



PROJETO BÁSICO

UNIDADE REQUISITANTE: Gerência do Trabalho, Investimento e Empreendedorismo/STDE.

1. CONDIÇÕES GERAIS

1.1. **OBJETO:** Alienação, através de doação com encargo, do imóvel localizado no a Avenida da Luz, nº 230, correspondente ao lote 07, quadra 06, do Loteamento Terra Nova, Bairro Cidade Gerardo Cristino de Menezes, no Município de Sobral/CE, objetivando a instalação de empreendimento empresarial com destinação exclusiva e específica de prestação de serviços de patologia clínica e medicina laboratorial, conforme aprovação do Conselho de Desenvolvimento Econômico – CDE, tendo por escopo a promoção do desenvolvimento econômico do município, ampliação da geração de empregos e renda, além do aumento da qualidade de vida da população sobralense, estimulando o progresso econômico local e o bem-estar social.

1.1.1. A execução do objeto deste processo será realizada com fulcro no art. 76, § 6º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

1.1.2. O empreendimento foi aprovado pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico – CDE, nos termos da Lei Municipal nº 1718/2018 (Prodecon) e do projeto de execução apresentado em 30/06/2021 pela empresa Laboratório Clínico de Sobral Ltda, inscrito no CNPJ sob o nº 07.995.244/0001-09, sendo aprovado na Ata da 54ª Reunião Ordinária do CDE de 14/07/2022 e, definida a área de 3.336,54 m² (três mil, trezentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e quatro centímetro) na Ata da 58ª Reunião do CDE de 05/04/2023, tendo por objetivo a prestação de serviços de patologia clínica e medicina laboratorial no Município de Sobral/CE, com o encargo de gerar, no mínimo, 100 (cem) empregos diretos em até 2 (dois) anos de funcionamento.

1.2. DESCRIÇÃO

Trata-se de um Imóvel de formato trapezoidal, medindo uma área total de 3.336,54m², situado à Av. da Luz, nº 230, no bairro Cidade Gerardo Cristino de Menezes, nesta cidade, correspondente ao Lote 07 da quadra 06, do loteamento Projeto Terra Nova, extremado-se: pela frente (NOROESTE), com a Av. da Luz, onde mede 44,02m (quarenta e quatro metros e dois centímetros); pelo lado direito (NOROESTE), com imóvel de nº. 288 da Avenida da Luz (lote 08 da quadra 06), pertencente a Valmir Andrade Contabilidade Sobral Ltda (Mat. 12785/1ª zona), numa extensão de 77,96m (setenta e sete metros e noventa e seis centímetros); pelo lado esquerdo (SUDOESTE), com os lotes 06 e 10 da quadra 06, ambos pertencentes ao Município de Sobral, numa extensão de 112,96m (cento e doze metros e noventa e seis centímetros) e, pelos fundos (SUDESTE), medindo 35,97m (trinta e cinco metros e noventa e sete centímetros), com a Rua da Justiça, lado par, cadastro na Fazenda Municipal sob o nº 02.02.0618.01.084.0230.0000, controle nº 76421.

2. JUSTIFICATIVA

A Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico (STDE), entre outras atribuições, é incumbida de elaborar, encaminhar, acompanhar e implantar projetos estratégicos com o objetivo de captar recursos, financiamentos, investimentos e apoios diversos. Para isso, desenvolve articulações institucionais e estabelece parcerias com entidades públicas, privadas e não governamentais, por meio da Gerência do Trabalho, Investimento e Empreendedorismo da STDE.

Nesse escopo, a doação de terrenos por meio do Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON) é uma estratégia de política pública fundamentada na promoção do desenvolvimento econômico e social do Município. Essa medida visa atrair



empresas que, em contrapartida, comprometem-se a gerar empregos, incrementar a renda local e fomentar o crescimento da economia regional, criando um ciclo virtuoso de desenvolvimento sustentável.

O Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON), regulamentado pela Lei Nº 1.718, de 20 de março de 2018, com alterações pela Lei Nº 2.208, de 2 de março de 2022, foi criado com o intuito de cumprir essas responsabilidades, tendo como objetivo a atração de empreendimentos que sejam intensivos em mão de obra, não poluentes ou que possuam elevado grau tecnológico, e que se integrem à cadeia produtiva local. Dessa forma, visa promover o desenvolvimento econômico do Município, ampliar a geração de empregos e renda, além de elevar a qualidade de vida da população sobralense.

A finalidade principal do programa é fomentar e incentivar a viabilidade, a ampliação e a instalação de empreendimentos empresariais, estimulando o progresso econômico local e o bem-estar social. Isso se dá por meio da geração de empregos, da erradicação da pobreza e da marginalização, através da concessão de benefícios e incentivos fiscais às pessoas jurídicas de direito privado, que devem cumprir esses objetivos.

É relevante ressaltar que a implementação do PRODECON obedece rigorosamente à legislação pertinente, respeitando os princípios constitucionais de legalidade, impessoalidade, moralidade e publicidade, sempre conduzido pela supremacia do interesse público sobre o privado, além da indisponibilidade do interesse público.

Cabe destacar que as empresas beneficiadas pelo Programa de Desenvolvimento Econômico (PRODECON) são aprovadas pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico de Sobral (CDE), conforme estabelece o Art. 6º, §1º, da Lei Nº 1718, de 20 de março de 2018, que dispõe:

§1º O Programa de Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECO) privilegiará os segmentos econômicos mais relevantes e competitivos **para o desenvolvimento e o crescimento econômico do Município**, a serem definidos pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico de Sobral.

Essa prerrogativa permite ao CDE ajustar a lista de empreendimentos beneficiados de acordo com as necessidades e oportunidades econômicas locais, garantindo a relevância e a eficácia do programa no estímulo ao desenvolvimento do Município.

O Conselho de Desenvolvimento Econômico de Sobral é uma instância colegiada cuja estrutura e funcionamento são respaldados pela legislação citada acima, com o objetivo de promover a integração de diferentes setores na formulação e execução de políticas voltadas ao desenvolvimento econômico e sustentável do Município. Sua composição plural visa assegurar que as decisões tomadas reflitam as necessidades e oportunidades econômicas, sociais e ambientais de Sobral, por meio de uma governança colaborativa e representativa, nos termos do Art. 27 da Lei Nº 2.208 de 2 de março de 2022:

Art. 27. O Conselho de Desenvolvimento Econômico de Sobral (CDE/Sobral) será composto por 13 (treze) membros, titulares e suplentes, indicados pelos seguintes órgãos e entidades:

- I - Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico (STDE);
- XIII - Secretaria do Urbanismo, Habitação e Meio Ambiente (SEUMA);
- XIV - Secretaria Municipal das Finanças (SEFIN);
- XV - Secretaria da Infraestrutura (SEINFRA);
- XVI - Secretaria do Planejamento e Gestão (SEPLAG);
- XVII - Serviço Autônomo de Água e Esgoto (SAAE);
- XVIII - Agência Municipal de Meio Ambiente (AMA);
- XIX - Representante sindical do maior sindicato instalado no município;
- XX - Câmara dos Dirigentes Lojistas de Sobral (CDL);
- XXI - Associação Comercial e Industrial de Sobral;
- XXII - Federação das Indústrias do Estado do Ceará (FIEC);
- XXIII - Universidade Estadual Vale do Acaraú (UVA).



A diversidade dos membros do CDE, que inclui órgãos governamentais, instituições de ensino e representantes do setor produtivo, evidencia o compromisso do Município em adotar uma abordagem ampla e participativa para o planejamento e a execução de ações estratégicas. Por meio desse conselho, Sobral consolida um modelo de gestão voltado à inovação, eficiência e alinhamento com as demandas locais e regionais.

A justificativa para a iniciativa de doação de imóveis para instalação de empreendimentos está ancorada em diversos fatores:

1. Estímulo à geração de empregos diretos e indiretos:

A instalação de empresas no Município cria postos de trabalho, reduzindo o desemprego e melhorando as condições de vida da população. Além dos empregos diretos gerados pelas empresas beneficiadas, há também um efeito multiplicador, pois, a atividade empresarial impulsiona setores correlatos, como transporte, alimentação e serviços.

2. Aumento da arrecadação tributária:

Embora o terreno seja doado, os impostos gerados pelas operações das empresas, como ISS, ICMS e contribuições sociais, beneficiam o Município a médio e longo prazo. Esse incremento na arrecadação possibilita novos investimentos públicos em infraestrutura, saúde, educação e outros setores prioritários.

3. Atração de investimentos e inovação:

A oferta de terrenos como incentivo atrai empresas que, além de gerar empregos, trazem inovações tecnológicas e expertise, promovendo a modernização da economia local e integrando Sobral a cadeias produtivas mais amplas.

4. Fortalecimento do tecido econômico local:

Ao estabelecer empresas em Sobral, o Município potencializa parcerias e a integração com fornecedores e distribuidores locais, promovendo o fortalecimento de micro e pequenas empresas e estimulando o empreendedorismo.

5. Redução de desigualdades sociais:

O desenvolvimento econômico gerado pela instalação de empresas beneficia a população mais vulnerável ao ampliar oportunidades de emprego e renda. Essa iniciativa contribui para a erradicação da pobreza e a inclusão socioeconômica.

6. Alinhamento estratégico com o interesse público:

A doação de terrenos, quando vinculada a metas de geração de emprego e renda, é um mecanismo que transforma um recurso público (o terreno) em benefícios concretos para a sociedade. O cumprimento das condições impostas às empresas beneficiadas, como a geração de empregos e o compromisso com atividades não poluentes, assegura que o interesse público prevaleça sobre interesses privados.

3. ESPECIFICAÇÕES DA ALIENAÇÃO

3.1. Será alienado 01 (um) bem imóvel com encargo, aprovado na ata Ata da 54ª Reunião Ordinária do Conselho de Desenvolvimento Econômico-CDE, a qual aprovou o projeto sem definição de área, e na Ata da 58ª Reunião do CDE, a qual foi aprovada a definição de área de **3.336,54 m² (três mil, trezentos e trinta e seis metros quadrados e cinquenta e quatro centímetro)**, cuja autorização decorre da Lei Municipal nº 2.526 de 04 de outubro de 2024.

3.2. Alienação do imóvel localizado no Loteamento Terra Nova, Bairro Cidade Gerardo Cristino de Menezes, no Município de Sobral/CE.

3.3. O imóvel a ser alienado tem as seguintes características:



ITEM	ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL	UNID.	QTD.	VALOR DO INVESTIMENTO	FINALIDADE
1	Bem imóvel de formato trapezoidal, medindo uma área total de 3.336,54m ² , situado à Av. da Luz, nº 230, no bairro Cidade Gerardo Cristino de Menezes, nesta cidade, correspondente ao Lote 07 da quadra 06, do Loteamento Projeto Terra Nova, extremando-se: pela frente (NOROESTE), com a Av. da Luz, onde mede 44,02m (quarenta e quatro Metros e dois centímetros); pelo lado direito (NOROESTE), com imóvel de nº. 288 da Avenida da Luz (lote 08 da quadra 06), pertencente a Valmir Andrade Contabilidade Sobral Ltda (Mat. 12785/1ª zona), numa extensão de 77,96m (setenta e sete metros e noventa e seis centímetros); pelo lado esquerdo (SUDOESTE), com os lotes 06 e 10 da quadra 06, ambos pertencentes ao Município de Sobral, numa extensão de 112,96m (cento e doze metros e noventa e seis centímetros) e, pelos fundos (SUDESTE), medindo 35,97m (trinta e cinco metros e noventa e sete centímetros), com a Rua da Justiça, lado par, cadastro na Fazenda Municipal sob o nº 02.02.0618.01.084.0230.0000, controle nº 76421	Imóvel	01	R\$ 1.300.000,00	Implantação de empreendimento com prestação de serviço de patologia clínica e medicina laboratorial.

3.4. Conforme consta no Projeto aprovado pelo o conselho, o valor a ser investido, obrigatoriamente, para execução da implantação do empreendimento deve ser na monta de R\$. 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais).

3.5. O imóvel foi avaliado em R\$ 1.037.310,93, conforme Boletim do Cadastro Imobiliário (BCI).

4. DO PRAZO PARA EXECUÇÃO DA IMPLANTAÇÃO DO EMPREENDIMENTO

4.1. O prazo para execução da implantação do empreendimento será de no máximo 02 (dois) anos, nos termos do Art. 21, §2º da Lei 1718, de 20 de Março de 2018.

4.1.2. Após passado o prazo de 02 (dois) anos contados da escritura pública do termo de doação da área, sem que a implantação da construção no terreno seja concluída, o imóvel retornará ao patrimônio do Município.

4.2. A Empresa beneficiada poderá pedir prorrogação do prazo de implantação desde que, devidamente justificado, tenha efetuado no mínimo 50% (cinquenta por cento) da obra projetada, nos termos do Art. 23, I e II, da Lei 1718 de março de 2018;

4.3. A doação do terreno do Município no âmbito do Programa Desenvolvimento Econômico de Sobral (PRODECON) se sujeita às cláusulas de reversão, de prorrogação e de doação definitiva.

4.3.1. Nos casos de reversão do imóvel ao patrimônio do Município, o beneficiário não fará jus a qualquer tipo de indenização, incorporando-se ao patrimônio do município toda e qualquer benfeitoria realizada.

4.3.2. Caso a Empresa beneficiada necessite oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e as demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do doador, nos termos do § 7º do art. 76, da Lei Federal nº 14.133/2021.

5. DAS OBRIGAÇÕES

5.1. A empresa, durante a vigência deste Termo de Doação, comprometer-se-á:

5.1.1. Cumprir integralmente as disposições deste Termo;

5.1.2. Responsabilizar-se pela perfeição do objeto doado, sendo ainda responsável por quaisquer danos pessoais ou materiais, inclusive contra terceiros, ocorridos durante a sua execução ou deles decorrentes;

5.1.3. Responsabilizar-se e zelar pelo pagamento de suas dívidas a favor de terceiros envolvidos na execução do objeto do Termo, em particular no que se refere às contribuições



devidas à Previdência Social, Obrigações Trabalhistas, Seguras e aos Tributos à Fazenda Pública em geral;

5.1.4. Responsabilizar-se pelas despesas decorrentes da transferência do imóvel, como escritura pública, registro e tributos incidentes.

5.2. O Município de Sobral, durante a vigência deste Termo de Doação, comprometer-se-á:

- a) Solicitar a execução do objeto à donatária.
- b) Acompanhar e fiscalizar junto a donatária, através de sua Secretaria do Trabalho e Desenvolvimento Econômico, a execução do objeto do Termo;
- c) Zelar pelo fiel cumprimento de todas as cláusulas deste Termo;
- d) Entregar o imóvel a Donatária totalmente desafetado no ato de assinatura do Termo.

6. DOS ENCARGOS DA EMPRESA BENEFICIADA

6.1. Constituem-se encargos da empresa, sob pena de **DEVOLUÇÃO INTEGRAL AO MUNICÍPIO, INCLUSIVE COM AS BENFEITORIAS REALIZADAS**, as seguintes obrigações:

6.1.1 Contratar no mínimo 05 (cinco) empregados com idade acima de 50 (cinquenta) anos, residentes em Sobral;

6.1.2. Contratar no mínimo 05 (cinco) estagiários, estudante de ensino médio, universitário ou de curso técnico de instituição de ensino sediada em Sobral;

6.1.3. Contratar no mínimo 05 (cinco) técnicos de nível médio e/ou de curso superior, residente em Sobral;

6.1.4. Contratar no mínimo 20% (vinte por cento) do quadro de funcionários à procura de primeiro emprego;

6.1.5. Gerar ao final do 1º ano de funcionamento uma quantidade mínima de 50 (cinquenta) empregos diretos e, atingir até o final do 2º ano de funcionamento uma quantidade mínima de 100 (cem) empregos diretos.

6.1.6. Concluir os projetos executivos em no máximo 06 (seis) meses a contar da data da respectiva escritura pública de doação;

6.1.7. Concluir as obras em no máximo 02 (dois) ano(s) a contar da data da respectiva escritura pública de doação e conseqüente aprovação dos projetos executivos pelo Município, bem como a desafetação do imóvel;

6.1.8. Desenvolver suas atividades comerciais por um período mínimo de 10 (dez) anos.

6.2. Caso a empresa descumpra os encargos estabelecidos neste termo, a doação será considerada rescindida, e o imóvel reverterá ao patrimônio do município, independente de notificação judicial, sem prejuízo de eventuais indenizações por perdas e danos.

7. DA SUSTENTABILIDADE

7.1. Como forma de incentivar a sustentabilidade no âmbito das empresas/instituições beneficiadas pela Prefeitura de Sobral, as mesmas deverão, no âmbito dos seus misteres organizacionais, observar medidas consonantes com:

Compromisso com a Responsabilidade Social: as empresas/instituições devem ter compromisso com práticas de negócios sustentáveis, demonstrando que a organização se preocupa com a responsabilidade social corporativa e está disposta a apoiar parceiros que compartilham os mesmos valores.

Gestão Responsável de Recursos: empresas/instituições sustentáveis adotam práticas de gestão responsável de recursos, como redução do consumo de papel, eficiência energética e



minimização do desperdício. Essas práticas contribuem para a conservação do meio ambiente e demonstram o comprometimento com a preservação dos recursos naturais.

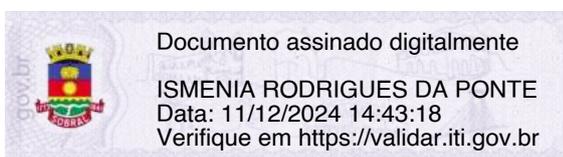
Redução de Riscos Legais e Reputacionais: práticas sustentáveis podem ajudar a reduzir os riscos legais e reputacionais associados a processos judiciais ou investigações relacionadas a questões ambientais.

Alinhamento com Objetivos Organizacionais: o estabelecimento de metas e políticas de sustentabilidade.

8. DOS ANEXOS

8.1. ANEXO 1 - MINUTA DO TERMO DE DOAÇÃO COM ENCARGO

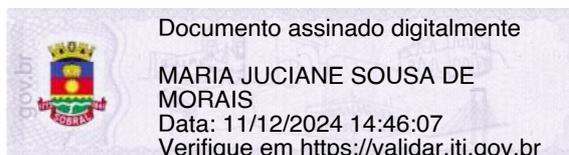
Sobral – CE, data da última assinatura digital.



Ismênia Rodrigues da Ponte

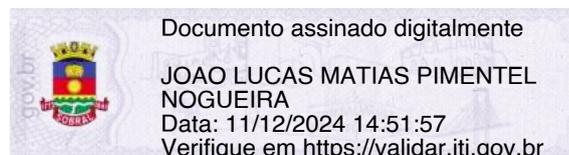
matrícula nº 29454

Presidente da Equipe de Planejamento



Maria Juciane Sousa de Moraes

matrícula nº 32648 Membro
da Equipe de Planejamento

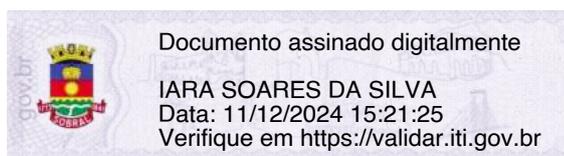


João Lucas Matias Pimentel Nogueira

matrícula nº 32664

Membro da Equipe de Planejamento

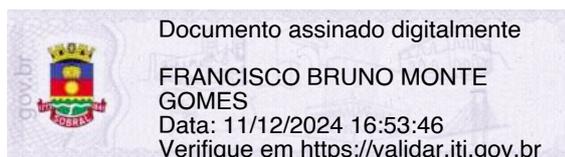
Aprovado:



Iara Soares da Silva

Gerente do Trabalho, Investimento e Empreendedorismo da STDE

De acordo:



Francisco Bruno Monte Gomes

Secretário do Trabalho e Desenvolvimento Econômico