



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

MENSAGEM

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Encaminho para apreciação dos Excelentíssimos Senhores o Projeto de Lei que disciplina a venda das edificações realizadas nos imóveis de concessão do Distrito Industrial de Itapeva/SP.

Vale ressaltar que o PL aqui apresentado não viola as regras de procedimentos licitatórios e tampouco prejudica o ente público, vez que aborda tão somente a venda da construção realizada pelos concessionários.

O PL visa também possibilitar que empresários que são atuais concessionários de imóveis do Distrito Industrial, tenham a oportunidade de readequar suas estruturas em outro local e também financeiramente às novas realidades enfrentadas, principalmente após a pandemia da Covid-19, a qual desestabilizou e impactou a economia de muitos estabelecimentos. Desta forma, muitas empresas estabelecidas na área já não conseguem mais seguir as regras pré-estabelecidas na concessão do imóvel, visto que atualmente têm número reduzido de funcionários, bem como o custo alto de manutenção com edificações de médio e grande porte, como a maioria dos existentes no Distrito.

Além disso, visa ainda dar espaço às empresas que tenham interesse em investir na nossa cidade, trazendo mais empregos e movimentação na economia.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

PROJETO DE LEI 0020/2022

Autoria: Celinho Engue

**DISCIPLINA A VENDA DE EDIFICAÇÃO E
CONCESSÃO DE USO DE IMÓVEIS NA ÁREA
DO DISTRITO INDUSTRIAL DE ITAPEVA-SP.**

A Câmara Municipal de Itapeva,
Estado de São Paulo, **APROVA** o
seguinte **PROJETO DE LEI**:

CAPÍTULO I DO DISTRITO INDUSTRIAL

Art. 1º Esta Lei disciplina a venda edificação e concessão de uso de imóveis situados na área do Distrito Industrial de Itapeva.

Parágrafo único. A área onde se situa o Distrito Industrial é aquela determinada no Plano Diretor do Município de Itapeva.

Art. 2º O Distrito Industrial de Itapeva destina-se, exclusivamente, à instalação de empresas com atuação nas áreas industrial, comercial e de prestação de serviços no âmbito territorial do Município.

Art. 3º Cabe ao Município a manutenção da infraestrutura do Distrito Industrial, que compreende a abertura de ruas, pavimentação, colocação de meio fio, instalação das redes de energia elétrica, obedecidas à disponibilidade financeira e prioridades administrativas.

§ 1º As obras de estrutura básica exigidas pela legislação municipal, estadual e federal aplicáveis terão execução prioritária.

§ 2º Cabe ao Poder Executivo providenciar os atos necessários junto aos órgãos competentes com vista ao registro das áreas perante o Ofício de Registro de Imóveis



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

da comarca, no caso de ampliação do Distrito Industrial.

Art. 4º A Política de Incentivo à instalação de novas indústrias será executada em atenção aos limites orçamentários e financeiros do Poder Executivo.

Art. 5º A organização e coordenação de utilização, funcionamento e desenvolvimento do Distrito Industrial, obedece à legislação Municipal, Estadual e Federal aplicável.

Art. 6º É facultado ao Município, em atenção aos recursos financeiros e orçamentários disponíveis e de acordo com suas diretrizes de Governo, conceder os seguintes incentivos destinados à instalação de novas empresas, com atuação nas áreas industrial, comercial e de prestação de serviços, a transferência, ampliação ou criação de filiais das já existentes e ao fomento das atividades industriais, comerciais e de prestação de serviços:

I - Venda subsidiada de imóveis, entendendo-se com tais, edificações, por preço fixado pela Administração, em percentual não inferior a 80% (oitenta por cento) do valor atribuído aos mesmos pela avaliada referida no art. 7º desta Lei;

II - Concessão de uso dos imóveis, entendendo-se como tais o lote e respectiva edificação, existentes no Distrito Industrial.

Seção I

Da Venda Dos Imóveis Industriais

Art. 7º A venda das edificações do Distrito Industrial será com avaliação dos imóveis, realizada por empresa do ramo imobiliário e/ou corretor imobiliário, ambos devidamente inscrito no CRECI, não podendo ser inferior a 80% do valor médio avaliado.

I- Do valor total da transação, será recolhido no ato da assinatura do contrato, 10% ao cofre público municipal, a título de indenizatório.

II- Ao montando que cabe ao CONCESSIONÁRIO vendedor, poderá receber a vista, parcelado e ou através de pagamento em moveis e imóveis, conforme sua conveniência.

§ 1º Na avaliação dos imóveis, levará em conta, o preço médio de mercado.

§ 2º Considera-se preço médio de mercado aquele estabelecido por 03 (três) avaliações de imóveis com semelhante metragem, características, localização ou de



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

avaliação realizada por empresa do ramo imobiliário e/ou corretor imobiliário, ambos devidamente inscritos no CRECI.

Art. 8º A Comissão reunir-se-á e formalizará em ata o preço estabelecido para os imóveis, que servirá de base para aplicação do disposto no art. 6º, I e II, desta Lei Parágrafo único. O valor estabelecido pela Comissão deverá ser homologado, exclusivamente, pelo Chefe do Executivo que determinará a realização do devido processo para venda.

Art. 9º A venda será precedida, obrigatoriamente, de licitação, na modalidade de concorrência, cujo Edital, obrigatoriamente, conterà:

1. Normas relativas às condições de participação dos interessados;
2. Exigências para habilitação;
3. Relação dos imóveis oferecidos, devidamente descritos;
4. Condições e encargos da venda;

Parágrafo único. O Edital poderá estabelecer, além do conteúdo referido nos incisos acima, outras exigências que o Poder Público entender oportunas, observado o disposto na Legislação Municipal, Estadual e Federal vigentes.

Art. 10 A inscrição dos interessados, além de outros requisitos a serem exigidos pelo Edital, será formalizada pelo preenchimento de requerimento de inscrição com os dados necessários à seleção além de toda a documentação exigida no instrumento convocatório, sendo que obrigatoriamente:

I - Indicação da atividade a ser explorada;

II - Caso realize obra de construção ou ampliação, indicação da metragem a ser construída;

III - Ato constitutivo, Estatuto ou Contrato Social e suas respectivas alterações devidamente registradas, em se tratando de sociedades empresariais, acompanhados, no caso de sociedades por ações, de documento e ata de eleição de seus administradores;

IV - Registro de empresa individual, se desta se tratar;



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

V - Balanço do último exercício, em se tratando de empresa já em funcionamento;

VI - Relatório ou memorial identificando e descrevendo o empreendimento que pretende realizar no imóvel;

Art. 11 Findo o processo licitatório, a empresa vencedora, após o pagamento do preço estipulado para o imóvel, firmará com a Administração Pública Termo Administrativo que regulará a relação até a lavratura da escritura pública de compra e venda.

§ 1º O Termo Administrativo conterá, obrigatoriamente, as condições do art. 12 e as cláusulas de resolução do art. 13 desta Lei.

§ 2º A escritura deverá ser lavrada no prazo máximo de 90 (noventa) dias a contar da data da assinatura do termo e todas as despesas com atos notariais e registrais correrão exclusivamente pelo comprador.

§ 3º A parte que der ensejo ao atraso no prazo para formalização da escritura incorrerá em multa de 1% (um por cento) sobre o preço do imóvel, estabelecido na forma do art. 7º desta Lei, além de juros simples de 1% (um por cento) ao mês e correção monetária pelo IPG-M.

§ 4º Se o atraso for por período superior a 120 (cento e vinte) dias, sendo por culpa do comprador, resolve-se a obrigação, sem devolução do preço pago. Em sendo provocado pelo Município, resolve-se a obrigação com a devolução do preço pago devidamente corrigido nos termos do §3º acima.

Art. 12 A escritura pública de compra e venda conterá as seguintes condições:

I - Obrigação de manter pelo prazo de 10 (dez) anos a contar da assinatura do Termo Administrativo, a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade empresarial inicialmente prevista, salvo hipótese de alteração previamente requerida e expressamente autorizada pelo Poder Público;

II - Indisponibilidade do bem vendido para alienação, oneração arrendamento mercantil e/ou qualquer outra figura jurídica que importe a transferência do bem ou direitos sobre o mesmo a terceiros, pelo prazo de dez (dez) anos a contar da



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

assinatura termo;

§ 1º O prazo previsto no inciso I deste artigo poderá ser prorrogado, a critério e mediante análise da Administração Pública, nas hipóteses de atraso decorrente de caso fortuito ou força maior, definidos no Código Civil;

§ 2º Na hipótese de o comprador descumprir com o disposto no inciso I, revelando-se que o descumprimento se deu por força da falta ou de atraso na implementação da estrutura de que trata o art. 3º e seus parágrafos, referido atraso será desconsiderado e o prazo será restabelecido, reiniciando-se sua contagem a partir do cumprimento das obrigações que cabem ao Município.

§ 3º O descumprimento das condições previstas nos incisos I e II do presente artigo enseja a aplicação de multa no valor de 10 % (dez por cento) incidente sobre preço estabelecido conforme art. 7º e, no caso de reincidência, retomada do bem pela Administração sem direito a qualquer indenização por benfeitorias realizadas pelo comprador.

§ 4º A violação ao disposto no inciso II deste artigo enseja a retomada do bem pela Administração sem direito a qualquer indenização por benfeitorias realizadas pelo comprador.

§ 5º A fiscalização dos contratos será estabelecida e disciplinada nos termos do art. 20 e 21 desta Lei.

Art. 13 A Escritura pública de compra e venda, assim como o Termo Administrativo de que trata o art. 11, conterão, obrigatoriamente, cláusula de reversão ao patrimônio público do imóvel vendido, caso haja violação por parte da compradora das condições do art. 12, devendo conter, também e obrigatoriamente:

I - Cláusula de resolubilidade da venda com reversão do bem vendido ao Município, acrescido de toda e qualquer benfeitoria, na hipótese de extinção da empresa ou sociedade ou, ainda, cessação definitiva das atividades industriais instaladas;

II - Possibilidade de alienação hipotecária, ou outra, do imóvel vendido em garantia exclusiva para financiamento de obra de instalação do estabelecimento, ou edificação, reforma ou ampliação deste, vinculando-se o credor à manutenção das atividades,



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

sob pena de incidência da cláusula de resolubilidade.

Seção II

Da Concessão de Uso de Imóvel Público

Art. 14 O Município atendendo a suas prioridades financeiras e orçamentárias e atendidas as prioridades da administração, poderá edificar pavilhões industriais nas áreas existentes no Distrito Industrial, para concessão de uso, objetivando a instalação de novos estabelecimentos industriais, comerciais ou de prestação de serviço, ou ampliação e criação de filiais de empresas já existentes.

Parágrafo único. Os pavilhões anteriormente construídos no Distrito Industrial, que tenham sido objeto de retomada nos termos desta Lei ou que venham a ser adquiridos pelo Município, também poderão ser objeto de concessão de uso.

Art. 15 A concessão de uso será, preferencialmente, onerosa, podendo dar-se de forma gratuita desde que devidamente justificada, constando as vantagens e os benefícios sociais que a medida venha a trazer.

§ 1º A concessão de uso gratuita será precedida, obrigatoriamente, de licitação na modalidade de concorrência, considerada vencedora a proposta que a Administração considerar mais vantajosa, de acordo com os critérios estabelecidos no Edital.

§ 2º Findo o prazo da concessão gratuita, a concessionária devolverá o bem à Administração nos termos do art. 28, aplicando-se, também, as disposições do art. 29, ambos desta Lei.

§ 3º A empresa que já tenha sido beneficiada anteriormente por concessão gratuita, na forma disciplinada por esta Lei, não poderá concorrer em Licitação que tenha por objeto nova concessão gratuita, ainda que o bem seja diverso daquele que lhe tenha sido concedido anteriormente.

Art. 16 Os imóveis objeto da concessão de uso serão previamente avaliados por Comissão designada pelo Chefe do Poder Executivo, especialmente para este fim.

Parágrafo único. A Comissão poderá valer-se de avaliação realizada por empresa do ramo imobiliário ou corretor de imóveis, ambos com devida inscrição no CRECI.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

Art. 17 A outorga da concessão onerosa ou gratuita de uso será precedida de licitação na modalidade de concorrência.

Parágrafo único. Em razão das características físicas do imóvel e sua localização, poderá o Edital de licitação relacionar atividades excluídas da concessão a ser licitada.

Art. 18 Superada a fase de licitação, a concessão de uso será formalizada por Contrato Administrativo que será levado a inscrição no Registro de Imóveis competente e estará subordinada as seguintes cláusulas e condições:

I - Vinculação da concessão à realização de atividade comercial, industrial ou de prestação de serviço, conforme manifestado pelo concessionário e de acordo com o objeto constante de seu Contrato Social, ressalvadas as hipóteses de alteração previamente autorizadas pelo Poder Público;

II - Prazo máximo e improrrogável, salvo caso fortuito ou força maior, definidos como tais no Código Civil, de seis meses a contar da assinatura do Contrato para início das atividades produtivas;

Parágrafo único. As despesas notariais e registras decorrentes do Contrato de Concessão de Uso, correrão exclusivamente pelo concessionário.

Art. 19 O Prefeito Municipal determinará o órgão da Administração responsável pela fiscalização do contrato designando o servidor lotado no setor como fiscal do contrato.

Art. 20 Ao fiscal do contrato compete proceder a fiscalização, no mínimo, uma vez por semestre, a fim de verificar o cumprimento do mesmo, emitindo relatório de conclusão semestral a ser anexado ao respectivo processo administrativo.

Parágrafo único. A falta de atuação do fiscal é passível de punição nos termos do Regime Jurídico dos Servidores Municipais de Itapeva, dando-se sua apuração e eventual aplicação de penalidade por meio de Processo Administrativo Disciplinar ou Sindicância.

Art. 21 Resolve-se a concessão:



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

I - Pela violação do disposto nos incisos I e II do artigo 18 desta Lei;

II - Pela extinção da empresa ou sociedade ou cessação definitiva das atividades instaladas.

Parágrafo único. Nas hipóteses elencadas acima, o concessionário não terá direito a nenhuma indenização, nem mesmo por benfeitorias de qualquer natureza que tenha realizado no imóvel.

Art. 22 A realização de benfeitorias no imóvel somente poderá ocorrer desde que previamente requerido e expressamente autorizado pelo Poder Público.

§ 1º As benfeitorias consideradas úteis e necessárias serão realizadas diretamente pelo Poder Público.

§ 2º A realização de benfeitorias voluptuárias deverá ser previamente requerida e expressamente autorizada pelo Poder Público, correndo seu custo de instalação exclusivamente às expensas do requerente, não sendo indenizáveis pelo Poder Público.

Art. 23 A concessão de uso poderá ser transmitida por ato negocial e de sucessão comercial, desde que haja concordância expressa do Poder Público, bem como por sucessão legítima ou testamentária, desde que, em todas as hipóteses, seja mantida a destinação industrial ou comercial e os encargos incidentes.

Parágrafo único. Transmitida a concessão por ato negocial ou no caso de sucessão comercial, sem que o Poder Público tenha manifestado sua concordância, ter-se-á o contrato por resolvido, com retomada do imóvel pelo município, além de multa em até 500 (quinhentas) vezes o valor da Unidade de Referência Municipal - URM.

Art. 24 Desde a assinatura do contrato, o concessionário fruirá do imóvel para os fins estabelecidos e responderá por todos os encargos civis, administrativos, previdenciários e fiscais que venham a incidir sobre imóvel e suas rendas, devendo providenciar a cobertura securitária, no prazo e na forma estabelecida no Edital de Licitação.

Parágrafo único. Exigências do Corpo de Bombeiros para realização das atividades



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

executadas no imóvel deverão ser suportadas exclusivamente pelo contratante.

Art. 25 A administração, por seu órgão designado para a fiscalização do contrato, no prazo de 30 (trinta) dias antes do término deste, vistoriará o imóvel elencando os possíveis danos decorrentes de sua má utilização e que importem em sua desvalorização.

§ 1º Após a vistoria, o fiscal do contrato lavrará auto de avaliação, devendo constar do mesmo descrição minuciosa do imóvel, bem como de eventuais danos que importem em sua desvalorização, imputando valor a estes, devendo instruir o auto com anexo fotográfico, que poderá ser digital, bem como de filmagem.

§ 2º O valor atribuído aos danos deverá ser restituído pelo Concessionário à Fazenda Pública.

§ 3º Do auto, que conterà o valor apurado na forma dos parágrafos anteriores deste artigo, será dado vista ao concessionário que poderá impugná-lo no prazo de quinze dias.

§ 4º Recebida a impugnação, o Secretário do órgão designado como responsável pelo contrato, a julgará no prazo de dois dias, sendo que desta decisão caberá recurso ao Prefeito Municipal, no prazo de quinze dias a contar da sua notificação.

§ 5º O Prefeito decidirá o Recurso no prazo de dois dias contados da conclusão do expediente.

§ 6º Não sendo apresentada impugnação ou julgada esta improcedente, após o seu trânsito em julgado, a Fazenda Pública providenciará o lançamento da dívida na forma do Código Tributário Municipal.

§ 7º Os prazos de que trata este artigo serão contados em dias corridos e seu termo inicial será o da juntada aos autos do aviso de recebimento da notificação ou da manifestação pessoal do concessionário aposta nos próprios autos sendo que, em se tratando de atos decisórios, da data da certificação das conclusões.

DISPOSIÇÕES FINAIS



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 – Jardim Pilar – Itapeva – São Paulo – 18406-380

Secretaria Administrativa

Art. 26. As empresas beneficiadas por esta Lei deverão comprovar obrigatoriamente e antes do início de suas atividades, sua regular situação fiscal perante às Fazendas Públicas da União, do Estado e do Município, trazendo a documentação para ser anexada no processo administrativo municipal.

Art. 27 O produto da arrecadação com a venda de imóveis ingressará nos cofres públicos e serão aplicáveis na forma prevista no art. 44 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LC 101/2000).

Art. 28 O produto da arrecadação com a concessão onerosa de uso de imóveis públicos ingressará nos cofres públicos com a natureza de recurso livre.

Art. 29 Esta Lei será aplicada aos contratos firmados após sua publicação, resguardados os direitos adquiridos das empresas que firmaram contratos na vigência da Lei Municipal.

Art. 30 Aplica-se subsidiariamente a esta Lei, a Lei Federal [8.666/93](#) e o Código Civil.

Art. 31 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, 21 de fevereiro de 2022.

CELINHO ENGUE
VEREADOR - PDT