PREFEITURA DE
SÃO CAETANO
CAPITAL DA MODA INFANTIL

LEI Nº 848, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025.

EMENTA: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A ESTRUTURAR E OPERACIONALIZAR O COMPLEXO TÊXTIL INDUSTRIAL, COMERCIAL E LOGÍSTICO DE SÃO CAETANO, MEDIANTE CESSÃO ONEROSA DE USO DE BENS PÚBLICOS, DOAÇÃO COM ENCARGOS, INSTITUIÇÃO DE SISTEMA DE GESTÃO COMPARTILHADA E CONTRATAÇÃO DE EMPRESA GESTORA ESPECIALIZADA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO CONSTITUCIONAL DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal:

FAZ SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a implantar e operacionalizar o Complexo Têxtil Industrial, Comercial e Logístico de São Caetano, localizado em imóvel de propriedade municipal situado na BR 232, S/N, KM 143, neste Município, com o objetivo de fomentar o desenvolvimento econômico local, gerar emprego e renda e consolidar o polo de confecções do Agreste Pernambucano.

Parágrafo único. O Complexo Têxtil compreenderá:

I – Centro de Compras, com boxes e lojas destinados à comercialização de produtos têxteis;

II – Distrito Industrial e Logístico;

III – Área destinada à instalação de instituição de ensino superior.

Art. 2º - Fica autorizada a cessão onerosa de uso dos espaços comerciais do Centro de Compras a particulares, mediante Chamamento Público, observadas as seguintes diretrizes:

I – Destinação prioritária ao fomento da cadeia produtiva têxtil, observado o tenant mix definido pela empresa gestora;

II – Fixação de preço público de fomento, diferenciado do valor de mercado;

III – Prioridade Microempreendedores Individuais (MEI), Microempresas (ME) e Empresas de Pequeno Porte (EPP), nos termos da Lei Complementar nº 123/2006;

IV – Prazo de cessão de até 5 (cinco) anos, renovável por igual período.

§1º O valor do preço público será definido mediante estudo técnico que demonstre sua adequação à política de fomento e à capacidade contributiva do público-alvo, regulamentado por decreto.

§2º O reajuste anual ocorrerá pelo IPCA ou índice que o substitua.

§3º A cobrança e arrecadação dos valores poderão ser delegadas à empresa gestora, na qualidade de mandatária do Município, mediante previsão contratual e prestação de contas.

Art. 3º - São encargos obrigatórios dos cessionários:

I – Manutenção de atividade vinculada ao segmento econômico que justificou sua seleção;

II – Geração mínima de 2 (dois) empregos diretos;

III – Priorização da contratação de mão de obra local;

IV – Cumprimento do Regimento Interno e regulamentos aplicáveis;

V – Adimplemento da Contribuição de Custeio Operacional.

Art. 4º - A cessão será automaticamente revogada em caso de:

I – Desvio de finalidade;

II – Sublocação ou cessão a terceiros sem autorização expressa do Município;

III – Inadimplência superior a 90 (noventa) dias;

IV – Descumprimento dos encargos estabelecidos;

V – Descumprimento reiterado do Regimento Interno.

Art. 5º- Fica instituído o Sistema de Gestão Compartilhada do Complexo Têxtil, composto por:

I – Poder Público Municipal, como instituidor e fiscalizador;

II – Empresa Gestora, selecionada mediante licitação;

III – Associação de Ocupantes, de adesão obrigatória.

Art. 6º - Os ocupantes deverão contribuir com os custos de manutenção e operação do Complexo, mediante pagamento de Contribuição de Custeio Operacional.

§1° A Contribuição terá natureza de obrigação contratual acessória, não constituindo tributo ou preço público.

§2° O valor será definido pelo rateio proporcional das despesas mensais comuns, calculado pela Área Bruta Locável (ABL) de cada unidade.

§3° O inadimplemento por prazo superior a 90 (noventa) dias. configurará descumprimento contratual grave, autorizando a rescisão da cessão.

§4° A gestão e a arrecadação será realizada pela empresa gestora, com prestação de contas mensal ao Município e à associação de ocupantes.

Art. 7° - Fica autorizada a contratação de empresa especializada para a gestão integral do Complexo, mediante licitação na modalidade concorrência, tipo técnica e preço.

§1° O contrato de gestão observará as seguintes diretrizes:

I – Prazo de até 5 (cinco) anos, renovável;

II – Remuneração mista, com parcelas fixa e variável;

III – Indicadores objetivos de desempenho;

IV – Garantia de execução contratual de 5% (cinco por cento) do valor anual;

V – Submissão ao controle municipal e social.

§2° Constituem obrigações mínimas da gestora:

I – Gestão operacional, comercial, de marketing e financeira;

II – Definição e otimização do mix de lojas;

III – Manutenção preventiva e corretiva;

IV – Prestação de contas mensal;

V – Contratação de seguro de responsabilidade civil.

Art. 8º - A remuneração da gestora poderá compreender taxa de administração fixa mensal, percentual sobre as contribuições arrecadadas, bonificação por cumprimento de metas e participação nos resultados, revertida parcialmente ao Município.

Art. 9º - A seleção dos ocupantes do Centro de Compras e dos beneficiários de doações será realizada mediante Chamamento Público, observados os princípios da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência.

Parágrafo único. Os critérios de seleção priorizarão o tempo de atuação no setor têxtil, vínculo com o Município, potencial de geração de empregos, compromisso com práticas sustentáveis e adequação ao perfil do empreendimento.

Art. 10 - Fica autorizada a doação de lotes no Distrito Industrial e Logístico, mediante os seguintes encargos: construção e início das operações em até 24 (vinte e quatro) meses, geração mínima de 20 (vinte) empregos diretos, priorização de mão de obra local em, no mínimo, 70% (setenta por cento) e adoção de práticas ambientalmente sustentáveis.

Art. 11 - Fica autorizada a doação de área para instalação de instituição de ensino superior, preferencialmente na área da saúde, mediante os seguintes encargos: construção do campus em até 36 (trinta e seis) meses, obtenção de autorização do MEC em até 48 (quarenta e oito) meses, destinação de 20% (vinte por cento) das vagas a programas sociais e oferta de serviços à comunidade.

Art. 12 - Todas as doações conterão cláusula de reversão automática ao patrimônio municipal em caso de descumprimento dos encargos, desvio de finalidade ou paralisação das atividades por prazo superior a 12 (doze) meses.

Art. 13 - Compete ao Município definir diretrizes estratégicas, fiscalizar o cumprimento dos contratos, exercer o poder de polícia administrativa e aprovar o plano anual de gestão.

Art. 14 - O descumprimento das obrigações sujeitará os infratores a:

I – Advertência;

II – Multa de 2% (dois por cento) a 10% (dez por cento) do valor mensal devido, conforme gravidade e reincidência;

III – Suspensão temporária;

IV – Rescisão contratual ou revogação da cessão.

Art. 15 – Os incentivos fiscais de natureza tributária, caso venham a ser instituídos, serão regulamentados por legislação específica.

Art. 16 - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 17 - O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de 60 (sessenta) dias, disciplinando os procedimentos operacionais, os critérios de gestão e as formas de fiscalização.

Art. 18 - Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Art. 19 - Revogam-se as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito, 19 de novembro de 2025.

JOSAFÁ ALMEIDA LIMA
PREFEITO