PREFEITURA MUNICIPAL DE MOCOCA
GABINETE
Praça Marechal Deodoro, 44 – Centro – Mococa – São Paulo
Tel.: (19) 3666-5565 | 3666-5564 - Portal da Cidadania: www.mococa.sp.gov.br

Of. 1070/2021 Gab.

Mococa, 26 de outubro de 2021

CÂMARA MUNICIPAL - MOCOCA - PROTOCOLO
NÚMERO 2717 | DATA 27/10/21 | RÚBRICA

Excelentíssima Senhora Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Vimos, respeitosamente, perante esta Ilustre Casa Legislativa, apresentar o Projeto de Lei que visa promover a regularização fundiária relativa a áreas industriais concedidas por meio de concessão real de uso com fins de promoção do desenvolvimento econômico local e sua conversão em doação com encargos.

Inicialmente, cabe destacar que a presente lei visa beneficiar empresas locais que há anos aqui estão estabelecidas, tendo gerado significativo número de empregos e contribuído com o pagamento de impostos.

Tal benefício importa às empresas locais, uma vez que há a necessidade de dar mais segurança jurídica ao investidor sobre os pretéritos e futuros investimentos.

De mesmo modo, a propriedade do imóvel permite que as empresas captem mais recursos no mercado, utilizando o imóvel como garantia para capital de giro, por exemplo, o que permitirá a ampliação do parque industrial e, conseqüentemente, aumentará a geração de empregos e impostos.

Ademais, a conversão da concessão real de uso em doação com encargos permitirá que o Município estabeleça novas condições e destinação específica destes imóveis, atendendo a função social da propriedade e as necessidades locais.

Cabe apontar também que diversos outros municípios da região praticam a doação com encargos ao invés da concessão do direito real de uso, o que é mais interessante para as empresas, pelos motivos já explanados. De tal modo, o Município de Mococa está em desvantagem competitiva na atração de novas empresas, podendo, inclusive, perder empresas aqui já estabelecidas.

Portanto, este Projeto de Lei observa o princípio da primazia do interesse público, ao passo que visa a manutenção dos empregos no município e a geração de novos, bem como o aumento da arrecadação de impostos.

Por outro lado, sob o ponto de vista legal, cabe destacar que a concessão real de uso não se mostra o regime jurídico mais adequado para o fomento da indústria local, uma vez que o art. 173 da Constituição Federal só permite a exploração direta de atividade econômica pelo Estado quando necessária aos imperativos de segurança nacional ou a relevante interesse coletivo. Logo, possuir imóveis de destinação industrial, mesmo que por concessão, deve ser entendido como exceção e não regra.

Ainda, o rol de possibilidades para concessão, previsto no art. 175 da Carta Magna, não inclui a atividade industrial, tais considerações revelam, portanto, que a concessão do direito real de uso de tais áreas não é o modelo mais adequado a ser utilizado, devendo ser substituído pela doação com encargos.

Assim, são estes os motivos que levam o Poder Executivo a propor o presente projeto de lei, que ora remetemos a esta Egrégia Câmara Municipal.

Certos da atenção de todos, aguardamos apreciação e conseqüente aprovação de Vossas Excelências do Projeto de Lei Complementar em epígrafe.

Eduardo Ribeiro Barison
Prefeito Municipal

Exma. Sra. Elisângela Mazini Mazieiro Breganoli
D.D. Presidente da Câmara Municipal
Mococa – S.P.

Projeto de Lei nº , de 26 de outubro de 2021.

Dispõe sobre o programa de regularização fundiária de áreas concedidas para promoção do desenvolvimento econômico local com base no Artigo 170 da Constituição Federal.

EDUARDO RIBEIRO BARISON, Prefeito Municipal de Mococa, Estado de São Paulo, **FAÇO SABER** que a Câmara Municipal de Mococa, em Sessão Ordinária realizada no dia _____de____de 2021, Aprovou o Projeto de Lei Complementar nº de 2021 de autoria do Sr. Prefeito Municipal Eduardo R. Barison e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei.

Art. 1. Esta lei regulamenta e disciplina disposições relativas à regularização fundiária relativa à áreas industriais concedidas por meio de concessão real de uso com fins de promoção do desenvolvimento econômico local e sua conversão em doação com encargos.

Art. 2. Esta lei busca atender ao dispositivo constitucional previsto no art. 173 da Constituição Federal na qual prevê que a exploração direta de atividade econômica pelo Estado só será permitida quando necessária aos imperativos da segurança nacional ou a relevante interesse coletivo, assim os modelos de concessão real de uso adotados anteriormente para fins industriais colocam a Prefeitura Municipal como participante direto de atividade industriais na qualidade de concedente de forma inconstitucional, sendo necessário ao Município promover sua regularização.

Art. 3. Serão objeto da presente lei os imóveis concedidos a título de concessão real de uso para fins industriais para promoção do desenvolvimento econômico local de áreas de propriedade da Prefeitura Municipal de Mococa até a data de sua promulgação.

Parágrafo Único: Caso o possuidor do imóvel, na data da promulgação desta lei, não seja a empresa concessionária por lei municipal anterior, mas mantenha o cumprimento das obrigações previstas e desenvolva atividade econômica compatível será reconhecido seu direito de sucessão para os benefícios desta lei.

Art. 4. Os imóveis objeto desta lei deverão atender a função social da propriedade urbana atendendo às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no plano diretor preconizados no Art. 182, § 2º da Constituição Federal e em especial os seguintes critérios:

I. Destinação industrial de importância econômica local;

II. Aproveitamento da área de forma racional e adequada de acordo com a atividade econômica ali desempenhada em patamar superior a 80% da área total;

III. Observância das regras municipais de ocupação do solo;

IV. Possuir empresa ou filial legalmente constituída no local de forma regular;

V. Desenvolver atividade industrial gerando emprego e renda local há pelo menos dez anos de forma direta;

VI. Não possuir débitos com a Fazenda Municipal;

VII. Ter plenamente atendido as condições anteriormente estabelecidas na concessão real de uso na qual recebeu a posse do imóvel;

Art. 5. A presente Lei se aplica as concessões reais de uso e instrumentos análogos vencidos ou vincendo que poderão ser convertidas em doação com encargos, revogando-se as condições anteriores passando a vigorar pelos novos encargos estabelecidos na Lei que autorizar a alienação do bem público.

Art. 6. A lei regulamenta localmente o previsto no § 4 ° do art. 17 da Lei Federal 8.666 de 21 de junho de 1993 na qual poderá ser dispensada de licitação tendo interesse público devidamente justificado na lei que autorizar a doação com encargos.

Art. 7. Do instrumento de doação com encargos constarão, obrigatoriamente, sob pena de nulidade do ato as seguintes clausulas:

I. Descritivo das obrigações e encargos de geração de emprego e renda e desenvolvimento econômico;

II. Prazo de cumprimento ou manutenção das obrigações anteriores assumidas por período não inferior a 10 anos;

III. cláusula de retrocessão;

IV. cláusula que contenha a obrigação de recolher todos os tributos federais e estaduais no município de Mococa;

V. cláusula especificando que, em caso de recuperação judicial, falência, extinção ou liquidação do donatário, terá o Município direito de preferência em relação ao imóvel doado;

VI. cláusula determinando que o donatário não possa, sem anuência do doador, alterar seus objetivos de exploração da atividade econômica, consoante no projeto individual apresentado;

VII. cláusula impeditiva de modificações quanto à destinação do imóvel doado;

VIII. cláusula que determine a anuência do doador quando da cessão ou alienação do imóvel por parte do donatário;

IX. cláusula fixando que, em caso de hasta pública, o Município terá direito de preferência sobre o imóvel;

X. cláusula determinando que o donatário utilize totalmente a área doada, de acordo com os objetivos propostos;

XI. cláusula dispondo que a Prefeitura Municipal de Mococa poderá, a qualquer tempo, e com qualquer periodicidade, requerer ao donatário a comprovação da continuidade das condições que a habilitaram ao recebimento do benefício;

XII. cláusula que estipule que o donatário deverá demonstrar ao órgão da Administração Municipal o atendimento aos requisitos e contrapartidas estipulados.

Art. 8. A justificativa prevista no Art. 5 e as cláusulas específicas previstas no Art. 6 desta lei, deverão ser descritas de forma pormenorizada em lei específica conforme Anexo I desta lei.

Art. 9. As empresas possuidoras de imóveis abrangidos por esta lei que tenham interesse em obter a conversão em doação com encargos deverão protocolar ofício dirigido ao Prefeito Municipal contendo documentação que comprove o atendimento do Art. 4 desta lei, conforme regulamento.

Art. 10. A Prefeitura Municipal analisará a os requerimentos recebidos previstos no Art. 9 desta lei, e entendendo haver interesse público devidamente justificado e atendimento dos requisitos desta lei autorizará a conversão em doação com encargos propondo novos encargos para doação estabelecendo as clausulas previstas no Art. 7, conforme regulamento.

§ 1º Em sendo aceita as clausulas propostas a Prefeitura Municipal dará publicidade a proposta de doação com encargos contendo a justificativa do interesse público e as clausulas estabelecidas.

§ 2º Após a publicação da proposta prevista no parágrafo anterior será concedido prazo de 30 (trinta) dias para manifestações de qualquer interessado para se opor a doação ou para propositura de clausulas que melhor atendam ao interesse público, devidamente fundamentado, que em havendo pertinência poderá a Prefeitura Municipal alterar as clausulas de encargos ou rever a autorização concedida, realizando nova publicação.

§ 3º Após o decurso do prazo previsto no § 2º, sem oposição ou caso a oposição manifestada seja afastada pela Prefeitura Municipal, encaminhará Lei Municipal Específica submetendo ao Legislativo Municipal para que autorize a conversão da concessão real de uso em doação com encargos.

Art. 11. Todas as custas, os tributos e os emolumentos devidos pela lavratura das escrituras, como seus registros no cartório competente, serão de exclusiva responsabilidade do donatário.

Art. 12. O não cumprimento das obrigações assumidas poderá determinar a cassação do benefício concedido, assim como a reversão do imóvel objeto da doação ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias nele existentes, sem direito a qualquer indenização, independentemente de interpelação judicial e extrajudicial.

Art. 13. Fica autorizado a Prefeitura Municipal na pessoa do Prefeito Municipal após a aprovação legislativa específica a promover a doação com encargos mediante escritura pública na qual deverão ser insertos os requisitos previstos no Art. 6 e posterior registro junto ao Cartório de Registro de Imóveis e outros órgãos que se fizerem necessários dos imóveis objetos desta lei.

Art. 14. Revogam-se todas as disposições em contrário.

Art. 15. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Eduardo Ribeiro Barison

Prefeito Municipal