



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 03 , 23 DE MAIO DE 2024.

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR MUNICIPAL Nº 184, DE 13 DE NOVEMBRO DE 2019 E DISCIPLINA A ALIENAÇÃO DAS ÁREAS DA ZONA DE USO DIVERSIFICADO DO “DISTRITO INDUSTRIAL II”, E ADEQUA A LEI Nº 14.133, DE 1º DE ABRIL DE 2021, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE VISTA ALEGRE DO ALTO, ESTADO DE SÃO PAULO, LUIS ANTONIO FIORANI, no uso das atribuições legais, que lhe são conferidas por Lei:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte...

Art. 1º - Fica criado o Distrito Industrial II de Vista Alegre do Alto, para efeito de estabelecer as normas e condições de alienação de bens imóveis, a realizar por licitação, tipo maior lance, sob a égide do disposto na lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e os encargos descritos no instrumento contratual, as quais a Administração Municipal deverá permanecer estritamente vinculados e não poderá descumpri-las, sob pena de nulidade do ato, área caracterizada pela Matrícula nº 26.609 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Alto.

§ 01º - A alienação, com encargos, de que trata este artigo, deverá ser precedida de autorização legislativa que estabeleça as condições previstas nesta lei para sua efetivação, assim como de avaliação, que poderá ser produzida através da atividade dos próprios agentes administrativos, ou, mesmo, pelo concurso de terceiros.

§ 02º - Entende-se como encargo para a empresa interessada-adquirente a obrigatoriedade de ser dado ao bem imóvel, objeto de alienação, a que se refere este artigo, a destinação específica de sua utilização para o desenvolvimento de projeto de construção de obras particulares de natureza, **Industrial, Comercial e Serviços.**

§ 03º - Somente poderão inscrever-se para participar da licitação do imóvel, empresas que não possuem outro imóvel cadastrado neste município (*exceto imóveis sem fins comerciais*), bem como terão a preferência, empresas constituídas neste município, exceto em caso de imóveis que não apresentarem pretendentes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br

§ 04º - Os interessados, no caso de instalação de novos estabelecimentos, a empresa deverá inscrever-se previamente, mediante requerimento efetivado no Protocolo Geral e dirigido ao Prefeito Municipal de Vista Alegre do Alto, com a apresentação do respectivo plano de negócio e intenção, cuja alienação se dará por meio de processo licitatório, instruído com os seguintes documentos:

I – Quando se tratar de Pessoa Jurídica:

a) Fotocópia dos atos constitutivos (contrato social) e posteriores alterações arquivadas na Junta Comercial do Estado de São Paulo ou Cartório de Títulos e Documentos;

b) Certidão negativa de protestos, distribuição judicial e antecedentes criminais dos sócios-proprietários;

II – Quando se tratar de Pessoa Física, juntamente com o requerimento, serão anexados os seguintes documentos:

a) Certidão negativa de protestos e dos cartórios distribuidores civis e criminais do domicílio do requerente;

III – Aprovado plano, a Pessoa Física deverá providenciar dentro de 30 (trinta) dias a efetiva constituição da sociedade comercial ou firma individual requerendo a juntada ao processo de habilitação das respectivas certidões fornecidas pela Junta Comercial ou Cartório de Títulos e Documentos.

IV - Do edital da concorrência pela modalidade a ser definida no próprio edital, constarão, obrigatoriamente, os encargos e condições estabelecidos por esta Lei.

V - Os licitantes deverão credenciar-se previamente, para participar da licitação, nos termos do Edital a ser fixado.

Art. 02º - De acordo com a nova Lei de Licitações e Contratos Administrativos, Lei Federal nº 14133, de 01º de abril de 2021, não poderá ser feita a dispensa de licitação, em razão de interesse público justificado na necessidade de fomentar o desenvolvimento socioeconômico do município, através de incentivos à expansão do setor industrial, buscando ampliar a oferta de empregos no mercado de trabalho, bem como melhorar as condições de geração de receitas públicas, com vistas a aumentar a arrecadação do Município.

Art. 03º - Quando for caso de promover licitação, a Administração Municipal deverá publicar ato convocatório através de edital, que estabeleça as condições gerais e específicas de participação das empresas interessadas, cujas propostas apresentadas, acerca da execução



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegredealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegredealto.sp.gov.br

dos encargos, serão avaliadas pela Comissão Permanente segundo os critérios previamente definidos, tais como qualidade na execução, prazo de execução, reflexos para a comunidade e outros.

Art. 04° - Da escritura pública de alienação deverá constar, obrigatoriamente, os encargos das empresas vencedoras do certame licitatório, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão para o patrimônio público do bem alienado, em caso de descumprimento, sob pena de nulidade do ato.

§ 01° - O imóvel alienado não poderá, em tempo algum, ser transferido ou alienado a terceiros, sem autorização prévia e indispensável da Prefeitura, ouvida a Câmara Municipal, ressalvado o caso de sucessão hereditária.

§ 02° - Definir-se-ão os encargos da empresa vencedora, no instrumento contratual, a que se refere este artigo, através de termos e condições que:

I- assegurem sua efetiva utilização na instalação e funcionamento de atividades econômicas de natureza **Industrial, Comercial e de Serviços;**

II - estipulem que, em caso de inadimplemento, será o contrato administrativo rescindido por meio de decreto do Executivo, não cabendo à empresa vencedora, qualquer indenização por benfeitorias realizadas, nem direito de retenção, observado o disposto no parágrafo 2º, deste artigo;

III - impeçam a transferência do bem imóvel, a qualquer título, pelo prazo mínimo de 10 (dez) anos, salvo se com nova autorização legislativa, mediante prévia e fundamentada justificativa;

IV - fixem o prazo máximo de 12 (doze) meses, para o início da construção, contados da data da notificação de alienação de área, prorrogáveis por mais 12 (doze) meses para o início efetivo do funcionamento regular das atividades econômicas de natureza preferencialmente industrial, comercial e serviços;

V - garantam à empresa vencedora do certame, a isenção do pagamento do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, e respectivas taxas de serviços urbanos, pelo prazo de 05 (cinco) anos, podendo ser prorrogado por mais 05 (cinco) anos, por ato oficial (decreto) do Chefe do Poder Executivo;

VI - vinculem a taxa de ocupação do imóvel, objeto de licitação, com a área efetivamente construída, inclusive pátios e estacionamentos, à razão de 0,30 (trinta centésimos).



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegredealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegredealto.sp.gov.br

VII - As obras a serem edificadas em terrenos adquiridos por meio desta Lei deverão ter início em até 12 (doze) meses, a contar da data da respectiva escritura.

VIII - Fica vedado desdobro do terreno comercializado através da presente Lei.

IX - Será permitida a construção de um segundo pavimento, para as atividades desenvolvidas, vedado fins residenciais.

§ 03º - Para os fins do inciso II, do parágrafo anterior, considerar-se-á como inadimplemento:

I - a perda do prazo para dar início ao funcionamento regular das atividades econômicas de natureza Industrial, Comercial ou Serviços;

II - o desvirtuamento do objeto original do contrato de alienação, com a caracterização de desvio de finalidade;

III - a paralisação do funcionamento das atividades econômicas de natureza preferencialmente industrial, comercial ou de serviços, sem justa causa e prévia comunicação à Administração Municipal;

IV - a alienação, a qualquer título, ou a locação, cessão de uso, empréstimo e doação, parcial ou total, do bem imóvel objeto de alienação, antes do prazo previsto no inciso III, do parágrafo 1º, deste artigo.

§ 04º - Os prazos estabelecidos neste artigo são contados de maneira consecutiva, a partir da data de publicação desta lei, excluindo-se o dia do início e incluindo-se o do vencimento.

Art. 05º - No caso de inadimplemento, nos termos do artigo anterior, o bem imóvel deverá ser:

I - revertido, sumariamente, ao patrimônio público da Fazenda Municipal, por meio de Decreto do Poder Executivo; ou,

II - transferido, mediante lei específica, a nova empresa interessada, desde que assuma os encargos de prosseguimento imediato das obras paralisadas ou das atividades industriais, comerciais ou de serviços interrompidas, sem prévia e expressa justificativa.

Art. 06º - Poderá ainda ocorrer a reversão, sem ônus à Municipalidade e independente de ação judicial, dos terrenos objeto da



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br

presente Lei, inclusive as benfeitorias, sem direito à indenização a título de cláusula penal prevista em contrato quando a empresa:

I - paralisar suas atividades por prazo superior a 06 (seis) meses;

II - dar ao imóvel outra destinação que não atenda às finalidades suas atividades.

Art. 07° - Caso as empresas contempladas pela licitação necessitem oferecer o bem imóvel, objeto de alienação, como garantia hipotecária para obter linhas de crédito bancário destinadas a financiar o custo dos investimentos, a cláusula de reversão e demais obrigações serão asseguradas por hipoteca em segundo grau, em favor do Poder Público alienante.

Art. 08° - Efetivada a rescisão do contrato de alienação, nos termos do inciso II, do parágrafo 1°, do artigo 4°, desta lei, sem prejuízo das responsabilidades contratuais e legais, aplicar-se-á penalidade decorrente do descumprimento das obrigações, através da multa equivalente a 30% (trinta por cento) do valor de avaliação do bem imóvel.

Art. 09° - Far-se-á a outorga da escritura pública de alienação do bem imóvel, à empresas contempladas pela licitação, tão logo estejam encerrados os trâmites legais do processo judicial de regularização do loteamento do Distrito Industrial II de Vista Alegre do Alto, com ressalva do art. 06° desta lei.

§ 01° - Através de Laudo Técnico emitido pelo engenheiro responsável pelo Setor de Engenharia deste Município, constatar que a empresa contemplada cumpriu na integralidade, todos os requisitos desta lei, e estando apta a receber o imóvel adquirido, pode o Chefe do Poder Executivo, efetuar a escritura pública definitiva ao adquirente do lote.

Art. 10° - Com fundamento na Lei estadual nº 5.597, de 6 de fevereiro de 1.987, o Distrito Industrial II de Vista Alegre do Alto, criado e regulado na forma desta lei, **quando se tratar da implantação de uma “Indústria”**, fica classificado na categoria de zona de uso predominantemente industrial do Tipo II (ZUPI-II).

§ 01° - A categoria do zoneamento industrial (ZUPI-II), a que se refere este artigo, implica na permissão de localização de indústrias classificadas, conforme o grau de risco ambiental de sua atividade, nos seguintes tipos:

I I₃- Indústrias de risco ambiental moderado;

II I₂- Indústrias de risco ambiental leve; e,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br

III I₁– Indústrias virtualmente sem risco ambiental.

§ 02º - Para os fins do disposto no parágrafo anterior, o risco ambiental é definido como a probabilidade de ocorrência de um efeito adverso, com determinada gravidade, sendo graduado de acordo com os aspectos de periculosidade, nocividade e incomodidade do impacto industrial no meio urbano e ambiental, na forma prevista no artigo 6º e §§, da Lei Estadual nº 5.597, de 6 de fevereiro de 1.987.

Art. 11 – A zona de uso predominantemente industrial (ZUPI-II) destina-se, sem prejuízo da instalação de estabelecimentos industriais de menor potencial poluidor, a localização daqueles cujos processos, submetidos a métodos adequados de controle e tratamento de efluentes, ainda contenham fatores nocivos, em relação às demais atividades urbanas, devendo:

I– localizar-se em área que permita a instalação adequada de infraestrutura e serviços básicos, necessários ao seu funcionamento e segurança;

II – dispor em seu interior de faixas de proteção ambiental que minimizemos efeitos da poluição em relação a outros usos;

III – Toda a instalação de **indústria, comércio e serviços**, só serão permitidas suas instalações e funcionamento, com autorização prévia do DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA DA PREFEITURA MUNICIPAL, que analisará as condições ambientais, risco a saúde, odores, e tratamento de efluentes, bem como a destinação dos resíduos industriais.

Art. 12º – A localização, construção, instalação, ampliação e funcionamento de indústrias na zona de uso predominantemente industrial (ZUPI-II), de que trata esta lei, ressalvado o disposto no artigo 10, § 4º, da Lei federal nº 6.938, de 31 de agosto de 1.981, dependerão das seguintes licenças, que serão expedidas pelo órgão estadual de controle ambiental, sem prejuízo de outras legalmente exigíveis:

I– Licença Prévia, que deverá ser requerida na fase preliminar do planejamento da atividade, e estabelecerá requisitos básicos a serem atendidos nas fases de localização, instalação e operação;

II – Licença de Instalação e Funcionamento, prevista no artigo 5º, da Lei Estadual nº 997, de 31 de maio de 1.976.



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br

§ 01° – Incluem-se nas licenças, a que alude este artigo, as expedidas pela Prefeitura Municipal de Vista Alegre do Alto, para:

I– localização e fiscalização de funcionamento; e,

II - renovação anual de funcionamento.

§ 02° - As licenças, a que se refere este artigo, somente serão concedidas aos estabelecimentos preferencialmente industriais que estejam de acordo com as disposições desta lei, bem como com as demais normas estaduais e federais de proteção ambiental, saúde pública e uso e ocupação do solo urbano.

Art. 13° - Caberá a Prefeitura Municipal de Vista Alegre do Alto, estender às suas expensas, no Distrito Industrial II, as redes de energia elétrica, telefone, água, rede de esgoto, guias e sarjetas, asfalto e galerias de águas pluviais, de forma a colocar à disposição das indústrias esses melhoramentos públicos.

§ 01° - Fica autorizado ao Poder Público Municipal a financiar com os recursos próprios, para os interessados-adquirentes, após a fase de habilitação das propostas, para ressarcimento dos investimentos estabelecidos no artigo 12 e apurado pela comissão de avaliação, a cobrança dos valores do metro quadrado, pelo qual serão repassados aos adquirentes.

§ 02° - Referido calculo para estabelecer o valor do metro quadrado, se dará pela apuração total dos investimentos realizados pela Prefeitura Municipal, e dividido pela metragem total da área pertencente ao Distrito Industrial II.

§ 03° - Na apuração dos valores, será estabelecido aos pretensos adquirentes, o valor do custo do metro quadrado pertencente a cada lote, cabendo a Prefeitura Municipal arcar com as despesas das áreas que estão sob seu domínio, como ruas, áreas verdes, áreas institucionais, calçadas e afins.

§ 04° - Após o valor apurado, será descrito no edital de cada lote, a metragem da área e o valor mínimo para lance, já descontado do valor da área pertencente ao Município.

§ 05° - Fica autorizado a Prefeitura Municipal, a parcelar o valor ofertado pelo maior preço do metro quadrado da área adquirida, em até 10 (dez) anos ou 120 (cento e vinte) meses para pagamento aos pretensos adquirentes, sem cobrança de juros e correção monetária e somente a atualização corrigidas anualmente pelo IPCA do exercício anterior,



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br

de acordo com a proposta vencedora no processo licitatório, também poderão ser pagos à vista, sem qualquer desconto.

§ 06° - Os adquirentes deverão mensalmente requisitar ao Setor de Lançadoria da Prefeitura Municipal, um boleto bancário para pagamento da prestação mensal do lote adquirido.

§ 07° - Em caso de inadimplência, a parcela será atualizada pelos índices cobrados normalmente pelo Setor de Lançadoria.

§ 08° - No caso da aquisição dos lotes em parcelas, havendo inadimplência superior a 06 (seis) prestações, os mesmos estarão sujeitos à reversão ao Município nos termos desta Lei.

§ 09.º - No caso de aquisição na modalidade de pagamento parcelado, a primeira parcela ocorrerá 06 (seis) meses após a assinatura da escritura pública firmada com o município nos termos desta Lei, sendo reajustada pelo índice de Preço ao Consumidor Amplo - IPCA do exercício anterior.

Art. 14° – Fica o Poder Executivo autorizado a regulamentar, mediante decreto, as normas e condições de alienação imobiliária no Distrito Industrial II de Vista Alegre do Alto, bem como as diretrizes de zoneamento industrial.

Art. 15° - Aplicam-se, às normas e condições da presente lei, as disposições constantes das Leis Municipais pertinentes, com suas alterações posteriores, que definem e classificam as categorias de uso do solo no Município de Vista Alegre do Alto.

Art. 16° - Esta lei complementar entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Art. 17° - Fica revogada a Lei Complementar Municipal nº 184, de 13 de novembro de 2019.

Vista Alegre do Alto, 23 de Maio de 2.024.



LUIS ANTONIO FIORANI
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE VISTA ALEGRE DO ALTO

Praça Dr. E. H. OwerSandolth, 278 – Fone: (16) 3287-1144 – Cep 15920-000

Vista Alegre do Alto- Estado de São Paulo

CNPJ – 52.854.775/0001-28

www.vistaalegrealto.sp.gov.br

e-mail : pmvaa@vistaalegrealto.sp.gov.br

JUSTIFICATIVA

Exmo. Senhor Presidente e Nobres Vereadores:

Cumprimentando-o cordialmente, encaminho a essa Colenda Casa, Projeto de Lei Complementar que visa atualizar a alienação dos lotes do Distrito Industrial II nesta cidade de Vista Alegre do Alto.

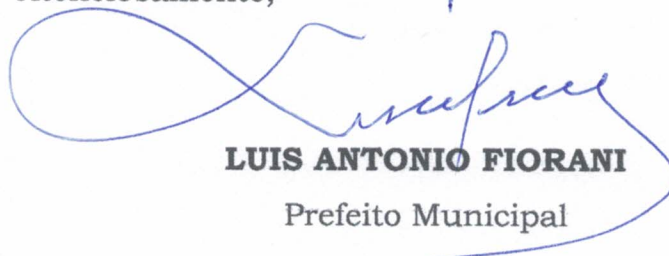
É notório que a viabilização de áreas para a implantação de indústrias, comércio e serviços, contribuem para o desenvolvimento econômico da cidade, pois as mesmas propiciam o incremento da renda, do emprego e, conseqüentemente da arrecadação tributária municipal.

Importante destacar que a criação do mencionado Distrito Industrial II traz em seu bojo a observância, quando da alienação, através de vendas de lotes, com toda a infraestrutura necessária e com financiamentos a longo prazo, com juros subsidiados e dando total condição para que os adquirentes possam pagar seus investimentos a longo prazo, pela qual, estamos analisando a principal proposta e vantagens para o município e conseqüentemente para nossos investidores.

Por fim, esclarecemos que a implementação da área industrial é um momento importante para o desenvolvimento de nosso Município, visto que a medida visa, sobretudo, estimular o desenvolvimento industrial, impulsionando o crescimento da economia local, contribuindo para geração de emprego e renda.

E a presente lei, vem adequar as normas e diretrizes da nova Lei de Licitação e Contratos (Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021).

Atenciosamente,



LUIS ANTONIO FIORANI
Prefeito Municipal