

PROJETO DE LEI N° 136, de 17 de julho de 2024.

Autoriza o Poder Executivo a conceder direito real de uso resolúvel, de bem imóvel de propriedade do Município, à empresa Otávio de Araújo Nunes-EPP, nos termos da Lei Municipal nº 2958, de 23 de outubro de 2013 - Programa Empresa Ativa - e dá outras providências.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a conceder direito real de uso resolúvel, à empresa Otávio de Araújo Nunes, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 02.666.981/0001-36, com sede na Alameda Fernando de Oliveira e Silva, 1655, Bairro Metalúrgicos, no município de Ouro Branco/MG, CEP: 36.420-000 de lote de terreno público de propriedade do Município de Itabirito, localizado no Loteamento Empresarial Marzagão neste Município de Itabirito, registrado sob a matrícula imobiliária nº 19.577, perante o Cartório de Registro de Imóveis desta comarca denominados neste termo como "Lote 02" com área de 4.163,53 m² (quatro mil, cento e sessenta e três, virgula cinquenta e três metros quadrados).

Parágrafo Único - A área descrita foi avaliada em R\$384.235,87 (trezentos e oitenta e quatro mil duzentos e trinta e cinco reais e oitenta e sete centavos), conforme laudo de avaliação anexo às páginas 45 a 63 do Processo Licitatório nº 391/2023, Concorrência Pública nº 204/2023.

Art. 2º - Destina-se a área à instalação da empresa, que tem como atividade principal a fabricação de artefatos de cimento para uso na construção.

Art. 3º - A concessão tem por objetivo a promoção do desenvolvimento local, com apoio à diversificação econômica de forma integrada e sustentável, priorizando a geração de emprego e renda, nos termos da Lei Municipal nº 2958, de 23 de outubro de 2013.

Art. 4º - A concessão de direito real de uso de que trata esta Lei terá prazo de 20 (vinte) anos, a partir da assinatura do respectivo instrumento, renováveis por igual período, desde que perdure a motivação da concessão, em especial o "Plano de Negócios" apresentado junto ao Processo Licitatório nº 391/2023, Concorrência Pública nº 204/2023, mediante a celebração de termo aditivo, demonstradas as razões de interesse público.

Parágrafo Único - A concessão descrita nesta Lei será efetivada mediante a celebração de escritura pública ou termo administrativo, posteriormente inscrito no registro imobiliário, sendo pessoal e intransferível, salvo quando houver prévia e expressa autorização do Poder Concedente.

Art. 5º - A concessão de direito real de uso ora autorizada está sujeita às seguintes condições resolutórias:

- I. Gerar 51 (cinquenta e um) postos de trabalho na referida área, a partir do período máximo de sua capacidade de produção, conforme descrito à página 605 "Plano

de Negócios" apresentado junto ao Processo Licitatório nº 391/2023, Concorrência Pública nº 204/2023, devendo 80% (oitenta por cento) desses postos de trabalho ser preferencialmente ocupado por pessoas residentes no Município de Itabirito;

- II. Promover parcerias de treinamento na sede do Município, e contratação de mão de obra especializada por meio do SINE, CEPEP, SENAI e IFMG (unidade de Itabirito).
- III. Apresentar, para aprovação do Município, projetos de construções, autorizações, licenciamentos e demais autorizações necessárias junto aos órgãos competentes em até 06 (seis) meses, contados da assinatura do contrato de concessão;
- IV. Dar início à construção das instalações da empresa no prazo máximo de 16 (dezesseis) meses, com prazo para o término da construção das instalações de, no máximo, 48 (quarenta e oito) meses, contados a partir da aprovação de todas as licenças necessárias à construção;
- V. Dar início às atividades da empresa no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados do término da construção das suas instalações;
- VI. Não alienar, transacionar, dar em pagamento, permutar, locar ou ceder, de qualquer forma, a área objeto da concessão;
- VII. Recolher pontualmente todos os tributos municipais, durante o período em que funcionar no Município;
- VIII. Cumprir integralmente o "Plano de Negócios" apresentado às páginas 594 a 655 do Processo Licitatório nº 391/2023, Concorrência Pública nº 204/2023, comunicando à Secretaria de Desenvolvimento Econômico o seu desenvolvimento e evolução ao longo do período de concessão e, em especial, eventuais entraves à implantação, devendo a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, nesse último caso, comunicar de imediato ao Plenário do Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico, para que se tome as providências cabíveis, nos termos da Lei Municipal nº 2958, de 23 de outubro de 2013;
- IX. Cumprir todas as exigências da legislação trabalhista, fiscal, de segurança social, posturas, tributação e meio ambiente - nos âmbitos municipal, estadual e federal;
- X. Não ter falência decretada ou entrar em processo de recuperação judicial;
- XI. Não paralisar as suas atividades no Município durante o período da concessão;
- XII. Proceder à prestação de contas do cumprimento dos encargos previstos nesta lei;
- XIII. Afixar, em sua sede, em local visível ao público, placa informativa sobre a concessão recebida, conforme modelo fornecido pela Administração Municipal.

§ 1º - A concessionária deverá comunicar ao Município, assim que for do seu conhecimento, variações de mercado que originem redução do nível de emprego abaixo de 30% (trinta por cento) do número de postos de trabalho estabelecidos inicialmente.

§ 2º - Na ocorrência da hipótese prevista no parágrafo anterior, as partes empenhar-se-ão na procura de soluções para retornar e se possível, superar o nível de emprego previsto na presente lei.

Art. 6º - Fica reservado ao Município o direito de fiscalizar, quando julgar necessário, as obras e instalações da concessionária, na área referida no artigo 1º desta Lei.

§ 1º - A empresa concessionária deverá permitir o acesso às suas instalações aos servidores municipais encarregados de fiscalizar, acompanhar e orientar sobre a correta aplicação dos benefícios recebidos através da Lei Municipal nº 2958, de 23 de outubro de 2013, que institui o Programa Empresa Ativa.

§ 2º - Compete à concessionária apresentar à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, semestralmente, relatórios, certidões e outros documentos que comprovem o cumprimento dos encargos assumidos.

Art. 7º - O descumprimento, pela concessionária, de qualquer dispositivo desta lei, inclusive a modificação da finalidade da concessão ou sua desistência, ensejará automaticamente a resolução da concessão de direito real de uso sem que a concessionária tenha direito a qualquer indenização, inclusive resarcimento por lucros cessantes, ocasionando a imediata reversão do imóvel ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias e instalações nele introduzidas.

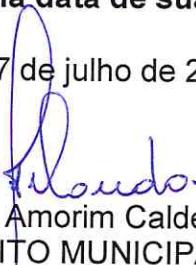
Parágrafo Único - A hipótese de reversão de que trata este artigo ocorrerá automaticamente, independentemente de ações judiciais, dando pleno direito à imediata reintegração de posse pelo Município.

Art. 8º - Todas as despesas decorrentes da transferência dominial da presente concessão correrão às expensas da concessionária.

Art. 9º - A concessionária terá um prazo de 180 (cento e oitenta) dias, a partir da data da publicação da presente Lei, para transferir o domicílio fiscal da sua empresa junto aos órgãos competentes para a devida tributação no Município de Itabirito.

Art. 10 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Itabirito, 17 de julho de 2024.



Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS

Exmo. Sr. Presidente,
Senhores Vereadores,

Pelo presente, encaminho à análise de V. Exa. e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa respeitável Câmara Municipal, o Projeto de Lei anexo, que *“autoriza o Poder Executivo a conceder direito real de uso resolúvel, de bem imóvel de propriedade do Município, à empresa Otávio de Araújo Nunes-EPP, nos termos da Lei 2958, de 23 de outubro de 2013 - Programa Empresa Ativa - e dá outras providências”*.

O Distrito Industrial Marzagão está localizado às margens, sentido a cidade de Rio Acima, da Rodovia Estadual MG 030, Km 3,8, próximo à Escola Antônio Toledo Sobrinho, que atende a comunidade do Bairro Marzagão.

Em acordo com a Lei Municipal nº 3325/2019, lei de parcelamento, uso e ocupação do solo de Itabirito, o Distrito Industrial Marzagão está caracterizado como Zona de Atividade Econômica dentro da URBE-DE – Marzagão II, área urbana especial de desenvolvimento econômico do Marzagão II.

O Distrito Industrial do Marzagão é composto de 20 lotes. Atualmente apenas 02 lotes possuem empresas instaladas sendo a empresa Pyramide Indústria e Comércio de Pedras, indústria de pedras ornamentais para revestimentos e bancadas, que atende a toda a região e a empresa Fonderia Peças em Metal Ltda, que atende no ramo de fundição. Estas empresas estão instaladas nos lotes situados na área à esquerda da Rodovia Estadual MG 030 no sentido Rio Acima.

A área institucional do Distrito Industrial do Marzagão foi ocupada pela Associação de Proteção e Assistência ao Condenado – APAC, através de lei autorizativa própria em apoio ao poder judiciário na recuperação de apenados que possuem perspectivas favoráveis de recuperação e retorno a sociedade.

Os imóveis situados à margem direita da Rodovia Estadual MG 030, sentido Rio Acima, em um total de 12 (20.000,00m²) foram concedidos em caráter precário por 02 anos, através de Permissão de Uso, à empresa Ferro Puro Mineração para uso, mediante compensação, como pátio de estocagem.

A Secretaria de Desenvolvimento Econômico trabalhou incansavelmente ao longo dos anos, desde a criação do Distrito Industrial do Marzagão, no ano de 2007, para a instalação de novas empresas no empreendimento, mas por diversos motivos esbarrou em problemas de legalidade e em especial de infraestrutura, o que postergou durante anos a completa ocupação do Distrito Industrial do Marzagão.

Após diversas análises de processos licitatórios realizados em municípios vizinhos, além de uma análise dos erros e acertos cometidos pela administração pública nos

processos de concessão de áreas públicas, a Secretaria de Desenvolvimento Econômico optou por uma modalidade de concorrência desenhada a partir do modelo de negócios apresentado pelas empresas.

Considerando ainda que o investimento a ser realizado no imóvel para a sua reestruturação é enorme, optou-se pela gratuitade da concessão. Cabe destacar que, mesmo com todos os esforços da administração pública para dotar a região de uma infraestrutura básica que pudesse atender aos anseios das empresas que ali viessem a se instalar, ainda é necessário muito investimento para que a região se torne um polo de desenvolvimento.

Há que se analisar que o modelo de outorga onerosa antes idealizado pela administração pública levava em conta que o custo para implantação de uma empresa em seus imóveis era ínfimo e a instalação se daria de forma quase que imediata, vide a ocupação bem-sucedida dos imóveis da antiga Delphi pela empresa Ágile Minerals.

Por outro lado, como já dito, o imóvel em questão, inexiste um atrativo claro ao mercado para ocupação, sendo um imóvel público abandonado, que necessita de grandes investimentos e que, apesar de sua localização às margens de uma Rodovia Estadual encontra-se encravado em uma região que sofre pela ocupação desordenada e pela falta de investimento dos governos estaduais para a completa ligação às cidades vizinhas, além da carência de infraestrutura.

Assim, foi elaborado o Processo Licitatório nº 380/2023, Concorrência Pública nº 199/2023, que teve como objeto da licitação a concessão de direito real de uso de forma gratuita de terreno público de propriedade do Município de Itabirito, localizado no Distrito Industrial Marzagão, registrado sob a matrícula imobiliária nº 19.595, perante o Cartório de Registro de Imóveis desta comarca denominado como “Lote 20”.

O processo licitatório foi realizado em duas etapas: A primeira de habilitação, onde as empresas interessadas apresentaram suas credenciais e qualificações para a participação no certame. E a segunda etapa, onde foram apresentados os envelopes com a proposta de investimento “Plano de Negócios” a ser realizado no imóvel objeto da licitação.

Na segunda etapa, seguindo os ditames da Lei Municipal nº 2958 de 23 de outubro de 2013 e pela Lei Municipal nº 2836 de 26 de outubro de 2011, o Conselho de Desenvolvimento Econômico deliberou pela constituição de uma Câmara Técnica instituída pela portaria 13863 de 15 de maio de 2023 ao qual foi incumbida de analisar os planos de negócios apresentados.

A análise realizada pela Câmara Técnica do CMDE considerou além de todos os critérios elencados no Processo Licitatório nº 380/2023, Concorrência Pública nº 199/2023, a efetiva promoção do desenvolvimento local, a diversificação econômica de forma integrada e sustentável, priorizando as atividades geradoras de emprego e renda, nos termos da Lei Municipal nº 2958 de 23 de outubro de 2013.

Destaca-se que a opção da aprovação de uma lei autorizativa posterior a todo o processo licitatório se dá por motivo de individualização, comprometimento da administração pública, especificidade do objeto e transparência. Vinculando o instrumento de autorização legislativa em *stricto sensu* ao ato administrativo e a empresa vencedora do certame licitatório.

Ademais, a generalidade de uma autorização ampla para a alienação dos bens municipais poderia causar distorções, considerando a amplidão do mercado e o próprio controle da administração pública sobre seu patrimônio.

A nosso ver, a intenção do legislador ao inserir na lei orgânica municipal a obrigatoriedade de autorização legislativa, da avaliação prévia e de licitação na modalidade concorrência visa justamente ao ideal de controle dos atos do poder executivo pelo poder legislativo na disposição dos bens públicos e tal controle deve ser realizado de forma particular em cada caso, para cada imóvel em especial.

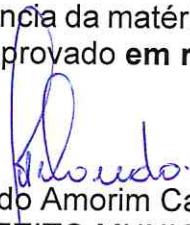
Destaca-se que cada bem patrimonial municipal possui uma característica distinta e interesse público específico. Ora, assim, mais que justo uma lei autorizativa específica, com objetivos, regras e compromissos definidos conforme a característica do bem e do concessionário ao qual irá assumir as suas responsabilidades.

Quanto à avaliação, conforme destaca a lei orgânica, esta sim, deve ser prévia a qualquer ato de escolha e interesse, tendo em vista que tal obrigação decorre do próprio controle da administração pública sobre seus bens e seu patrimônio.

Quanto à autorização legislativa, entende-se que a mesma somente deve ser solicitada após o processo de escolha e definição do concessionário, através de procedimento licitatório na modalidade concorrência ao qual dá ampla divulgação e publicidade ao ato.

Devidamente selecionado o vencedor do processo e justificado o interesse público, todo procedimento deverá passar então pelo escrutínio do poder legislativo exercendo o seu poder fiscalizador e autorizando ou não o executivo a promover a alienação, concessão ou doação ao selecionado.

Dessa forma, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, solicitamos que o projeto de lei seja apreciado e aprovado **em regime de urgência**.



Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

Itabirito, 17 de julho de 2024.

Ofício nº 254/2024-GP
Assunto: Encaminha Projeto de Lei

Senhor Presidente,

e dos nobres Edis, a fim de ser submetido à deliberação dessa Augusta Câmara Municipal, **em regime de urgência**, o Projeto de Lei anexo, que *“Autoriza o Poder Executivo a conceder direito real de uso resolúvel, de bem imóvel de propriedade do Município, à empresa Otávio de Araújo Nunes-EPP, nos termos da Lei Municipal nº 2958, de 23 de outubro de 2013 - Programa Empresa Ativa - e dá outras providências”*.

Senhor Presidente, em face da relevância da matéria tratada nesta proposição, esperamos que essa Egrégia Câmara conceda o seu apoio ao presente Projeto de Lei, apreciando-o e aprovando-o com a maior brevidade possível.

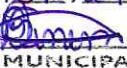
Na oportunidade, renovo a Vossa Excelência e, por seu intermédio, aos seus ilustres pares, a expressão do meu elevado apreço e distinta consideração.

Atenciosamente,



Orlando Amorim Caldeira
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
ANDERSON MARTINS DA CONCEIÇÃO
Presidente da Câmara Municipal de
ITABIRITO – MG.

RECEBIDO
DATA 18/07/24 HORA _____

CÂMARA MUNICIPAL DE ITABIRITO