LEI MUNICIPAL Nº 3.526/2023

PUBLICADO EM: 06 / 12 / 23
ASSINATURA

Dispõe sobre a alienação e cessão de uso de imóveis públicos municipais a pessoas jurídicas voltadas ao estímulo e desenvolvimento econômico e social do Município de Belo Jardim e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE BELO JARDIM, no uso das atribuições conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

CÂMARA MUNICIPAL DE BELO JARDIM - CNPJ 11704570001-06 - 11/12/2023 09:42 - 000000028-7

Capítulo I
DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Todo o procedimento para alienação e cessão de uso de imóveis de propriedade do Município de Belo Jardim, procedidos às pessoas jurídicas de direito público ou privado, assim como a administração e conservação das referidas áreas, reger-se-ão de acordo com o disposto nesta Lei.

Art. 2º Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a alienar ou ceder para uso próprio imóveis de propriedade do Município de Belo Jardim, às pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente constituídas, que sejam capazes de atender às exigências dispostas nesta Lei e legislação aplicável, com o objetivo de estimular o desenvolvimento econômico e social do Município.

Art. 3º O processo administrativo de alienação e cessão de uso deverá obedecer, estritamente, a todas as exigências constantes nesta Lei, na Lei Orgânica Municipal, na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993, na Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais legislação aplicável.

§ 1º Na forma do art. 17, §4º da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, ou do artigo

76, §6º da Lei 14.133, de 1º de abril de 2021, as doações dos terrenos de que trata esta Lei ficarão dispensadas do processo de licitação de acordo com o interesse público justificado em processo administrativo.

§ 2º Deverá ser constituída Comissão Especial para oferecer parecer quanto a existir interesse público na alienação ou na cessão de uso, constituída pelo Procurador Geral do Município, pelo Secretário de Infraestrutura e Urbanismo e pelo Secretário de Gestão Pública.

§ 3º A Comissão de que trata o § 2º deverá observar, entre outros aspectos, a relevância do empreendimento a ser instalado, o número de empregos gerados, o aumento na arrecadação de tributos, o impacto ambiental, o potencial de desenvolvimento econômico do Município e o grau de bem-estar social proporcionado.

Art. 4º Os imóveis objeto de alienação ou de cessão deverão possuir destinação específica voltada para atividades econômicas de comércio atacadista, indústrias, centrais de distribuição, serviços ou outras atividades que, por sua natureza, favoreçam direta ou indiretamente o desenvolvimento econômico e social do Município e da região.

Art. 5º Todas as edificações existentes devem estar voltadas às finalidades estabelecidas nos arts. 3º e 4º, tendo o Poder Público ingerência direta sobre as atividades desenvolvidas na área compreendida pelo imóvel alienado ou cedido.

Parágrafo único. A desvirtuação da destinação do empreendimento, a qualquer tempo e independente da forma que o imóvel tenha sido adquirido por terceiros, acarretará a reversão do mesmo ao patrimônio Municipal, devendo tal condição ser expressamente prevista em cláusula do instrumento de alienação ou de cessão.

Art. 6º No curso do processo administrativo de alienação ou de cessão de uso e mediante análise do caso concreto, o Município estabelecerá o percentual mínimo de área que será inicialmente utilizado pela requerente, ficando vedado estabelecer percentual inferior a 30% (trinta por cento) do terreno doado.

§1º O restante da área, que corresponde o espaço inicialmente não utilizado, deverá receber, obrigatoriamente, na forma e no prazo estabelecido, destinação específica pela donatária, sob pena de reversão.

§2º A forma, o prazo e a destinação específica de que trata o parágrafo anterior correspondem ao plano de expansão apresentado para instrução do processo administrativo.

Art. 7º O ramo da atividade a ser desenvolvida não poderá oferecer qualquer perigo à saúde pública, nem ocasionar a poluição do ar ou de mananciais, ficando obrigada ao tratamento dos respectivos resíduos sólidos, líquidos e gasosos.

Parágrafo único. A parte beneficiada com a alienação ou cessão do imóvel público se obriga a observar, a todo tempo, a legislação relativa ao controle ambiental e a adotar todas as medidas necessárias à proteção ecológica e do meio ambiente, segundo as normas editadas pelos órgãos federal, estadual e municipal, sob a pena de reversão do imóvel doado.

Capítulo II
DO PROCEDIMENTO DE ALIENAÇÃO OU CESSÃO PARA USO PRÓPRIO
SEÇÃO I
Do requerimento de alienação ou cessão, da apresentação do projeto e documentação específica

Art. 8º As alienações ou cessões de uso de imóveis serão precedidas de processo administrativo devidamente instruído com toda a documentação legal exigida, assegurada a ampla defesa e o contraditório.

Art. 9º As pessoas jurídicas interessadas nos imóveis disponíveis para alienação ou cessão deverão interpor, junto ao órgão competente, requerimento direcionado ao Chefe do Poder Executivo Municipal, instruído com os seguintes documentos:

I – plano de consulta devidamente preenchido, a ser fornecido pelo Poder Público;

II – projeto de pré-condicionamento dos efluentes sólidos, líquidos e gasosos, elaborado por profissional habilitado;

III – planta e minucioso memorial descritivo das edificações a serem feitas, ambos elaborados por profissional habilitado;

IV – cronograma físico, devidamente fundamentado, sugerindo prazos para início e conclusão das obras de edificação e prazo para início das atividades operacionais e

produtivas da empresa;

V – plano de expansão do espaço físico da empresa e/ou do empreendimento, elaborado por profissional habilitado;

VI – cópia autenticada dos atos constitutivos da requerente e das eventuais alterações posteriores arquivadas na Junta Comercial do Estado;

VII – certidão negativa de débitos municipais e de regularidade fiscal junto à Fazenda Municipal;

VIII – certidão negativa de débitos e de regularidade fiscal junto à Fazenda Estadual;

IX – certidão negativa de débitos relativa a tributos federais e à Dívida Ativa da União;

X – comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

XI – comprovante de regularidade junto ao Instituto Nacional da Seguridade Social – INSS;

XII – certificado de regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

XIII – certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da empresa.

§1° O plano de consulta a que se refere o inc. I deste artigo deverá conter, dentre outras informações, o número de empregos diretos e indiretos que o empreendimento irá gerar, o valor do investimento e as características físicas e mercadológicas do projeto.

§2° Ficará dispensada da apresentação do projeto de pré-condicionamento de efluentes a empresa cuja atividade principal ou secundária não produza resíduos, sendo, portanto, incapaz de agredir o meio ambiente.

§3° Se, na forma do §2°, a empresa dispensada da apresentação do projeto de pré-condicionamento vier a produzir, após sua instalação e funcionamento, qualquer tipo de resíduo poluidor do meio ambiente, a mesma ficará submetida aos prazos a serem estabelecidos pelo Poder Público para apresentação do projeto de pré-condicionamento.

§4° O memorial descritivo de que trata o inc. III consiste num relatório com

especificações técnicas de materiais, cores e texturas a serem usados na obra, assim como numa descrição acerca do uso do prédio e de seus ambientes.

§5º O cronograma físico apresentado pela empresa não vincula os prazos a serem definidos pelo Chefe do Poder Executivo, mas podem servir de base para sua decisão final.

§6º O plano de extensão do espaço físico deverá, obrigatoriamente, instruir o requerimento das pessoas jurídicas que não pretenderem utilizar, em seu projeto inicial, a totalidade do terreno objeto da doação.

§7º A documentação exigida no inc. VII visa a comprovar a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios, devendo ser obrigatoriamente atendida.

Art. 10 Os projetos e documentos elaborados por profissionais habilitados, quando necessário, serão submetidos à aprovação do departamento competente, a ser definido em Decreto regulamentador.

Art. 11 Quando a requerente desempenhar atividades que não estejam expressamente previstas no art. 4º desta Lei, o requerimento de doação deverá ser instruído, inicialmente, com demonstrativo ou justificativa de que sua atividade interessa ao desenvolvimento econômico do Município e região.

Parágrafo único. Caberá ao Chefe do Poder Executivo Municipal, de plano, decidir acerca do efetivo enquadramento do empreendimento nas finalidades almejadas por esta Lei, observado o parecer proferido pela Comissão Especial de que trata o § 3º do art. 3º, a fim de que a requerente possa dar andamento ao processo de alienação ou cessão, fazendo acostar toda a documentação necessária.

Art. 12 Os projetos, plantas e planos apresentados pelas pessoas jurídicas vinculam as respectivas obras, podendo haver reversão do terreno doado, caso verificada diferença substancial e desfavorável ao interesse público entre os projetos de engenharia e as edificações.

Parágrafo único. Se a requerente pretender alterar os projetos já apresentados e aprovados, deverá, mediante justificativa e a qualquer tempo, submeter o novo projeto à análise do Poder Público que decidirá sobre a conveniência da modificação.

Art. 13 Quando mais de uma pessoa jurídica pleitear o mesmo imóvel, o Chefe do Poder Executivo, antes de efetivar a alienação ou cessão de uso a qualquer uma delas, pautar-se-á no interesse público, que será evidenciado levando-se em consideração, dentre outros aspectos:

I – o preenchimento de todos os requisitos exigidos em lei;

II – as exigências técnicas de localização e de construção;

III – a necessidade e importância do empreendimento para o desenvolvimento econômico do Município e região.

Parágrafo único. A expedição do Decreto autorizando a alienação ou cessão de uso assegura a posse à empresa donatária, desde que esta cumpra todos os encargos legais estabelecidos, não sendo permitido o pleito de imóvel cuja alienação ou cessão de uso já tenha sido anteriormente autorizada e em situação regular junto ao Município.

Seção II

Dos prazos

Art. 14 O início e a conclusão das obras deverão obedecer, de forma estrita, aos prazos determinados no processo administrativo pelo Chefe do Poder Executivo, que analisará o cronograma físico apresentado pela empresa requerente, devendo ser levada em consideração a complexidade, a extensão e a importância do empreendimento.

Parágrafo único. O início das atividades produtivas da empresa dar-se-á, no máximo, no prazo de noventa dias, contados da conclusão do empreendimento.

Art. 15 No prazo de trinta dias, contado da publicação do respectivo Decreto autorizando a alienação ou cessão de uso, a empresa donatária deverá:

I – cercar e isolar a área doada;

II – fixar a placa indicativa do empreendimento, conforme estabelece o art. 29 desta Lei.

Art. 16 Nos autos do processo administrativo, quando da lavratura de sua decisão final, o Chefe do Poder Executivo determinará prazo para início e conclusão das obras correspondentes ao plano de expansão da empresa beneficiária, se for o caso.

Art. 17 Durante o prazo de dez anos, contados a partir da publicação do decreto que autorizou a alienação ou cessão de uso, os imóveis alienados ou cedidos não poderão ser transferidos, cedidos, locados, alienados ou dados em garantia, no todo ou em parte, salvo quando diante de superior interesse público devidamente justificado nos objetivos desta Lei, com prévia e expressa autorização do Chefe do Poder Executivo Municipal, sob pena de reversão.

§1° Se a alienada necessitar oferecer o imóvel alienado em garantia de financiamento, estando presentes as condições de interesse público de que trata este artigo, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do Município.

§2° Em caso de autorização municipal para alienação ou cessão de uso do imóvel, o adquirente deverá apresentar, durante a instrução de novo processo administrativo, toda a documentação exigida para a alienação ou cessão de uso e obedecer a todos os prazos estabelecidos.

Seção III

Da conclusão do procedimento

Art. 18 Exarada a decisão final, que estabelece os prazos e as condições as quais a empresa deverá obedecer, a requerente deverá apresentar termo de compromisso, expressando sua inequívoca concordância com todas as exigências legais e prazos estabelecidos no processo administrativo de alienação ou de cessão de uso.

§1° O termo de compromisso deverá conter:

I – a expressa concordância no que for pertinente aos prazos estabelecidos na decisão final exarada pelo Chefe do Poder Executivo;

II – a aceitação de todos os dispositivos constantes desta Lei, em especial no que se refere às cláusulas de reversão;

III – a disponibilização, sempre que forem solicitadas, das informações acerca do imóvel e do empreendimento.

§2° Acostado o termo de compromisso, os autos serão encaminhados à Comissão

de Avaliação, nomeada especialmente para esse fim, para que proceda a avaliação do imóvel objeto da alienação ou cessão.

Art. 19 Instruído o feito com todos os documentos exigidos, o Chefe do Poder Executivo Municipal encaminhará projeto de lei à Câmara Municipal de Belo Jardim para obter a devida autorização legal específica para a alienação ou cessão para uso próprio do imóvel.

Parágrafo único. Publicada a Lei autorizativa, o Chefe do Poder Executivo formalizará o competente Decreto de alienação ou de cessão e providenciará sua publicação, na forma do art. 22.

Capítulo III

Da reversão do imóvel alienado ou cedido

Art. 20 São circunstâncias que ensejam ao Poder Público Municipal a reversão da posse ou da propriedade do imóvel, cedido para uso ou alienado doado, independentemente de intervenção judicial, apuradas através do devido processo administrativo, garantidor do contraditório e da ampla defesa:

I – o descumprimento injustificado de quaisquer dos prazos legais ou daqueles definidos em processo administrativo, para início ou conclusão das obras e funcionamento da empresa;

II – a alteração na destinação do empreendimento, em desacordo com o que dispõe os arts. 3º e 4º desta Lei;

III – a modificação das plantas, planos e projetos estruturais da obra e do empreendimento e sua execução, sem autorização devida e em desacordo com o interesse público;

IV – a não observância ao disposto no art. 7º e a não efetivação do projeto de pré-condicionamento dos efluentes sólidos, líquidos e gasosos;

V – a paralisação das atividades da empresa por doze meses consecutivos;

VI – os casos de inobservância da legislação que se encaixarem nas hipóteses do art. 3º desta Lei.

§1º A reversão ocasionada por força dos incisos I, II, III e IV implica a perda em favor do Ente Municipal das benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias porventura existentes.

§2º Se a desobediência do prazo referir-se às obras do plano de expansão, apenas a parte inutilizada do imóvel será passível de reversão ao Município.

§3º Verificada a ocorrência da situação prevista no inciso V, a alienada poderá negociar as benfeitorias existentes no terreno doado com a pessoa jurídica que se instalar no local, ou com o Município, se houver interesse deste.

§4º Quando o Poder Público julgar necessário, para fins de justa negociação, será determinado ao Departamento competente a elaboração de Laudo de Avaliação das benfeitorias existentes no imóvel com atividade paralisada na forma do inciso V deste artigo.

§5º O Laudo de Avaliação para venda das instalações da empresa paralisada deverá ser elaborado por profissionais habilitados.

Art. 21 A empresa beneficiária que perder o domínio sobre o imóvel alienado ou cedido, em face do disposto no artigo anterior, não terá direito à indenização, ficando resguardado ao Município o direito de pleitear perdas e danos.

Capítulo V

Das disposições finais e transitórias

Art. 22 A publicação do Decreto de alienação ou de cessão de uso deverá ser efetivada no portal da transparência municipal.

Art. 23 Por meio de Decreto, o Chefe do Poder Executivo poderá delegar atribuições para que o Secretário de Gestão do Município impulsione os processos, inclusive estabelecendo os prazos de que trata esta Lei.

Art. 24 Verificadas as situações de reversão previstas no art. 20 desta Lei e havendo resistência às ações de polícia administrativa do Município, deverá este interpor as medidas judiciais cabíveis.

Art. 25 O Município de Belo Jardim, através de seus agentes, terá livre acesso às obras de construção ou reforma nos imóveis alienados ou cedidos, bem como aos

empreendimentos instalados, a fim de verificar o devido cumprimento dos prazos legais estabelecidos e a correspondência entre as plantas e projetos apresentados.

Art. 26 Se a beneficiária necessitar oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em 2º grau em favor do Município.

Art. 27 As beneficiárias deverão fornecer os dados necessários sempre que o Poder Público, de acordo com sua conveniência, solicitar informações acerca do empreendimento e/ou do imóvel alienado ou cedido.

Parágrafo único. As informações deverão ser prestadas no prazo de quinze dias, salvo se estabelecido prazo diverso pela autoridade competente.

Art. 28 Constituirão parte integrante da escritura pública de alienação dos imóveis, as disposições resolutivas e restritivas do uso e destinação dos referidos imóveis constantes desta Lei, em especial, o disposto nos artigos 3º, 4º, 5º, 7º, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 28 e 32.

Art. 29 As empresas beneficiárias deverão fixar, no prazo estabelecido no art. 15, durante o período de cinco anos, em lugar de destaque, à frente de suas instalações e legível à distância, os seguintes dizeres: "A PREFEITURA DE BELO JARDIM COLABOROU PARA QUE ESTE EMPREENDIMENTO FOSSE VIABILIZADO".

Parágrafo Único. O *layout*, bem como as dimensões e demais especificações dos dizeres deste artigo serão estabelecidos por meio de Decreto a ser emitido pelo Chefe do Poder Executivo.

Art. 30 As beneficiárias que, na data da publicação desta Lei, estiverem com suas atividades paralisadas ou apresentem alguma irregularidade quanto às obrigações assumidas, serão notificadas para, em um prazo estipulado pelo Município, não superior a doze meses, apresentarem projeto de revitalização/recuperação da empresa, e/ou procederem às atividades e intervenções necessárias em vista do cumprimento de todos os comandos legais, inclusive desta Lei, sob pena de reversão do bem alienado ao patrimônio do Município ou reversão da posse direta, observados os comandos do art. 20 desta Lei.

Parágrafo único. A ausência de manifestação da empresa ou a não aprovação

do projeto após o prazo de que trata o caput deste artigo dará início a contagem do prazo previsto no art. 20, inc. V, assim como fará incidir as sanções nele previstas, somente aplicadas após o devido processo administrativo.

Art. 31 Eventual(ais) titular(es) da pessoa jurídica a ser beneficiada com a alienação ou a cessão de uso prevista nesta lei deve(m) estar quite(s) com todas as suas obrigações tributárias municipais para que possa(m) ser contemplado(s).

Art. 32 Mediante Decreto, o Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei e os casos nela omissos no que couber e for necessário.

Art. 33 Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Belo Jardim (PE), 05 de dezembro de 2023.

GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal