, os Memoriais Descritivos, as Plantas de Situação, de responsabilidade da Secretaria de Infraestrutura, Mobilidade e Desenvolvimento Urbano e todos os documentos relativos aos terrenos a serem permutados, devidamente identificados nos arts. 1º e 2º desta lei e na documentação aqui especificada.

Art. 5º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas disposições contrárias.

PAÇO QUATRO DE JULHO DA PREFEITURA DE MARACANAÚ EM 16 DE ABRIL DE 2026.

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú

Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú, Ceará
CEP 61.900-200





PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, E DO OUTRO LADO, A EMPRESA IMOBILIÁRIA ESAM LTDA. PARA A IMPLANTAÇÃO DE UM GALPÃO INDUSTRIAL.

O **MUNICÍPIO DE MARACANAÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade do mesmo nome, inscrito no CNPJ sob o n.º 07.605.850/0001-62, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **Roberto Soares Pessoa**, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, e a empresa **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**, com CNPJ n.º 11.159.083/0001-82, doravante denominada simplesmente **EMPRESA**, representada neste ato pelo Sócio Majoritário **Eduardo Rodrigues Rolim**, brasileiro, comerciante, portador do RG n.º 00619547 SSP-CE, CPF n.º 166.943.503-25, residente e domiciliado no Município de Fortaleza-CE, na Av. Prof. Euclides César, 521, Bairro de Lourdes, celebram o presente Instrumento na forma e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

O objeto do presente protocolo é estabelecer relações obrigacionais que entre si ajustam, como partes, para a implantação de um galpão industrial.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO EMPREENDIMENTO

Compromete-se a **EMPRESA** a implantar no Município de Maracanaú-CE, um galpão industrial, observando as seguintes características básicas:

I - Investimento Total:

Será investida na instalação do projeto (galpão + máquinas + equipamentos) a importância total de aproximadamente **R\$ 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais)**.

II - Geração de empregos:

A **EMPRESA** deverá gerar quando em pleno funcionamento um total de **100 (cem)** empregos diretos, devendo ser oferecidos 80% (oitenta por cento) dos empregos de seu quadro funcional à pessoas domiciliadas em Maracanaú (desse percentual pelo menos 50% deverão ser jovens entre 18 e 29 anos), devendo ainda recrutar esses trabalhadores, preferencialmente, através do Sistema Público de Emprego Municipal – SINE Municipal.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA INFRA-ESTRUTURA

I – Terreno:

A **EMPRESA** se instalará no Loteamento Parque Novo Mondubim, especificamente, nos lotes 01 ao 09 e 16 ao 24 da Quadra n.º 101 e lotes 01 ao 09 e 16 ao 24 da Quadra n.º 106 (adquiridos pela **EMPRESA**), seguindo orientações da equipe responsável pela revisão do Plano Diretor Participativo de Maracanaú, dentro das seguintes condições:

Após apresentação das matrículas cartoriais das quadras acima discriminadas em nome da **EMPRESA**, a via interna projetada no Loteamento (entre as duas Quadras acima citadas) serão desafetadas pelo **MUNICÍPIO** e permutadas com parte dos lotes adquiridos pela **EMPRESA** (que permitirão o alargamento das vias);





Após a lavratura da Escritura Pública de Doação das ruas desafetadas, a **EMPRESA** terá o prazo de 30(trinta) dias para ingressar com o pedido de registro da Escritura Pública no Cartório de Registro de Imóveis competente;

Após a liberação do registro da Escritura Pública de Doação pelo Cartório de Registro de Imóveis a **EMPRESA** terá o prazo de 90 (noventa) dias para ingressar com o pedido de Alvará de Construção junto ao Município de Maracanaú e demais licenças operacionais da obra;

Após a liberação do Alvará de Construção e demais licenças operacionais da obra, a **EMPRESA** terá o prazo de 60 (sessenta) dias para iniciar as obras;

O prazo da **EMPRESA** para a implantação e execução do empreendimento será a validade do Alvará pela empresa de Construção, onde a **EMPRESA** poderá requerer prorrogação da validade do Alvará de Construção conforme previsto na Legislação Municipal;

Compromete-se a **EMPRESA** a iniciar suas obras somente após a emissão do alvará de construção expedido pela Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Controle Urbano.

II – Impostos Municipais:

O **Município** concederá à **EMPRESA** os incentivos fiscais, conforme a legislação existente.

CLÁUSULA QUARTA - EXECUÇÃO DO PROJETO

Obriga-se a **EMPRESA** a atingir os compromissos descritos na **CLÁUSULA SEGUNDA**, em estrita observância do cronograma de execução do projeto. Poderão ser procedidas alterações durante a fase de execução do mesmo, inclusive modificação dos processos de produção em função de recomendações técnicas e econômicas, previamente ajustadas entre as partes.

CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

A **EMPRESA** implantará seu projeto conforme cronograma físico-financeiro, devendo estar em funcionamento dentro do prazo de 24 (vinte e quatro) meses, a contar da data da assinatura do presente Protocolo. Esta cláusula, prazo de implantação, refere-se ao programa de produção descrito na cláusula segunda, não envolvendo projetos futuros de aumento da área construída, bem como, ampliação da capacidade instalada.

Qualquer alteração dos prazos fixados no presente Protocolo de Intenções deverá ser aprovada pelo **MUNICÍPIO**, após análise da sua justificativa apresentada por escrito pela Empresa.

CLÁUSULA SEXTA – DAS MEDIDAS SUPLETIVAS

O **MUNICÍPIO** e a **EMPRESA** se comprometem a envidar o melhor de seus esforços no sentido de viabilizar o empreendimento objeto deste protocolo, através de medidas de alcance das partes, com o fim de concretizar a implantação no menor prazo possível.

A **EMPRESA** se compromete a transferir o emplacamento de seus veículos para o Município de Maracanaú.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA RESCISÃO

O presente termo será rescindido por ocorrência de infração, no todo ou em parte, às suas cláusulas e condições.



CLÁUSULA OITAVA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

A **EMPRESA** compromete-se a participar do Prêmio de Responsabilidade Social, instituído pela Lei Municipal nº 1.057, de 12 de dezembro de 2005, bem como destinar o Imposto de Renda devido pela empresa e seus sócios aos projetos esportivos e para desportivos deste Município, em conformidade com a Lei de Incentivo ao Esporte (Lei Federal nº 11.438, de 29 de dezembro de 2006).

A **EMPRESA** compromete-se também a apoiar programas sociais e ambientais da Prefeitura Municipal de Maracanaú, que estiverem ao seu alcance.

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Os compromissos assumidos pela **MUNICÍPIO** discriminados no presente instrumento terão validade de 24 (vinte e quatro) meses, contados a partir da data de sua assinatura.

CLÁUSULA DÉCIMA – DO FORO

O foro da Comarca de Maracanaú é o competente para dirimir questões relacionadas com o presente protocolo de intenções, em obediência ao disposto no § 2º do art. 55 da Lei 8.666 de 21 de junho de 1993, alterada e consolidada.

Assim pactuados, as partes assinam o presente Instrumento lavrado na Procuradoria Geral do Município, perante testemunhas que também o assinam, para que produzam os seus jurídicos e legais efeitos.

Maracanaú-CE, 13 de julho de 2023.


MUNICÍPIO DE MARACANAÚ

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú

IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.

EDUARDO RODRIGUES ROLIM
Sócio Majoritário

TESTEMUNHAS:







1º ADITIVO AO PROTOCOLO DE INTENÇÕES QUE ENTRE SI FAZEM, DE UM LADO, O MUNICÍPIO DE MARACANAÚ, E DO OUTRO LADO, A EMPRESA IMOBILIÁRIA ESAM LTDA. PARA A IMPLANTAÇÃO DE UM GALPÃO INDUSTRIAL.

O **MUNICÍPIO DE MARACANAÚ**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na cidade do mesmo nome, inscrito no CNPJ sob o n.º 07.605.850/0001-62, neste ato representado por seu Prefeito Municipal, **Roberto Soares Pessoa**, doravante denominado simplesmente **MUNICÍPIO**, e a empresa **IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.**, com CNPJ nº 11.159.083/0001-82, doravante denominada simplesmente **EMPRESA**, representada neste ato pelo Sócio Majoritário **Eduardo Rodrigues Rolim**, brasileiro, comerciante, portador do RG nº 00619547 SSP-CE, CPF nº 166.943.503-25, residente e domiciliado no Município de Fortaleza-CE, na Av. Prof. Euclides César, 521, Bairro de Lourdes, celebram o presente Instrumento na forma e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - DO OBJETO

As partes celebraram em 13 de julho de 2023, protocolo de intenções, objetivando a implantação de um galpão industrial.

CLÁUSULA SEGUNDA - DO OBJETO DO ADITIVO

O objeto deste Aditivo é alterar a **CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO** e a **CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS**, que passarão a ter a seguinte redação:

“CLÁUSULA QUINTA – DO PRAZO DE IMPLANTAÇÃO DO PROJETO

*A **EMPRESA** implantará seu projeto conforme cronograma físico-financeiro, devendo estar em funcionamento **até dezembro de 2027**. Esta cláusula, prazo de implantação, refere-se ao programa de produção descrito na cláusula segunda, não envolvendo projetos futuros de aumento da área construída, bem como, ampliação da capacidade instalada. (NR)*

*Qualquer alteração dos prazos fixados no presente Protocolo de Intenções deverá ser aprovada pelo **MUNICÍPIO**, após análise da sua justificativa apresentada por escrito pela Empresa.*

CLÁUSULA NONA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

*Os compromissos assumidos pela **MUNICÍPIO** discriminados no presente instrumento terão validade de **54 (cinquenta e quatro) meses**, contados a partir da data de sua assinatura.” (NR)*

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS DEMAIS CLÁUSULAS

Permanecem em plena vigências demais cláusulas do Protocolo original não expressamente alteradas pelo presente Aditivo.

Palácio das Maracanãs
Rua Edson Queiroz, nº 270, Centro, Maracanaú-CE, CEP: 61.900-200





PREFEITURA DE
MARACANAÚ

E por justos e acordados, assinam o presente Aditivo juntamente com as testemunhas, lavrado na Procuradoria-Geral do Município, para um só efeito.

Maracanaú-CE, 08 de julho de 2025.

MUNICÍPIO DE MARACANAÚ

ROBERTO PESSOA
Prefeito de Maracanaú

IMOBILIÁRIA ESAM LTDA.

EDUARDO RODRIGUES ROLIM
Sócio Majoritário

TESTEMUNHAS:

