REDAÇÃO FINAL

PROJETO DE LEI SUBSTITUTIVO Nº 4.037/2023

Autoriza a concessão de incentivos econômicos, sob a forma de isenção fiscal condicionada, à empresa Porto Empreendimentos e Participações Ltda. e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Ponte Nova aprova e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica o Município de Ponte Nova autorizado a conceder à Porto Empreendimentos e Participações Ltda., CNPJ nº 11.956.226/0001-87, os seguintes incentivos fiscais:

I – isenção do pagamento do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para as unidades comerciais integrantes do empreendimento de construção civil situado na avenida Dr. José Grossi, Guarapiranga, com área total prevista de 19.420,40 m^2, constituído de:

a) centro comercial de 5 (cinco) pavimentos, sendo 3 (três) de estacionamento (subsolo, pavimento 3 e pavimento 4) e 2 (dois) de lojas (térreo e pavimento 2), com área de 13.175,54 m^2;

b) torre de 8 (oito) pavimentos com área de 3.259,74 m^2;

c) torre de 8 (oito) pavimentos (fachada Rua Inhá Torres) com área de 2.985,12 m^2.

II - isenção do pagamento do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) para os pavimentos destinados a estacionamento (subsolo, pavimentos 3 e 4) no centro comercial referido no inciso I, alínea “a”, deste artigo.

§ 1º As isenções previstas no *caput* poderão ser concedidas pelo prazo de até 20 (vinte) anos, a partir da efetiva averbação da escritura pública de doação prevista no art. 2º desta Lei e da concessão do “habite-se”, afetando as unidades abrangidas no caso de alvará parcial.

§ 2º As isenções referidas no § 1º têm natureza *intuitu personae* e cessam com a alienação imobiliária da respectiva unidade, facultando-se a exploração por intermédio de empresas do grupo, subsidiárias ou derivadas (*spin-offs*) da Porto Empreendimentos e Participações Ltda., sem perda da isenção.

Art. 2º Para a concessão dos incentivos previstos nesta Lei, a empresa beneficiária deverá doar à Fundação Filantrópica e Beneficente de Saúde Arnaldo

Gavazza Filho, CNPJ nº 26.150.979/0001-78, parte da área de laje do 5º pavimento do centro comercial com 1.173,87 $m^{2,}$ para a ampliação das dependências do estabelecimento hospitalar, mediante a pertinente escritura pública de doação com a averbação no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O pedido de averbação no Cartório deverá ocorrer no prazo máximo de 6 (seis) meses após a concessão do "habite-se" que abranja o centro comercial referido no art. 1º, inciso I, alínea "a", desta Lei.

Art. 3º Para a manutenção dos incentivos previstos nesta Lei, deverá:

I – a empresa beneficiária, no prazo máximo de 3 (três) anos a partir da publicação desta Lei, finalizar o empreendimento referido na alínea "a" do inciso I do art. 1º e promover, diretamente, por intermédio de empresas subsidiárias, derivadas ou por terceiros, a utilização comercial das unidades construídas, sujeitando-se ainda aos demais encargos e condicionamentos da Lei Municipal nº 3.589, de 12.07.2011;

II – a fundação beneficiária, cumprir o disposto no inciso III, do art. 4º, desta Lei.

Parágrafo único. As condições previstas nesta Lei serão mantidas ainda que haja redução da isenção em razão de parcial alienação prevista no art. 1º, § 2º, desta Lei.

Art. 4º Ficam estipulados os prazos de:

I - até 6 (seis) meses, após a data de averbação da laje em favor da Fundação Filantrópica e Beneficente de Saúde Arnaldo Gavazza Filho, para protocolização do projeto de ampliação do estabelecimento hospitalar;

II - até 12 (doze) meses, após a data de aprovação pela Prefeitura do projeto previsto no inciso I deste artigo, para dar início às obras de ampliação do Hospital Arnaldo Gavazza Filho;

III - até 6 (seis) anos, a contar da aprovação do projeto, para a Fundação construir, no mínimo, 100 (cem) novos leitos destinados ao Sistema Único de Saúde, permitida prorrogação em caso de reformulação fundamentada do cronograma de obras, aprovada pela Comissão de Desenvolvimento Econômico.

IV – pelo menos, por 20 (vinte) anos, a contar da doação, garantir o percentual mínimo de 70% (setenta por cento) de todos os leitos ofertados pelo Hospital para atendimento aos usuários do SUS.

V – de 10 (dez) anos para restrição à alienação ou qualquer forma de transferência pelo Hospital da área da laje ou das benfeitorias nela construídas, na forma do art. 2º, II, alínea "d", item "2", da Lei Municipal nº 3.589, de 12.07.2011.

Art. 5º O descumprimento de qualquer das condições previstas nos artigos 2º e 3º desta Lei acarretará:

I – revogação dos incentivos concedidos nos termos desta Lei;

II – restituição dos valores isentados durante todo o período, com incidência de juros e correção na forma da legislação tributária;

III – reversão à Porto Empreendimentos e Participações Ltda. do imóvel doado à fundação.

Parágrafo único. Também será considerado descumprimento, para fins de aplicação das disposições quanto à revogação dos incentivos, reversão da área e restituição dos valores conforme estabelecido no *caput* deste artigo, quando se mostrar inviável a ampliação das instalações do hospital em razão de exigências sanitárias, urbanísticas, construtivas ou quaisquer outros fatores, independentemente de culpa do beneficiado.

Art. 6º Integra esta Lei, conforme Anexo I, a estimativa de impacto orçamentário-financeiro prevista na Lei Complementar Federal nº 101, de 04.05.2000.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Ponte Nova - MG, de de .

Wagner Mol Guimarães
Prefeito Municipal

Afonso Mauro Pinho Ribeiro
Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

André Luís Nunes Santos
Secretário Municipal de Fazenda

Katia Jardim de Carvalho Irias
Secretária Municipal de Saúde

Sandra Regina Brandão Guimarães
Secretária Municipal de Governo

MESA DIRETORA

Wellerson Mayrink de Paula – Presidente

José Roberto Lourenço Júnior – Vice-Presidente

Antônio Carlos Pracatá de Sousa – Secretário

PROJETO DE LEI Nº 4.037/2023

ANEXO I

ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO- FINANCEIRO

Em cumprimento ao disposto no artigo 14 da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, apresenta-se o impacto orçamentário-financeiro do presente Projeto de Lei, ressalvando que o mesmo se encontra de acordo com o Plano Plurianual de Investimentos (Lei Municipal nº 4.532, de 27.12.2021) e a Lei de Diretrizes Orçamentárias para 2024 (Lei Municipal nº 4.713, de 10 de julho de 2023), não contendo matéria que infrinja tais dispositivos legais.

O artigo 14 dispõe que:

> Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:
>
> I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;
>
> II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no *caput*, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.
>
> § 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.
>
> § 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o *caput* deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

No caso, aplica-se a condição prevista no inciso I do artigo 14, em vista de que a estimativa de receita orçamentária para 2024 não incluiu a expectativa de geração de IPTU nem de ISS advindos do empreendimento, nos termos da lei orçamentária para 2024 aprovada nessa Casa, compativelmente com a LDO e o PPA também aprovados, não afetando assim as metas de resultados fiscais previstas na LDO.

E não incluiu tais impostos adicionais porque, quando da elaboração das estimativas de receitas orçamentárias para 2024 em meados de 2023, não havia previsão de aportes de IPTU/ISS provenientes do empreendimento para 2024, os quais ficaram mais caracterizados no final do ano. Além disso, em regra, receitas provenientes de novos empreendimentos imobiliários ou novos serviços não são consideradas na composição da estimativa do próximo exercício pela impossibilidade de prever com certeza sua concretização, dados fatores alheios à administração pública, como adiamentos, suspensão ou paralisação de obras. Mas independentemente disso, pode-se também aplicar a regra do inciso II, de vez que, concomitantemente às renúncias de receitas, há medidas de compensação provenientes da “ampliação da base de cálculo” representada pela

massa salarial adicional trazida pelo empreendimento de construção civil e pela geração de empregos a partir dos “habite-se”, conforme se comprova a seguir.

Em 10/01/2024 a G3 Construções previu de acordo com seu cronograma de obras os deferimentos de “habite-se” parciais para os seguintes segmentos do empreendimento (arquivo: Datas previstas para habite-se parcial das unidades do shopping da Porto Empreendimentos.pdf):

Área	**Habite-se parcial**
Estacionamento rotativo do subsolo	01/04/2024
Lojas Drogaria Araújo no térreo (lojas 101, 102, 103)	29/04/2024
Demais lojas do térreo e do pavimento 2	30/08/2024
Estacionamento dos pavimentos 3 e 4	30/08/2024
Salas das torres	03/03/2025

Além dos empregos diretamente gerados com a própria construção que teve início em meados de 2021 e previsão de término no início de 2025, considerando o cronograma de “habite-se” acima e a perspectiva informada pela Porto Empreendimentos de geração de 300 empregos diretos nas lojas do shopping, estacionamento, cinemas e salas das torres, pode-se estabelecer cronograma correspondente de geração de empregos em função das áreas a serem ocupadas pelas lojas e salas (arquivo: Quadro de áreas edificação Porto Empreendimentos 2023 estimativa IPTU 2023.xlsx) e de dados da Nux Park sobre empregos a serem gerados no estacionamento (arquivo: Planilha Proposta Shopping Boulevard 2023 - REV00 (2).pdf).

Estão previstos para o estacionamento 12 empregos diretos com folha salarial mensal de R$22.071,00 em valores de 2023. Subtraindo estes 12 do total de 300 empregos diretos previstos para todo o empreendimento, tem-se 288 empregos diretos para lojas, cinemas e salas, com a seguinte distribuição e cronograma:

Área	**Habite-se**	**QuantEmp.**	**Folha/mês R$2023**	**Folha/mês R$2024**	**Folha2024 (x10^3)**	**Folha 2025 (x10^3)**	**Folha2026 (x10^3)**
Estac. rotativo subsolo	01/04/2024	7	12.875,00	13.763,00	134,19	192,64	202,27
Lojas Araújo térreo	29/04/2024	14	33.264,00	35.582,00	308,38	498,02	522,92
Demais lojas térreo/pav. 2	30/08/2024	113	268.488,00	287.200,00	1.244,53	4.019,80	4.220,78
Estac. pavimentos 3 e 4	30/08/2024	5	9.196,00	9.831,00	42,60	137,59	144,47
Salas das torres	03/03/2025	161	382.536,00	409.198,00	---	4.654,63	6.013,71
Totais					1.729,70	9.502,68	11.104,15
Tributos municipais: 2,14%, (Carga tributária no Brasil ctb_1990-2021.xlsx)					37.016,00	203.357,00	237.629,00

Construção shopping (jul/21 a fev/25)	2021	2022	2023	2024	2025
Salários 80 empregos em média (R$10^3)	1.030	2.326	2.461	2.710	427
Tributos municipais (2,14%) R$	22.042	49.776	52.665	57.994	9.138

No estacionamento quantidade de empregos proporcionais às vagas de garagens previstas nosubsolo (104/170 x 12 = 7) e pavimento 3 (66/170 x 12 = 5), destinados ao rotativo pago, e nas lojas/cinemas/salas quantidades de empregos proporcionais às respectivas áreas construídas a partir dos "habite-se" parciais. Assim, na Araújo, previstos (748,25 m^2/15.706,83m^2) x 288 = 14 empregos; nas demais lojas do térreo e do pavimento 2 previstos (6.173,18/15.706,83) x 288 = 113 empregos; e nas salas das torres previstos (8.785,40/15.706,83) x 288 = 161 empregos.

A folha mensal em valor de 2023 foi estimada na base de 1,8 salário mínimo por emprego de acordo com dados do IBGE 2021 (arquivo: IBGE _ Cidades@ _ Minas Gerais _ Ponte Nova _ Pesquisa _ Cadastro Central de Empresas _ Unidades locais.html), exceto para o estacionamento, onde se utilizaram os dados fornecidos pela Nux Park. Projetada a folha mensal de 2024 reajustada pelo salário mínimo de R$1.320,00 para 1.412,00 (6,97%). Anualizada para 2024 em razão do número de meses a partir do habite-se. Para 2025, aplicado reajuste estimado de 5% sobre o salário mínimo de 2024 e para 2026 reajuste estimado de 5% sobre 2025, anos cheios, com multiplicador de 13,33 sobre o valor mensal (12 salários, mais 13º, mais terço de férias), exceto para as salas das torres em 2025, proporcionalizadas para 10 meses.

No caso da construção, utilizou-se a média de empregos informada pelo empreendedor durante todo o período e os salários mínimos vigentes a cada ano com o acréscimo de 80% conforme dados do IBGE para salários médios em Ponte Nova. Para 2025 estimou-se salário mínimo com reajuste de 5% em relação a 2024.

Apresentam-se no quadro a seguir as estimativas de impacto orçamentário-financeiro da renúncia das receitas de IPTU e de ISS nos exercícios de 2024, 2025 e 2026, a partir das estimativas acima da empresa das datas de concessão dos "habite-se" parciais das unidades construídas:

Imposto	2024	2025	2026
IPTU	30.504,92	134.085,82	152.350,95
ISSQN	39.607,40	70.699,74	74.234,73
TOTAL	70.112,32	204.785,56	226.585,68

Premissas e metodologia de cálculos:

Valores do IPTU conforme "Quadro de áreas edificação Porto Empreendimentos 2023 estimativa IPTU R$2023.pdf". Valores de ISSQN conforme "Estimativa de ISSQN da exploração do estacionamento do shopping da Porto Empreendimentos.pdf". Reajuste dos impostos em 2024 pela UFPN, com índice de 3,8514% nos termos do decreto municipal nº 13.335/2023. Em 2025 estimado reajuste de 5% sobre 2024 e em 2026 estimado reajuste de 5% sobre 2025.

1) Garagens do estacionamento rotativo do subsolo: habite-se em 01/04/2024. Valor anual 2023 do IPTU estimado: R$ 8.385,43; valor anual 2024 do IPTU estimado com reajuste de 3,8514% (INPC acumulado de dezembro/2022 a novembro/2023, conforme decreto nº 13.335/2023): 8.385,43 x 1,038514 =

8.708,39; valor anual 2024 do IPTU estimado proporcional a 9 meses: (9/12) x 8.708,39 = 6.531,29; valor anual 2025 do IPTU estimado: 8.708,39 x 1,05 = 9.143,81; valor anual2026 do IPTU estimado: 9.143,81 x 1,05 = 9.601,00.

Valor 2023 do ISS estimado em média anual: R$64.836,00 para total de 170 vagas (104 do subsolo e 66 do pavimento 3). Proporcionalizando apenas para as vagas do subsolo: (104/170) x 64.836,00 = 39.664,00. Proporcionalizando para 9 meses: (9/12) x 39.664,00 = 29.748,00. Valor em

2024 com reajuste pelo INPC acumulado de novembro 2023: 29.748,00 x 1,038514 = 30.893,71.

2) Lojas destinadas à Drogaria Araújo, no pavimento térreo, de frente para a Avenida Dr. José Grossi, lojas 101, 102 e 103: habite-se em 29/04/2024. Valor anual 2023 do IPTU estimado: R$5.159,82. Valor anual 2024: 5.159,82 x 1,038514 = R$ 5.358,55. Valor 2024 proporcional a 8 meses: 8/12 x 5.358,54 = 3.572,37.

3) Demais lojas do térreo e do pavimento 2: habite-se em 30/08/2024. Valor anual 2023 do IPTU estimado: R$42.569,32; valor anual 2024 do IPTU estimado: R$42.569,32 x 1,038514 = R$ 44.208,83. Valor 2024 proporcional a 4 meses: (4/12) x R$44.208,83 = R$14.736,28.

Valor anual 2025 do IPTU de todas as lojas do térreo e pavimento 2: Valor 2023 x 1,038514 x 1,05 = 47.729,14 x 1,0904397 = 52.045,75. Valor anual 2026 IPTU: 52.045,75 x 1,05 = R$54.648,04.

4) Garagens dos estacionamentos dos pavimentos 3 e 4: habite-se em 30/08/2024. Valor anual 2023 do IPTU estimado: R$16.364,67; valor anual 2024 do IPTU estimado: 16.364,67 x 1,038514 = 16.994,94; valor proporcional do IPTU 2024: (4/12) x 16.994,94 = 5.664,98; Valor anual 2025 IPTU estimado: 16.994,93 x 1,05 = 17.844,68; valor anual 2026 IPTU estimado: 17.844,68 x 1,05 = 18.736,91.

Valor 2023 do ISS estimado em média mensal pavimento 3: (66/170) x 64.836,00 = 25.171,62. Para 2024: 25.171,62 x 1,038514 = 26.141,08. Proporcionalizando para 4 meses: (4/12)

x 26.141,08 = 8.713,69

5) Salas das torres: habite-se em 03/03/2025. Valor anual 2023 do IPTU estimado: 60.582,80; valor anual 2024 do IPTU estimado: 60.582,80 x 1,038514 = 62.916,09; valor anual 2025 do IPTU estimado: 62.916,10 x 1,05 = 66.061,89; valor proporcional 2025 do IPTU estimado: (10/12) x 66.061,90 = 55.051,58; valor anual 2026 do IPTU estimado: 66.061,90 x 1,05 = 69.365,00.

ISS do rotativo em 2025 e 2026: valor total da isenção calculado para 2023, R$64.836,00, reajustado pela UFPN para 2024: 64.836,00 x 1,038514 = 67.333,09. Em 2025 reajuste de 5%:

67.333.09 x 1,05 = 70.699,74; em 2026 reajuste de 5%: 70.699,74 x 1,05 = 74.234,73.

Observe-se que o valor 2026 do IPTU estimado, R$152.350,95, ano em que todas as unidades farão jus ao total de isenção anual, corresponde ao valor estimado total de 2023 constante do arquivo anexo “Quadro de áreas edificação Porto Empreendimentos 2023 estimativa IPTU 2023.pdf”, R$133.062,04, multiplicado pelo fator de reajuste do INPC acumulado de 2023 a 2026, ou

1,038514 x 1,05 (estimado) x 1,05 (estimado): 133.062,04 x 1,1449617 = R$152.350,94.

Apresenta-se também um quadro com o valor das estimativas das isenções para 20 anos, em valor presente de 2023, para avaliação mais precisa da relação custo/benefício implícita no Projeto de Lei, considerando assim a totalidade das isenções, o valor da laje a ser doada para a expansão do Hospital Arnaldo Gavazza Filho e os retornos tributários municipais compensatórios advindos da expansão, todos referidos a 2023, para efeito de comparação em uma base monetária uniforme.

Discriminação	**R$ 2023**	**V.P. 20 ANOS EM R$2023**
ISENÇÃO IPTU	133.062,00	2.661.240,00
ISENÇÃO ISSQN	64.836,00	1.296.720,00
TOTAL ISENÇÃO	**197.898,00**	**3.957.960,00**
LAJE A SER DOADA	15.000.000,00	---
MASSA SALARIAL ADICIONAL HOSP. GAVAZZA	36.000.000,00	720.000.000,00
TRIBUTOS MUNICÍPIO 2,14% SOBRE SALÁRIOS	**770.400,00**	**15.408.000,00**

Embora haja isenção das receitas dos impostos, esta renúncia será considerada na estimativa das LOAS dos respectivos exercícios financeiros, na forma do art. 12 da LC 101/2000, restando claro que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da Lei de Diretrizes Orçamentárias, mesmo porque as compensações esperadas com as gerações de empregos e correspondentes tributos municipais superam em muito as renúncias, conforme demonstrado.

Wagner Mol Guimarães

Prefeito Municipal

Afonso Mauro Pinho Ribeiro

Secretário Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico

Consolação de Freitas Silva Paula

Assessora Executiva de Controle Interno