LEI Nº 3589, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2020

Estabelece normas à Concessão de Direito Real de Uso de imóveis do Município de Pedro Leopoldo e dá outras providências.

O povo do Município de Pedro Leopoldo, por seus representantes aprovou, e eu, Presidente, no uso de minhas atribuições, PROMULGO a seguinte Lei, conforme o art. 73, §8º da Lei Orgânica:

CAPÍTULO I

Das Disposições Preliminares

Art. 1º Esta Lei estabelece as normas relativas à concessão de direito real de uso de imóveis públicos municipais a pessoas jurídicas de direito privado para fins de fomento da atividade econômica.

Parágrafo Único. A partir da publicação desta lei fica vedada a doação de áreas públicas municipais a pessoas jurídicas de direito privado, ressalvando-se às destinadas a organizações da sociedade civil sem fins lucrativos e garantida a segurança jurídica das doações já realizadas.

CAPÍTULO II

Do chamamento Público

Art. 2º A escolha dos concessionários para uso das áreas se dará mediante chamamento público, cuja tramitação ficará à cargo da Gerência de Indústria e Comércio da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano.

Parágrafo Único. No decorrer do ano civil, a Gerência de Indústria e Comércio manterá cadastro, de empresas interessadas em obter a concessão de uso de imóveis do Município para iniciar ou ampliar suas atividades.

Art. 3º O Município, havendo disponibilidade de imóveis para fins de cessão de uso, publicará chamamento público, por meio de edital, nos órgãos de publicação oficial do Município e no sítio eletrônico e redes sociais da Prefeitura, com no mínimo 30 (trinta) dias de antecedência entre a publicação e a data de início das inscrições.

§ 1º No referido edital constará a listagem dos imóveis disponíveis para cessão, acompanhado de informações relativas às conformações da área frente ao Plano Diretor e de rol de atividades econômicas eventualmente vedadas na área.

§ 2º Tratando-se de imóvel destinado ao comércio de bens e serviços, tanto quanto possível, dever-se-á evitar a cessão de imóveis em uma mesma área a empresas com idêntica atividade.

§ 3º Dependendo do interesse e do tamanho da área de terra a ser disponibilizada para concessão de direito real de uso, é facultado à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por sua

Gerência de Indústria e Comércio, publicar o chamamento público por edital, uma só vez, em jornal de grande circulação local e/ou estadual.

§ 4º Caso não acudam o mínimo de 3 (três) interessados, com propostas válidas e que atendam aos requisitos da presente lei, por área a ser cedida, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deverá republicar o instrumento convocatório, caso em que o certame prosseguirá com qualquer número de interessados.

§ 5º A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano especificará no edital os requisitos mínimos exigidos para a obtenção da cessão, relativamente ao número de empregos a serem gerados, de previsão de recolhimento fiscal e movimentação financeira do empreendimento.

§ 6º Em ocasião da publicação do chamamento, deverá ser dada ciência da abertura do certame, por correio eletrônico, aos interessados inscritos no cadastro previsto no parágrafo único do artigo anterior.

§ 7º A área pública que não contar com proponentes interessados, poderá ser objeto de excepcional republicação do mesmo chamamento.

Art. 4º A inscrição no chamamento será efetuada, preferencialmente, de forma virtual, ou no meio indicado no instrumento convocatório, devendo a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por sua Gerência de Indústria e Comércio, efetuar protocolos com numeração sequencial, visando transparência e fácil acesso ao andamento dos procedimentos por parte dos interessados nos imóveis, munícipes e autoridades em geral.

Art. 5º Os interessados em receber áreas públicas mediante concessão de direito real de uso, deverão apresentar as solicitações e juntar aos pedidos, os seguintes documentos:

§ 1º Sobre as empresas, deverão ser apresentados os seguintes documentos:

I - contrato social e balanço patrimonial dos 03 (três) últimos exercícios;

II - cadastro nacional de pessoa jurídica;

III - certidões federal, estadual e municipal da sede da proponente, negativas ou positivas com efeito de negativas;

IV - certidões de regularidade perante o Fundo de Garantia e à Previdência Social;

V - certidão negativa de distribuição de falência e/ou concordata;.

VI - compromisso do número inicial de empregos a serem criados e o prazo para tal criação; e

VII - previsão de geração de tributos municipais e o respectivo prazo para início do recolhimento.

§ 2º Dos respectivos sócios ou diretores, serão apresentados os seguintes documentos:

I - cadastro de pessoa física;

II - registro geral (carteira de identidade), devendo os estrangeiros demonstrar situação regular de residência no país;

III - certidões federal, estadual e municipal, negativas ou positivas com efeito de negativas, e;

IV – cópia das três últimas declarações de imposto de renda da pessoa física, a fim de verificar a compatibilidade da renda/patrimônio declarados e o porte, faturamento e distribuição de lucros da empresa.

§ 3º Em casos excepcionais, devidamente justificados, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por sua Gerência de Indústria e Comércio, poderá solicitar a apresentação de outros documentos complementares, que entender indispensáveis para a instrução do procedimento.

§ 4º Em se tratando de empresa individual, serão exigidos, no que couber, os documentos previstos no §2º deste artigo.

CAPÍTULO III

Da escolha das propostas

Art. 6º Quando houver mais de um interessado na concessão de uma mesma área municipal, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por sua Gerência de Indústria e Comércio, deverá optar por aquela que for considerada a melhor proposta, nos termos previstos no edital do chamamento, levando-se em consideração os critérios constantes do anexo I, que faz parte integrante desta Lei.

§ 1º As empresas serão classificadas em ordem decrescente sendo a primeira aquela que somar o maior número de pontos e, em caso de empate em número de pontos, a classificação se fará na forma prevista no edital, dando prevalência para a maior geração de empregos.

§ 2º Do ato de classificação caberá recurso com efeitos devolutivo e suspensivo ao Secretário Municipal de Planejamento, no prazo de 05 (cinco) dias, contados da publicação da classificação.

§ 3º O Recurso deverá ser julgado no prazo de 05 (cinco dias) úteis, admitida uma única prorrogação do referido prazo, por igual período.

§ 4º Do indeferimento do recurso caberá recurso hierárquico ao Prefeito Municipal, no prazo de 05 (cinco dias) úteis, contados da publicação do sítio eletrônico do município ou da ciência/notificação da interessada.

Art. 7º A análise dos requerimentos de concessão de direito real de uso de imóveis do Município, deverá atender a ordem cronológica de protocolos.

CAPÍTULO IV

Dos termos de concessão do direito real de uso

Art. 8º Dos termos outorgando a concessão de Direito Real de Uso de áreas do município, as quais terão prazo de 10 (dez) anos, prorrogáveis por igual período, constarão as exigências a serem cumpridas pelos concessionários e os prazos para o cumprimento das obrigações

§ 1º No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações/encargos assumidos, ocorrerá a reversão do imóvel, incluídas as benfeitorias nele realizadas, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, bem todas as acessões ou toda qualquer outra edificação, modificação ou plantação

erigida do imóvel objeto da concessão, sem indenização ou restituição por parte do Município, além de renúncia expressa a hipotético direito de retenção.

§ 2º Após o decurso de 20 (vinte) anos da outorga da concessão, caso a empresa concessionária tenha interesse na manutenção das atividades do local, esta terá preferência em relação a novos interessados, desde que apresente plano de geração/manutenção de empregos e de geração de tributos igual ou superior às demais participantes do chamamento.

§ 3º A cada 24 (vinte e quatro) meses a concessionária deverá encaminhar à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e à Câmara Municipal, um relatório atestando o cumprimento dos requisitos desta Lei, acompanhado de documentos comprobatórios do número de empregados contratados e do faturamento da empresa.

§ 4º O contrato de concessão de que trata o §2º poderá ser revogado a qualquer tempo, caso a concessionária não cumpra os requisitos desta Lei e a proposta apresentada no processo de chamamento público.

§ 5º No caso de inadimplemento de quaisquer das obrigações/encargos assumidos, ocorrerá a reversão do imóvel, facultando-se à empresa concessionária a retirada das benfeitorias nele realizadas.

§ 6º As benfeitorias que não puderem, por sua natureza, serem retiradas do imóvel, bem como as acessões físicas, poderão ser indenizadas pelo novo concessionário da área, caso este manifeste interesse em aproveitá-las.

§ 7º Caso o novo concessionário do imóvel não tenha interesse em aproveitar as benfeitorias e acessões descritas no parágrafo anterior, o antigo concessionário será notificado para proceder à destinação dos equipamentos/demolição da estrutura física erigida, sem direito à indenização.

CAPÍTULO V

Das obrigações das empresas concessionárias

Art. 9º As despesas decorrentes do consumo de energia elétrica, água, telefone, manutenção e limpeza da área física do imóvel e outras taxas que por ventura possam incidir sobre o imóvel, correrão por conta exclusiva das empresas concessionárias, arcando essas, inclusive, com a realização de todas as obras de infraestrutura para as suas instalações, bem como por perdas e danos que porventura causem a terceiros e/ou ao patrimônio público.

Art. 10. As concessionárias ficam obrigadas a apresentar os comprovantes dos pagamentos das obrigações constantes no artigo anterior, sempre que for exigido pelo Município.

Art. 11. São obrigações a serem cumpridas pelas concessionárias, e cláusulas obrigatórias do Termo de Concessão de Direito Real de Uso, sob pena de reversão:

I – Não paralisar as atividades da empresa, por período superior a 03 (três) meses, após o início operacional da mesma, exceto se devidamente justificado e expressa e formalmente autorizada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por intermédio de sua Gerência de Indústria e Comércio;

II – Não ceder, nem tampouco transferir ou alienar, a qualquer título, o imóvel, no todo ou em parte, durante a vigência do prazo de concessão de direito real de uso;

III – Não alterar a destinação do imóvel e nem modificar a finalidade empresarial para a qual houve a concessão, exceto se devidamente justificado e expressa e formalmente autorizada pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por intermédio de sua Gerência de Indústria e Comércio;

IV - Estar em dia com as aprovações necessárias à instalação e ao funcionamento da empresa perante órgãos públicos ou privados;

V - Emplacar no Município os veículos utilizados pela empresa na prestação de serviços na cidade, até o ano civil posterior à concessão;

VI - A cada 180 (cento e oitenta) dias, apresentar relatório de atividades à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, comprovando o cumprimento do cronograma de encargos estabelecidos, a manutenção e o incremento dos postos de emprego;

VII - Permitir a entrada dos fiscais e outros representantes da Prefeitura Municipal no imóvel objeto da cessão, sempre que necessário, não colocando embaraços à fiscalização;

VIII – Manter em dia os impostos municipais, estaduais ou federais inerentes ao imóvel e às atividades da empresas;

IX - Observar o cumprimento irrestrito à legislação ambiental, responsabilizando-se, de forma exclusiva e individualizada, pelo cometimento de infrações, multas e penalidades.

X – Manter, desde sua instalação, pelo menos 70% (setenta por cento) de mão de obra local, ou seja, de pessoas residentes no município de Pedro Leopoldo, exceto no tocante àquelas funções que exijam mão de obra especializada não disponível no município, o que deverá ser justificado pela concessionária;

XI - O imóvel cedido não poderá, sob nenhuma hipótese, ser oferecido como garantia de empréstimos ou financiamentos, ser objeto de hipoteca e outros gravames decorrentes da atividade empresarial;

XII - Em caso de falência da pessoa jurídica, a reversão do imóvel será automática;

XIII – No prazo máximo de 60 (sessenta) dias, contados da assinatura do contrato de concessão, deverá o concessionário afixar placa no imóvel, a qual deverá lá perdurar durante todo o prazo da concessão, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

a) Imóvel cedido pela Prefeitura Municipal de Pedro Leopoldo
b) Nome da empresa e cnpj;
c) Ramo de atividade;
d) Prazo final de conclusão das obras de instalação;
e) Data de início das atividades;

XIV - Outras, de interesse da administração, em atendimento ao interesse público, observados os princípios da legalidade e razoabilidade;

Parágrafo Único. O concessionário deve ter ciência que:

I - Em caso de inadimplemento de qualquer dos encargos acima, haverá a reversão do imóvel, sem indenização por parte do Município pelas benfeitorias nele realizadas, sejam elas úteis, necessárias ou voluptuárias, bem pelas acessões, edificações, modificações ou plantações, erigidas do imóvel objeto da concessão resolúvel, observado o disposto nos §§6º e 7º do art. 8º;

II - Ao receber a área do município, renunciará expressamente ao eventual direito de retenção em caso de reversão;

III – Ciência expressa de que a declaração falsa no que se refere aos critérios constantes do anexo I ensejará a reversão da área, ainda que outros encargos estejam sendo cumpridos, sem prejuízo da comunicação à autoridade policial e/ou ao Ministério Público;

CAPÍTULO VI

Das vedações à concessão de direito real de uso

Art. 12. Fica expressamente vedada:

I - a concessão de direito real de uso a empresa que já funcionar na cidade, exceto se a pretensão for de ampliação considerável de empregos, e não de transferência do local de seu funcionamento;

II - a concessão de direito real de uso de áreas extensas, sem que seja observada a proporcionalidade entre a área a ser cedida e o número de empregos a serem gerados;

III - a concessão de direito real de uso para utilização de área sem destinação pública e utilização efetiva, como garagens, estacionamentos, redes de esgoto, dentre outras;

IV - a concessão de qualquer tipo de isenção tributária específica às concessionárias de áreas públicas;

V - A outorga de escrituras transferindo a propriedade de áreas públicas cedidas mediante concessão de direito real.

CAPÍTULO VII

Das disposições finais e transitórias

Art. 13. As empresas que tiverem recebido a doação precária de áreas públicas, sob a égide da Lei Municipal nº 3.374, de 29 de maio de 2.014 (bem assim das Leis que consolidou), e da doação precária já tiver decorrido o lapso temporal de 20(vinte) anos de funcionamento ininterrupto, terão o prazo de 90(noventa) dias para comprovação do cumprimento da integralidade dos encargos determinados na respectiva lei ou instrumento legal outorgado pelo Município.

§ 1º Comprovado o cumprimento integral dos encargos durante todo o prazo da cessão, poderá ser outorgado o título de propriedade.

§ 2º Ultrapassado o prazo do caput, sem a comprovação de cumprimento dos encargos, cumprirá à Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, por intermédio de sua Gerência de Indústria e Comércio, verificar se é hipótese de reversão do imóvel.

Art. 14. As empresas que tiveram doações efetuadas sob a égide da Lei Municipal nº 3.374, de 29 de maio de 2.014, cuja cessão ainda não decorreu o prazo de 20(vinte) anos para fazer jus à propriedade do imóvel nela prevista, deverão, no prazo de até 90(noventa dias) dias, comprovar a

integralidade dos encargos determinados na Lei ou instrumento legal outorgado pelo Município, sob pena de os critérios a regerem a cessão do imóvel, passe a ser o constante da presente lei.

Parágrafo Único. Para os fins do caput, será publicado um Edital disciplinando a forma de cumprimento dos encargos, sem prejuízo da fiscalização in loco, para confirmação das informações prestadas.

Art. 15. A Secretaria Municipal de Planejamento Urbano, realizará vistoria com o intuito de reverter as áreas cedidas precariamente, que estejam empregadas em destinação diversa para o qual se deu a cessão ou não estão sendo utilizadas em sua totalidade.

Art. 16. As despesas decorrentes serão suportadas pelo orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Parágrafo Único. Em quaisquer hipóteses da presente Lei, serão de responsabilidade das empresas donatárias ou cessionárias, os respectivos custos cartoriais.

Art. 17. O Poder Executivo regulamentará esta lei em até 90(noventa) dias.

Art. 18. Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial, a Seção I da Lei Municipal nº 3.374, de 29 de maio de 2.014.

Art. 19. Esta lei entra em vigor na data da sua publicação.

Sala das Sessões, 16 de dezembro de 2020.

Paulo Ferreira Pinto
Presidente

ANEXO ÚNICO

I – EMPREGOS A SEREM CRIADOS:

Até 10 empregos	01 pontos
De 11 a 20 empregos	03 pontos
De 21 a 50 empregos	05 pontos
De 51 a 100 empregos	07 pontos
De 101 a 150 empregos	09 pontos
Acima de 150 empregos	12 pontos

II – PRAZO PARA A CRIAÇÃO DOS EMPREGOS:

Até 06 meses	07 pontos
Até 12 meses	05 pontos
Até 18 meses	03 pontos
Até 24 meses	01 pontos

III - FATURAMENTO PREVISTO EM ATÉ 02 (DOIS) ANOS, A ENSEJAR O RESPECTIVO RECOLHIMENTO DE IMPOSTOS:

Até R$ 50.000,00 mensal	01 ponto
De R$ 50.000,01 a R$ 200.000,00 mensal	03 pontos
De R$ 200.000,01 a R$ 500.000,00 mensal	05 pontos
De R$ 500.000,01 a R$ 1.500.000,00 mensal	07 pontos
Acima R$ 1.500.000,01 mensal	10 pontos

IV – NATUREZA DA MATÉRIA PRIMA:

Originária do município	07 pontos
Originária do Estado de MG	05 pontos

Originária dos demais Estados	03 pontos
Originária do Exterior	01 onto

V – VALOR DE INVESTIMENTO:

Até R$ 50.000,00	01 ponto
De R$ 50.000,01 a R$ 200.000,00	03 pontos
De R$ 200.000,01 a R$ 400.000,00	05 pontos
De R$ 400.000,01 a R$ 800.000,00	07 pontos
Acima R$ 800.000,01	09 pontos

Sala das Sessões, 16 de dezembro de 2020.

Paulo Ferreira Pinto

Presidente