



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

MENSAGEM Nº 50/2025

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Tenho a honra de submeter, por intermédio de Vossa Excelência, à apreciação dessa Colenda Câmara, o incluso Projeto de Lei Complementar nº 17/2025, que **DISPÕE SOBRE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, COM ENCARGOS, DE IMÓVEL PÚBLICO À FERRAÇO FERRAGENS E SERVIÇOS LTDA, PARA FINS QUE ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O projeto em tela visa cumprir as demandas do CONDEGER – Conselho de Desenvolvimento Econômico para Geração de Emprego e Renda, perante o desenvolvimento do PROINDES – Programa de Incentivos para o Desenvolvimento das Atividades Econômicas no Município de Serrana, criado pela Lei Complementar 537/2021 com as alterações introduzidas pela Lei Complementar 583/2025.

Conforme Parecer Técnico nº 001/2025 – CONDEGER, cópia em anexo, o Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda, opinou favoravelmente pela viabilidade da concessão de direito real de uso da Área 5, com 2.615,42 m², matrícula 17.685, junto ao Oficial de Registro de Imóveis de Serrana, em favor da empresa Ferraço Ferragens Serviços Ltda, CNPJ 54.368.283/0001-58.

A empresa FERRAÇO FERRAGENS E SERVIÇOS LTDA, regularmente inscrita no CNPJ nº 54.368.283/000-58, tem por objeto social “serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores, de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras, aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais, sem operador, transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional, comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores, de ferragens e ferramentas, e de outros produtos, e receberá o imóvel objeto na forma da Lei Complementar 537/2025 e alterações, assumindo o seguinte compromisso com o Município de Serrana:

- I- Geração de no mínimo 25 (vinte e cinco) empregos diretos e 10 (dez) empregos indiretos no Município de Serrana;



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

- II- Investimento no mínimo de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais) no montante da implantação, modernização e ampliação de suas estruturas operacionais;
- III- A responsabilidade de adquirir no mínimo de 30%(trinta por cento) de seus insumos no comércio local de Serrana-SP.
- IV- Execução de atividades econômicas permitidas legalmente e ambientalmente de acordo com a legislação de uso e ocupação de solo, levando em consideração a área estar localizada na ZM2 (Zona Mista 2)

Por se tratar de matéria urgente e de relevante interesse social, solicitamos sua apreciação nos termos do art. 47 da Lei Orgânica do Município de Serrana.

Contando com atenção de Vossa Excelência e dos demais Edis, aproveitamos para apresentar os protestos de elevada estima e distinta consideração.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
15 de dezembro de 2025.

LEONARDO
CARESSATO
CAPITELI:30495907855

Assinado de forma digital por
LEONARDO CARESSATO
CAPITELI:30495907855
Dados: 2025.12.15 14:35:02
-03'00'

LEONARDO CARESSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL

Excelentíssimo Senhor
Airton José Bis
Presidente da Câmara Municipal
Serrana – SP



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 17/2025

DISPÕE SOBRE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, COM ENCARGOS, DE IMÓVEL PÚBLICO À FERRAÇO FERRAGENS E SERVIÇOS LTDA, PARA FINS QUE ESPECIFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

LEONARDO CARESSATO CAPITELI, Prefeito Municipal de Serrana, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Fica autorizado o Poder Executivo Municipal de Serrana a Concessão de Direito Real de Uso, com encargos, de área de sua propriedade, a seguir descrita, à FERRAÇO FERRAGENS E SERVIÇOS LTDA, regularmente inscrita no CNPJ nº 54.368.283/000-58, que tem por objeto social “serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores, de operação e fornecimento de equipamentos para transporte e elevação de cargas e pessoas para uso em obras, aluguel de outras máquinas e equipamentos comerciais e industriais, sem operador, transporte rodoviário de carga, exceto produtos perigosos e mudanças, intermunicipal, interestadual e internacional, comércio a varejo de peças e acessórios novos para veículos automotores, de ferragens e ferramentas, e de outros produtos:

I- Imóvel constante da matrícula nº 17.685, junto ao Oficial de registro de imóveis de Serrana-SP: “Um Terreno, situado nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Benedito da Costa, resultante de desmembramento das áreas de Sistema de lazer 01 e 02, da Quadra 11, do loteamento denominado Jardim Amélia, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em ponto denominado 15, distante 86,93 metros da Rua Júlio de Andrade, localizado no alinhamento predial da Rua Benedito da Costa e divisa do imóvel da matrícula 17684; daí segue, pelo alinhamento predial da rua Benedito da Costa, com azimute de 80°42’19” e distância de 8,70 metros, até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue em curva, pela confluência da Rua Benedito da Costa com Avenida José Vieira dos Santos, com raio de 56,09 metros e desenvolvimento de 47,86 metros, até encontrar o ponto 5; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula 17687, com azimute de 201°06’15” e distância de



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

33,67 metros, até encontrar o ponto 25; daí segue, pela divisa do imóvel da matrícula 17686, com azimute de 201°06'15" e distância de 30,44 metros até encontrar o ponto 20; daí deflete à direita e segue, pelo alinhamento predial da Avenida José Vieira dos Santos, com azimute de 290°32'44" e distância de 23,62 metros, até encontrar o ponto 10; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula 17684, com azimute de 352°30'15" e distância de 62,78 metros, até encontrar o ponto 15, chegando ao ponto inicial, fechando a poligonal, perfazendo a área total de 2.615,42 metros quadrados."

Art. 2º. A cessionária deverá utilizar a área doada exclusivamente para instalação de sua sede, em consonância com Programa de Incentivos para o Desenvolvimento das Atividades Econômicas no Município de Serrana – PROINDES, criado pela Lei Complementar nº 537/2021, alterado pela Lei Complementar e 583/2025, observando os seguintes prazos:

- I - 06 (seis) meses para o início das obras de instalação;
- II - 24 (vinte e quatro) meses para a conclusão dos projetos aprovados;
- I- manutenção das atividades iniciais enquanto durar a presente cessão de direito real de uso.

Art. 3º. Toda e qualquer edificação a ser realizada no imóvel cedido, deverá ser previamente aprovado pelo Setor competente da Prefeitura Municipal.

Art. 4º. Implicará na reversão ou retrocessão da área doada ao domínio do Município, se a cessionária:

- I - não respeitar as normas estabelecidas nos artigos 2º e 3º desta lei;
- II - se for desativada, ainda que por sucessores antes do prazo previsto nesta lei;
- III - se for destinado o imóvel para outra finalidade que não prevista nesta lei;
- IV - se for alterado radicalmente o objeto social da cessionária;
- V- se houver interrupção das atividades por mais de 90 (noventa) dias contínuos, ou 120 (cento e vinte) dias interpolados, no período de 01 (um) ano;
- VI- se vender ou transferir, no todo ou em parte, sem motivo justificado, aceito expressamente pelo CONDEGER, de equipamentos com prejuízo da produção;
- VII- Se infringir às normas fiscais e do meio ambiente estabelecidas pela União, Estado, ou Município.

Parágrafo Único. No caso de retrocessão ou reversão a cessionária deverá remover todos os bens instalados no terreno, no prazo máximo de 06 (seis) meses, a contar da data em que for notificada pela Administração, sob pena de serem incorporados ao patrimônio público, sem direito à indenização.



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

Art. 5º. Por acordo entre as partes e havendo interesse, a Prefeitura poderá reembolsar a empresa pelos investimentos deixados intactos no terreno.

Art. 6º. A concessão de que trata esta lei será formalizada, em até 30(trinta) dias após a data de sua publicação, mediante celebração de contrato administrativo, nos termos do parágrafo 9º, do artigo 10, da Lei Complementar 537/2025, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar 583/2025, devendo observar os encargos e obrigações por parte da cessionária, dentre os quais destacamos:

- I- Geração de no mínimo 25 (vinte e cinco) empregos diretos e 10 (dez) empregos indiretos no Município de Serrana;
- II- Investimento no mínimo de R\$ 1.800.000,00 (um milhão de reais) no montante da implantação, modernização e ampliação de suas estruturas operacionais;
- III- A responsabilidade de adquirir no mínimo de 30%(trinta por cento) de seus insumos no comércio local de Serrana-SP.
- IV- Execução de atividades econômicas permitidas legalmente e ambientalmente de acordo com a legislação de uso e ocupação de solo, levando em consideração a área estar localizada na ZM2 (Zona Mista 2);

Art. 7º. Observados os termos e condições previstos nesta lei, a Empresa Ferraço Ferragens e Serviços, deverá ser mantida no Município por, no mínimo, 10 (dez) anos a partir do início de suas operações na área objeto da presente concessão, sob pena de reversão da área concedida, inclusive benfeitorias, sem direito a qualquer indenização ou direito de retenção.

Art. 8º. A presente Concessão de Direito Real de Uso de imóvel terá o prazo de 5 (cinco) anos, prorrogável por mais até 5 (cinco) anos, mediante a apresentação de certidões fornecidas pelo CONDEGER e pela Secretaria Municipal de Administração e Finanças de que as condições impostas foram integralmente cumpridas pela cessionária.

Art. 9º Após o decurso do prazo estabelecido no artigo anterior, poderá ser adjudicado, a título de doação, por intermédio de autorização legislativa, nos termos do inciso III, da Lei Complementar 537/2021 e suas alterações.

Parágrafo Único. No caso de doação, a cessionária tem a obrigação de manter suas atividades iniciais por no mínimo 20 (vinte anos), a contar da escritura da doação, sob pena de nulidade do ato e reversão do imóvel ao patrimônio municipal, sem prejuízos das demais sanções previstas nesta Lei e na Lei Complementar 537/2021 e suas alterações.



Prefeitura Municipal de Serrana - SP

Rua Tancredo de Almeida Neves, 176 - CEP 14.150-000
www.serrana.sp.gov.br e-mail info@serrana.sp.gov.br Telefone (16) 3987-9244

Art.10. A Concedente reserva-se o direito de vistoriar a área concedida sempre que julgar conveniente, determinando as providências que entender oportunas e necessárias para sua preservação, fiscalizando, outrossim, o uso do mesmo.

Art. 11. As despesas com a lavratura e registro do instrumento de doação, correrão a cargo da concessionária.

Art. 12. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
15 de dezembro de 2025.

LEONARDO
CARESSATO

CAPITELI:30495907855

Assinado de forma digital por
LEONARDO CARESSATO
CAPITELI:30495907855
Dados: 2025.12.15 14:34:46 -03'00'

LEONARDO CARESSATO CAPITELI
PREFEITO MUNICIPAL



Serrana, 15 de Dezembro de 2025

Ofício CONDEGER nº 006/2025

Ref.: Solicitação de Elaboração de Projeto de Lei

Ilmo Senhor,

Diante da definição do CONDEGER para realização dos procedimentos necessários à Concessão de Direito Real de Uso de imóvel público (terreno) para a empresa Ferraço Ferragens e Serviços (CNPJ 54.368.283/0001-58), venho por meio deste encaminhar o Parecer Técnico abaixo, bem como a minuta do Termo de Concessão de Direito Real de Uso, a ser formalizado após o término do processo legislativo. Para tanto solicitamos de Vossa Senhoria e elaboração de Projeto de Lei nos termos da legislação municipal versando sobre a Concessão de Direito Real de Uso mencionada anteriormente.

PARECER TÉCNICO Nº 001/2025 – CONDEGER

CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E GERAÇÃO DE
EMPREGO E RENDA – CONDEGER

PROGRAMA MUNICIPAL DE INCENTIVOS AO DESENVOLVIMENTO DAS
ATIVIDADES ECONÔMICAS – PROINDES

Assunto: Viabilidade de Concessão de Direito Real de Uso de Imóvel Público

Interessada: Ferraço Ferragens e Serviços Ltda

CNPJ: 54.368.283/0001-58

Atividade Econômica (CNAE): 4520-01 – Manutenção e Reparação Mecânica de Veículos Automotores

Área solicitada: 2.615,42 m²

Matrícula CRI: nº 17.685

Localização: Área 5 – conforme mapa anexo ao processo administrativo PROINDES/2025

Avaliação: Valor venal estimado em R\$ 143.482,72 para ano/exercício 2025, conforme cadastro municipal nº 1052986 e Valor de avaliação estimado em R\$ 1.043.510,73 classificada como ZM2 – cor laranja (Lei Complementar nº 500/2017)

Legislação aplicável: Leis Complementares Municipais nº 537/2021 e nº 583/2025; Lei Federal nº 14.133/2021.



3. ANÁLISE TÉCNICA E ECONÔMICA

Após análise dos documentos apresentados, da vistoria técnica e da proposta formal entregue pela empresa em 12 de agosto de 2025, conclui-se que:

a) A Área 4, objeto do pleito, encontra-se ocupada e utilizada pela empresa Ferraço Ferragens e Serviços Ltda há mais de 20 anos, de forma mansa, pacífica e contínua, com destinação voltada ao apoio operacional e logístico das atividades de manutenção mecânica já desenvolvidas no entorno, sem qualquer prejuízo ao patrimônio público;

b) A atividade desenvolvida (CNAE 4520-01) enquadra-se entre aquelas incentivadas pelo PROINDES, conforme os objetivos de fomento à economia local, geração de empregos e apoio à cadeia produtiva regional;

c) A empresa apresentou proposta de encargos e metas de investimento ao CONDEGER em 12/08/2025, comprometendo-se expressamente a:

1. Gerar 25 (vinte e cinco) empregos diretos e 10 (dez) empregos indiretos no Município de Serrana;
2. Investir o montante de R\$ 1.800.000,00 (hum milhão e oitocentos mil reais) na implantação, modernização e ampliação de suas estruturas operacionais;
3. Adquirir no mínimo 30% (trinta por cento) de seus insumos no comércio local de Serrana/SP;

d) A empresa mantém regularidade fiscal e trabalhista, atendendo às exigências do PROINDES;

e) A área de 2.615,42 m² encontra-se devidamente identificada no cadastro imobiliário municipal e avaliada conforme cadastro e valor venal oficial, de acordo com o art. 10 da LC nº 537/2021;

f) Considerando o uso consolidado e a relevância econômica e social da empresa no município, o CONDEGER reconhece a existência de interesse público local e a função social do uso do bem público, atendendo aos princípios da Lei Orgânica Municipal e da Lei Federal nº 14.133/2021, justificando a dispensa de licitação prevista no §9º do art. 10 da LC nº 583/2025.

4. CONCLUSÃO E ENCAMINHAMENTO

Diante de todo o exposto, o CONDEGER – Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico e Geração de Emprego e Renda de Serrana, em reunião ordinária realizada aos 07 de novembro de 2025, opina favoravelmente pela viabilidade da concessão de direito real de uso da Área 5, com 2.615,42 m², matrícula nº 17.685, em favor da empresa Ferraço Ferragens e Serviços Ltda (CNPJ 54.368.283/0001-58),



destinada à execução de serviços de manutenção e reparação mecânica de veículos automotores, nos termos das Leis Complementares nº 537/2021 e nº 583/2025.

A concessão deverá observar os encargos e obrigações propostos pela empresa e fixados no Termo de Concessão de Direito Real de Uso, especialmente quanto:

- À geração mínima de 25 empregos diretos e 10 empregos indiretos;
- Ao investimento de R\$ 1.800.000,00 (um milhão e oitocentos mil reais);
- À aquisição mínima de 30% dos insumos no comércio local de Serrana/SP;
- À execução de atividades econômicas permitidas legalmente e ambientalmente de acordo com a Legislação de Uso e Ocupação de Solo, levando em consideração a área estar localizada em ZM2 (Zona Mista 2);
- E ao cumprimento integral das demais obrigações previstas na Cláusula Quarta do Termo.

Fica anexado a este parecer a minuta de Termo de Concessão de Direito Real de Uso, que integra o presente processo administrativo, como peça instrutória para a formalização da concessão.

Determina-se o encaminhamento deste parecer técnico e do Termo de Concessão anexo à ANJ – Assessoria de Negócios Jurídicos e à Secretaria Geral da Prefeitura Municipal de Serrana, para elaboração do Projeto de Lei de autorização legislativa a ser submetido à Câmara Municipal de Serrana, nos termos do art. 10 da Lei Complementar nº 537/2021.

Aproveitamos a oportunidade para elevar estimas de consideração e apreço.

Coloco-me à disposição para eventuais esclarecimentos que se fizerem necessários.

É o parecer.

Serrana/SP, 15 de Dezembro de 2025.

Guilherme Montanari
Secretário Executivo

Leonardo Caressato Capitelli
Presidente

Ilmo. Sr.

Dr. Victorio Eduardo Araújo dos Santos

Diretor da ANJ

ANJ – Assessoria de Negócios Jurídicos e Secretaria Geral
Prefeitura Municipal de Serrana/SP



DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel: Um Terreno, situado nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Benedito da Costa, resultante de desmembramento das áreas de Sistema de lazer 01 e 02, da Quadra 11, do loteamento denominado Jardim Amélia, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em ponto denominado 15, distante 86,93 metros da Rua Júlio de Andrade, localizado no alinhamento predial da Rua Benedito da Costa e divisa do imóvel da matrícula 17684; daí segue, pelo alinhamento predial da rua Benedito da Costa, com azimute de 80°42'19" e distância de 8,70 metros, até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue em curva, pela confluência da Rua Benedito da Costa com Avenida José Vieira dos Santos, com raio de 56,09 metros e desenvolvimento de 47,86 metros, até encontrar o ponto 5; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula 17687, com azimute de 201°06'15" e distância de 33,67 metros, até encontrar o ponto 25; daí segue, pela divisa do imóvel da matrícula 17686, com azimute de 201°06'15" e distância de 30,44 metros até encontrar o ponto 20; daí deflete à direita e segue, pelo alinhamento predial da Avenida José Vieira dos Santos, com azimute de 290°32'44" e distância de 23,62 metros, até encontrar o ponto 10; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula 17684, com azimute de 352°30'15" e distância de 62,78 metros, até encontrar o ponto 15, chegando ao ponto inicial, fechando a poligonal, **perfazendo a área total de 2.615,42 metros quadrados.**

MINUTA DE TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL MUNICIPAL

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ sob nº 44.229.813/0001-23, com sede na Rua Dr. Tancredo de Almeida Neves, nº 176, Centro, Serrana/SP, neste ato representada por seu Prefeito Municipal, Sr. LEONARDO CARESSATO CAPITELLI, doravante denominada CONCEDENTE, e a empresa _____, inscrita no CNPJ sob nº _____, com sede à _____, neste ato representada por seu representante legal _____, doravante denominada CONCESSIONÁRIA, celebram o presente TERMO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, com fundamento nas Leis Complementares Municipais nº 537/2021 e nº 583/2025, e na Lei Federal nº 14.133/2021, regendo-se pelas cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO FUNDAMENTO LEGAL

A presente concessão tem amparo no art. 10, inciso III e §§ 9º e 10 da Lei Complementar nº 537/2021, com as alterações introduzidas pela Lei Complementar nº 583/2025, que autorizam a concessão de direito real de uso de prédios, galpões e terrenos vinculados ao Programa de Incentivos para o Desenvolvimento das Atividades Econômicas no Município de Serrana – PROINDES. O ato encontra-se devidamente autorizado por lei específica e justificado por parecer técnico do CONDEGER, que reconheceu o interesse público e a dispensa de licitação, conforme o disposto no §9º do art. 10 da LC nº 537/2021, no art. 76, §6º, da Lei Federal nº 14.133/2021, e na Lei Orgânica do Município.



CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

Constitui objeto deste Termo a concessão de direito real de uso do imóvel público municipal descrito a seguir, destinado à implantação de atividade econômica vinculada ao PROINDES:

Imóvel:

(Matrícula, localização, área total, confrontações e demais características conforme laudo de avaliação anexo.)

CLÁUSULA TERCEIRA – DO PRAZO

A concessão será outorgada pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogada por igual período, mediante apresentação de certidões do CONDEGER, que atestem o cumprimento integral dos encargos assumidos pela concessionária, conforme §9º, inciso II, do art. 10 da Lei Complementar nº 537/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DOS ENCARGOS E RESPONSABILIDADES DA CONCESSIONÁRIA

A Concessionária obriga-se a observar e cumprir integralmente os encargos técnicos, operacionais, econômicos, sociais e ambientais previstos na Lei Complementar nº 537/2021, especialmente os constantes dos arts. 10, 12 e 18, e demais normas aplicáveis, conforme segue:

I – Encargos Econômicos e de Investimento

1. Comprovar capital registrado e integralizado compatível com o investimento proposto;
2. Declarar e executar o valor total do investimento previsto para implantação ou ampliação da unidade;
3. Informar e comprovar a proveniência da matéria-prima utilizada, priorizando a de origem municipal e estadual, conforme critérios do CONDEGER;
4. Especificar o número inicial de empregados e manter quadro funcional compatível com o plano aprovado;
5. Informar o tipo de instalação e garantir que o empreendimento se enquadre nas finalidades do PROINDES.

II – Encargos Técnicos e Operacionais

6. Protocolizar na Prefeitura, no prazo máximo de 06 (seis) meses, contados da assinatura deste Termo, os projetos completos de implantação da empresa no Município de Serra;
7. Iniciar as atividades econômicas no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da aprovação dos respectivos projetos, salvo motivo devidamente justificado e aceito pelo CONDEGER;
8. Apresentar plano de obras e cronograma físico-financeiro, com indicação mínima de 70% (setenta por cento) da área a ser construída;
9. Concluir as obras no prazo estabelecido, sob pena de revogação dos benefícios;
10. Manter o imóvel em bom estado de conservação e uso, arcando com todos os encargos decorrentes de manutenção e segurança.



III – Encargos Sociais e Ambientais

11. Admitir preferencialmente trabalhadores residentes em Serrana, podendo utilizar-se do Posto de Atendimento ao Trabalhador – PAT;
12. Comprovar a inexistência de poluição ambiental em seu processo produtivo, cumprindo integralmente as normas ambientais vigentes;
13. Faturar toda a produção da unidade instalada no Município de Serrana, garantindo o recolhimento dos tributos locais;
14. Licenciar toda a frota de veículos no Município;
15. Fornecer ao CONDEGER, sempre que solicitado, toda documentação comprobatória de cumprimento das exigências legais e contratuais;
16. Facilitar o acesso de servidores municipais credenciados às dependências da empresa para fins de fiscalização;
17. Não destinar o imóvel a outros fins que não os previstos no ato de concessão e autorização de funcionamento;
18. Não alienar, transferir ou onerar o imóvel, no todo ou em parte, sem prévia e expressa autorização do CONDEGER e do Executivo Municipal.

CLÁUSULA QUINTA – DAS PENALIDADES E REVERSÃO

O descumprimento de quaisquer das obrigações acima implicará a revogação imediata da concessão, observando-se o devido processo administrativo. Em tais hipóteses, o imóvel e suas benfeitorias reverterão ao patrimônio do Município, sem direito a indenização, ou a concessionária deverá efetuar o pagamento do valor de mercado atualizado, acrescido de multa de 40% (quarenta por cento), conforme §7º do art. 10 da LC nº 537/2021.

CLÁUSULA SEXTA – DA POSSIBILIDADE DE ADJUDICAÇÃO

Após 10 (dez) anos de concessão e comprovado o integral cumprimento dos encargos, mediante certidões do CONDEGER, o imóvel poderá ser adjudicado à empresa concessionária, a título de doação, sem necessidade de licitação, conforme §9º, III, da LC nº 537/2021 e §9º da LC nº 583/2025.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS GARANTIAS

Em caso de necessidade de garantia para obtenção de financiamento, a cláusula de reversão será assegurada mediante hipoteca em segundo grau em favor do Município, nos termos do §2º da LC nº 583/2025 e §7º do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, mediante prévia anuência do CONDEGER.

CLÁUSULA OITAVA – DA FISCALIZAÇÃO E ACOMPANHAMENTO

O CONDEGER fiscalizará a execução deste termo, realizando vistorias periódicas e emitindo relatórios e certidões de cumprimento de encargos, necessários à renovação, prorrogação ou adjudicação.



CLÁUSULA NONA – DA EXTINÇÃO

O presente Termo extinguir-se-á:

- I – pelo decurso do prazo contratual;
- II – por interesse público devidamente motivado;
- III – por descumprimento das obrigações;
- IV – por adjudicação da área à beneficiária;
- V – por acordo entre as partes.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

1. Este Termo não transfere a propriedade do imóvel, apenas o direito real de uso, devendo ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis competente;
2. A concessão está condicionada à autorização legislativa;
3. As partes elegem o Fórum da Comarca de Serrana/SP para dirimir eventuais controvérsias;
4. Integram o presente termo os seguintes anexos:
 - Parecer técnico do CONDEGER;
 - Autorização legislativa específica;
 - Planta da área;
 - Certidões de regularidade fiscal e trabalhista.

Serrana/SP, ____ de _____ de 2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE SERRANA
LEONARDO CARESSATO CAPITELLI
Prefeito Municipal

CONCESSIONÁRIA:

Representante Legal

TESTEMUNHAS:

1. _____ CPF nº _____
2. _____ CPF nº _____

Serrana, 14 de julho de 2025

CNM: 143792.2.0017685.15

Oficial de Registro de Imóveis de Serrana

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14379-2

Registro

17.685

Folha

01

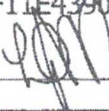
Frente

Livro nº 2 - Registro geral

IMÓVEL: Um Terreno, situado nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Benedito da Costa, resultante de desmembramento das áreas de **SISTEMA DE LAZER 01 e 02**, da **QUADRA 11**, do loteamento denominado **JARDIM AMÉLIA**, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto denominado 15, distante 86,93 metros da Rua Júlio de Andrade, localizado no alinhamento predial da Rua Benedito da Costa e divisa do imóvel da matrícula nº 17684; daí segue, pelo alinhamento predial da rua Benedito da Costa, com azimute de 80°42'19" e distância de 8,70 metros, até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue em curva, pela confluência da Rua Benedito da Costa com Avenida José Vieira dos Santos, com raio de 56,09 metros e desenvolvimento de 47,86 metros, até encontrar o ponto 5; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula nº 17687, com azimute de 201°06'15" e distância de 33,67 metros, até encontrar o ponto 25; daí segue, pela divisa do imóvel da matrícula nº 17686, com azimute de 201°06'15" e distância de 30,44 metros até encontrar o ponto 20; daí deflete à direita e segue, pelo alinhamento predial da Avenida José Vieira dos Santos, com azimute de 290°32'44" e distância de 23,62 metros, até encontrar o ponto 10; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula nº 17684, com azimute de 352°30'15" e distância de 62,78 metros, até encontrar o ponto 15, chegando ao ponto inicial, fechando a poligonal, **perfazendo a área total de 2.615,42 metros quadrados.**

PROPRIETÁRIO: **MUNICÍPIO DE SERRANA**, inscrito no CNPJ sob nº 44.229.813/0001-23, com sede na Rua Dr. Tancredo Almeida Neves, 176, na cidade de Serrana, SP.

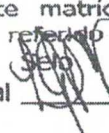
REGISTRO ANTERIOR: AV.1 da Matrícula nº 17.680, datada de 14 de julho de 2025, desta Serventia. Selo Digital: 1437923F11E4390002390325J.

Serrana, 14 de julho de 2025. O Oficial  (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

AV-1/M-17685:- CADASTRO MUNICIPAL (Protocolo nº 23.903, de 28/05/2025)

Por requerimnto datado de 14 de maio de 2025, procede-se à presente para constar que o **imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no rol dos contribuintes municipais sob nº 1052986**, conforme certidão de áreas originária, desdobrada e remanescente expedida em 20 de maio de 2025, pela Prefeitura Municipal local. Selo Digital: 1437923F11E43A0002390325H. Serrana, 14 de julho de 2025. O Oficial  (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

AV-2/M-17.685: DESAFETACÃO (Protocolo nº 24.470, de 11/09/2025)

Por requerimento datado de 11 de setembro de 2025, expedido pela Prefeitura local, procede-se à presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi **DESAFETADO**, nos termos da Lei Municipal nº 2.359/2025, ficando referido imóvel incorporado à classe dos bens dominicais do Município. Selo Digital: 1437923F11E8E50002447025G. Serrana, 26 de setembro de 2025. O Oficial  (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO**
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

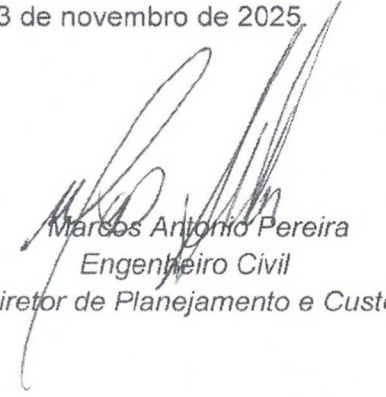
AVALIAÇÃO DE ÁREA

A **ÁREA 05** registrada na **MATRÍCULA N° 17.685 do Oficial de Registro de Imóveis de Serrana**, está localizada na Rua Benedito da Costa, S/N, Jardim Amélia, possui Cadastro Municipal sob n° 1052986, Inscrição Imobiliária: setor 05, quadra 062, lote 060, classificação conforme Anexo 4 da Lei Complementar n° 174/2006 (Plano Diretor Municipal) como **Zona MISTA 2 (ZM2)** e na planta genérica de valores é classificada como cor **Laranja**. De acordo com a avaliação imobiliária de valores genéricos por metro quadrado dos terrenos por zona fiscal, prevista na Lei complementar n° 500/2017, o referido zoneamento tem valor definido por 80 UFM qual seja R\$ 398,98 (trezentos e noventa e oito reais e noventa e oito centavos) por metro quadrado. De acordo com o mapa anexo, a área em questão possui 2.615,42 metros quadrados e está avaliada em R\$ 1.043.510,73 (um milhão, quarenta e três mil, quinhentos e dez reais e setenta e três centavos). O valor venal do imóvel para o exercício de 2025 é de R\$ 143.482,72 (cento e quarenta e três mil, quatrocentos e oitenta e dois reais e setenta e dois centavos).

PAÇO MUNICIPAL ESTRELA D'ALVA
Serrana, 03 de novembro de 2025.



Raquel Cristina de Oliveira
Supervisora



Marcos Antonio Pereira
Engenheiro Civil
Diretor de Planejamento e Custos



ESTADO DE SÃO PAULO
PREFEITURA MUNICIPAL SERRANA

Relação das Opções de BCI referente ao ano de 2025

Usuário: suelen_macedo

Imóvel:	1052986	Insc. Imobiliária:	5.062.00060.00.0	Cep:	14152262
Contribuinte:	9724 - MUNICIPIO DE SERRANA			Bloco:	
Co-responsável:				Número:	S/N
Logradouro:	1133 - BENEDITO DA COSTA			Apto.:	
Complemento:	DESDOBRO ÁREA 05			Lado:	Ambos
Condomínio:				Seção:	0
Loteamento:				Lote:	
Bairro:	JARDIM AMELIA I			Quadra:	
Distrito:	9724 - MUNICIPIO DE SERRANA			Matrícula:	17685 ORIS

Campo Adicional	Valor
Frente Terreno	56,5600
Profundidade Terreno	62,7800
Utilização do Imóvel	INDUSTRIA
Cor Planta Genérica	LARANJA
Data Cadastramento	13/03/2024 - 20/05/2025
Area Total Terreno	2.615,4200
Quadra Loteamento	11
Lote Loteamento	DESDOBRO ÁREA 05
Matr. Cart. Registro	17.685 ORIS
Valor Venal Terreno	143.482,7258
tipo imposto CBR	TERRITORIAL
Valor Venal Construção	
Valor Venal Imóvel	143.482,7258
Código de Isenção	Area Institucional
Tipo Contribuinte	Jurídica
Valor do Imposto Territorial	3.789,7413
Valor do Imposto Predial	
Valor Total do IPTU do Ano	3.789,7413
Taxa De Coleta de Lixo	
Zoneamento	ZM2



REQUERIMENTO DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO

CONSELHO DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO PARA GERAÇÃO E RENDA – CONDEGER

IDENTIFICAÇÃO DA PROPONENTE				
RAZÃO SOCIAL:	FERRAÇO FERRAGENS E SERVIÇOS LTDA			
NOME FANTASIA:	FERRAÇO			
CNPJ:	54.368.283/0001-58	INSCRIÇÃO ESTADUAL/MUNICIPAL		663.112.878112 / I.E 15576 MUNICIPAL
ÁREA DE ATUAÇÃO (Conforme CNAE):	MANUTENÇÃO E REPARAÇÃO MECANICA		Nº CNAE:	45.20-0-01
ENDEREÇO:	AVENIDA DEOLINDA ROSA 835			
COMPLEMENTO:		CEP:	14150.000	MUNICÍPIO: SERRANA
TELEFONE (DDD):	16.3987.6484		CELULAR:	16-99109.8810
ENDEREÇO ELETRÔNICO:	Admferraco2@gmail.com			
REPRESENTANTE LEGAL:	RONALDO DE OLIVEIRA MARQUES			

I - capital registrado e integralizado: R\$ 100.000,00

II - Valor de investimento:

R\$ 1.800.000,00

III - proveniência da matéria prima

MUNICIPAL 30%

ESTADUAL 50%

NACIONAL 20%

IV - número inicial de empregados:

20 COLABORADORES JA EXISTENTE

20 VAGAS DIRETAS Á SEREM AGREGADAS

15 VAGAS INDIRETAS

V - tipo de instalação:

Zam 20

MISTA

VI – plano de obras e investimentos a serem realizados no imóvel.

- A) 70% EM MEDIA Á SER CONSTRUIDA NA AREA DE 2.615,42 M² – MATRICULA 17.685 – AREA 5
- B) CRONOGRAMA
- 1 – APRESENTAÇÃO DO PROJETO PARA APROVAÇÃO - 30 DIAS
 - 2 – INICIO DA OBRA - 90 DIAS
 - 3 – TERMINO DA OBRA – 24 MESES
 - 4 – INICIO DE ATIVIDADES – IMEDIATO APÓS LIBRAÇÕES BUROCRATICAS

DA ESTRUTURA.: (GALPÃO DE SERVIÇOS, COZINHA PARA REFEIÇÕES DOS COLABORADORES (MELHOR CONFORTO NOS INTERVALOS DE ALIMENTAÇÃO), SANITARIOS, ESCRITORIO (AREA ADMINISTRATIVA), ESTRUTURA FERRAÇO (LOJA), PATIO, EQUIPAMENTOS DE RAMPA PARA CAMINHÕES E IMPLEMENTOS.

PROJETO.: UM CENTRO AUTOMOTIVO DA LINHA PESADA DE VEICULOS E IMPLEMENTOS RODOVIARIOS.

SERRANA 12 DE AGOSTO DE 2025



Ronaldo de Oliveira Marques

RONALDO DE OLIVEIRA MARQUES – CPF 309.682.828.81
Cargo: EMPRESARIO

FERRAÇO FERRAGENS E SERVIÇOS

Av. Deolinda Rosa 825, unidade Serrana-SP.

E-mail: admferraco2@gmail.com



Serrana, 14 de julho de 2025

Oficial de Registro de Imóveis de Serrana

CNS DO CONSELHO NACIONAL DE JUSTIÇA: 14379-2

Registro

17.685

CNM: 143792.2.0017685.15

Folha

01

Frente

Livro nº 2 - Registro geral

IMÓVEL: Um Terreno, situado nesta cidade e Comarca, com frente para a Rua Benedito da Costa, resultante de desmembramento das áreas de **SISTEMA DE LAZER 01 e 02**, da **QUADRA 11**, do loteamento denominado **JARDIM AMÉLIA**, com as seguintes medidas e confrontações: inicia-se em um ponto denominado 15, distante 86,93 metros da Rua Júlio de Andrade, localizado no alinhamento predial da Rua Benedito da Costa e divisa do imóvel da matrícula nº 17684; daí segue, pelo alinhamento predial da rua Benedito da Costa, com azimute de 80°42'19" e distância de 8,70 metros, até encontrar o ponto 4; daí deflete à direita e segue em curva, pela confluência da Rua Benedito da Costa com Avenida José Vieira dos Santos, com raio de 56,09 metros e desenvolvimento de 47,86 metros, até encontrar o ponto 5; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula nº 17687, com azimute de 201°06'15" e distância de 33,67 metros, até encontrar o ponto 25; daí segue, pela divisa do imóvel da matrícula nº 17686, com azimute de 201°06'15" e distância de 30,44 metros até encontrar o ponto 20; daí deflete à direita e segue, pelo alinhamento predial da Avenida José Vieira dos Santos, com azimute de 290°32'44" e distância de 23,62 metros, até encontrar o ponto 10; daí deflete à direita e segue, pela divisa do imóvel da matrícula nº 17684, com azimute de 352°30'15" e distância de 62,78 metros, até encontrar o ponto 15, chegando ao ponto inicial, fechando a poligonal, **perfazendo a área total de 2.615,42 metros quadrados.**

PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE SERRANA, inscrito no CNPJ sob nº 44.229.813/0001-23, com sede na Rua Dr. Tancredo Almeida Neves, 176, na cidade de Serrana, SP.

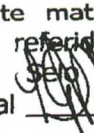
REGISTRO ANTERIOR: AV.1 da Matrícula nº 17.680, datada de 14 de julho de 2025, desta Serventia. Selo Digital: 1437923F11E4390002390325J.

Serrana, 14 de julho de 2025. O Oficial  (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

AV-1/M-17685:- CADASTRO MUNICIPAL
(Protocolo nº 23.903, de 28/05/2025)

Por requeriemnto datado de 14 de maio de 2025, procede-se à presente para constar que o **imóvel desta matrícula encontra-se cadastrado no rol dos contribuintes municipais sob nº 1052986**, conforme certidão de áreas originária, desdobrada e remanescente expedida em 20 de maio de 2025, pela Prefeitura Municipal local. Selo Digital: 1437923F11E43A0002390325H. Serrana, 14 de julho de 2025. O Oficial  (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

AV-2/M-17.685: DESAFETACÃO
(Protocolo nº 24.470, de 11/09/2025)

Por requerimento datado de 11 de setembro de 2025, expedido pela Prefeitura local, procede-se à presente para constar que o imóvel objeto da presente matrícula foi **DESAFETADO**, nos termos da Lei Municipal nº 2.359/2025, ficando referido imóvel incorporado à classe dos bens dominicais do Município. Selo Digital: 1437923F11E8E50002447025G. Serrana, 26 de setembro de 2025. O Oficial  (Luís Guilherme Pimentel e Pereira).

** FIM DOS ATOS PRATICADOS NESTE REGISTRO**
** VIDE CERTIDÃO NO VERSO **

