VILA FLORES - RS

LEI MUNICIPAL Nº 2.664,

DE 14 DE NOVEMBRO DE 2023.

CRIA O DISTRITO INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO DE VILA FLORES, ESTABELECE INCENTIVOS À INSTALAÇÃO DE INDÚSTRIAS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O Prefeito Municipal de Vila Flores, no uso de suas atribuições legais;

Faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO DISTRITO INDUSTRIAL

*"**Art. 1º.** É criado o Distrito Industrial de Vila Flores, localizado na área assinalada no mapa que constitui o ANEXO I desta Lei, com área total de 85.000 m², localizado no quarteirão formado pela Rodovia Federal BR 470, Rua Aimoré e demais propriedades urbanas e rurais, compreendendo quatro (04) lotes na "quadra A", treze (13) lotes "quadra B" e cinco (05) lotes na "quadra C", totalizando vinte e dois (22) lotes, destinados à instalação de novas indústrias, empresas de comércio e/ou de serviços, bem como, à transferência, ampliação ou criação de filiais das já estabelecidas no território municipal."* (Redação dada pela Lei nº 2895, de 2025)

§ 1º O plano de infraestrutura específico do Distrito Industrial é o constante do Memorial Descritivo, que constitui o ANEXO II desta Lei.

§ 2º Os empreendimentos serão dispostos de acordo o potencial poluidor da atividade industrial preponderante, obedecida a classificação da "Tabela de Enquadramento de Ramos de Atividades" da FEPAM – Fundação Estadual de Proteção Ambiental Henrique Luis Roessler:

a) potencial poluidor baixo, nas quadras "A" e "B";

b) potencial poluidor médio, nas quadras "B" e "C";

c) potencial poluidor alto, somente na quadra "C".

Art. 2º O Município executará a infraestrutura do Distrito Industrial de acordo com a sua disponibilidade orçamentária, que compreenderá a abertura de ruas e sua pavimentação, colocação de meio-fio, instalação das redes de energia elétrica de alta e baixa tensão, hidráulica, pluvial, cloacal, rede tronco de telefonia, INTERNET e demais obras e serviços necessários ao seu adequado funcionamento, obedecidas as disponibilidades financeiras e as prioridades administrativas.

§ 1º Terão execução prioritária as obras e infraestrutura básica exigíveis nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§ 2º O Poder Executivo providenciará nos atos necessários à legalização do Distrito Industrial junto aos órgãos públicos competentes com vistas ao registro no ofício de Registro de Imóveis.

Art. 3º Nos limites dos recursos alocados no orçamento e das disponibilidades financeiras, o Poder Executivo executará a política de incentivos à instalação de novas indústrias no Município, nos termos da presente lei.

Art. 4º A organização e coordenação da utilização, funcionamento e desenvolvimento do Distrito Industrial, obedecerá à legislação municipal aplicável e às normas federais e estaduais incidentes, cabendo ao Poder Executivo adotar as medidas necessárias à consecução dos objetivos expressos no art. 1º desta lei.

CAPÍTULO II

DO PROGRAMA DE INCENTIVOS E APOIO ÀS ATIVIDADES

Art. 5º O Município, nos limites nos recursos disponíveis e em consonância com as diretrizes do Governo Municipal, assessorado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Socioeconômico (CONDESE), poderá conceder os seguintes incentivos destinados à instalação de novas indústrias, à transferência, ampliação ou criação de filiais das já existentes e ao fomento das atividades industriais:

I - venda subsidiada de lotes industriais dotados de infra-estrutura;

II - concessão de uso de pavilhões industriais construídos pelo Município e dos respectivos terrenos, com direito à aquisição pelos concessionários, nos termos desta lei;

III - concessão de uso de módulos para instalação e funcionamento de micro e pequenas indústrias em berçário industrial de propriedade do Município;

IV - isenção de tributos municipais;

V - concessão de auxílios financeiros, através do Programa de Desenvolvimento Industrial, para aquisição de máquinas, equipamentos e materiais de construção a micro, pequenas e médias empresas, que venham a se instalar no Distrito Industrial;

VI - terraplenagem necessária à instalação da indústria, suas ampliações e benfeitorias;

VII - colaboração, mediante convênios, com órgãos ou instituições federais e estaduais e entidades privadas de pesquisa, assessoramento técnico e empresarial;

VIII - colaboração na capacitação de trabalhadores, mediante convênio com as empresas interessadas e entes públicos ou privados de aprendizagem industrial e formação técnica;

IX - colaboração na execução de projetos de proteção ambiental, mediante convênio de mútua colaboração com órgãos federais e estaduais, empresas e entidades ou instituições universitárias.

Parágrafo único. Poderão ser beneficiadas com os incentivos previstos neste artigo também empresas prestadoras de serviços que empreguem, nas suas atividades-meio, processos industriais em geral.

Seção I

DA VENDA SUBSIDIADA DE LOTES INDUSTRIAIS

Art. 6º A venda dos lotes do Distrito Industrial terá como valor de referência o metro quadrado correspondente ao preço de mercado atual, obtido através de avaliação técnica e fundamentada, realizada por servidores do município, dando-se prévia publicidade do preço atribuído por edital, com redução dos seguintes percentuais, a título de incentivo:

I - 60% (sessenta por cento), 65% (sessenta e cinco por cento), 70% (setenta por cento) e 75% (setenta e cinco por cento), no caso de empreendimento que venha a gerar, respectivamente, no mínimo, 10, 20, 30, 40 ou mais postos de emprego direto, demonstrada a viabilidade econômica;

II - 60% (sessenta por cento), 65% (sessenta e cinco por cento), 70% (setenta por cento) e 75% (setenta e cinco por cento), respectivamente, em função das seguintes faixas de faturamento anual, demonstrada a viabilidade econômica: 1.000 URMs, 2.000 URMs, 3.000 URMs e 5.000 ou mais de URMs.

Parágrafo único. Os subsídios na compra de lotes industriais nos termos deste artigo não serão cumulativos, mas o seu percentual corresponderá ao mais vantajoso ao adquirente.

Art. 7º A venda subsidiada dos lotes industriais formalizar-se-á por escritura pública, com as cláusulas e condições constantes dos artigos seguintes desta lei, no prazo improrrogável de até noventa (90) dias da assinatura do contrato.

§ 1º Após a seleção das empresas, poderá ser formalizado termo administrativo entre o Município e a adjudicatária para regular temporariamente as obrigações decorrentes da utilização da área a ser alienada.

§ 2º As despesas notariais com escritura e registro serão de responsabilidade dos adquirentes.

Art. 8º A venda dos lotes industriais ficará condicionada ao cumprimento, pelas adquirentes, das seguintes cláusulas e condições:

I - obrigação de iniciar a construção do prédio industrial no prazo máximo de 1 (um) ano e de dar início às atividades produtivas no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da data da escritura e, em sendo o caso, da data do termo administrativo;

II - obrigação de manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade industrial inicialmente prevista, salvo na hipótese de alteração previamente autorizada pelo Poder Público Municipal;

III - indisponibilidade do bem adquirido para alienação ou oneração pelo prazo de vinte (20) anos, contados da data da escritura, salvo mediante prévia e expressa concordância do Poder Público Municipal e na hipótese prevista no inciso II do artigo seguinte;

IV - indisponibilidade do bem adquirido para arrendamento mercantil ou qualquer outra figura jurídica que importe sua transferência a terceiros, salvo quando expressa e previamente autorizado pelo Poder Público Municipal e com contratação de seguro garantia, tendo como

beneficiário o Município.

Parágrafo único. A critério do Poder Público Municipal, os prazos para início da construção do prédio industrial e para início das atividades produtivas, previstos no inciso I do *caput* do presente artigo, poderão ser prorrogados uma única vez, quando demonstrado pelo adquirente a impossibilidade de atendimento, em razão de força maior ou outro motivo relevante e plenamente justificado.

Art. 9º A escritura pública de venda e compra conterá, obrigatoriamente, cláusula resolutória do contrato e do domínio do imóvel, caso haja descumprimento pela adquirente de qualquer das condições estabelecidas no artigo antecedente, devendo conter, ainda, as seguintes condições:

I - resolubilidade da venda com reaquisição do bem pelo Município, acrescido das benfeitorias, na hipótese de extinção da empresa ou sociedade ou, ainda, de cessação definitiva das atividades industriais instaladas;

II - possibilidade de oneração, hipotecária ou outra, do imóvel adquirido, em garantia de financiamento para edificação ou instalação do estabelecimento industrial, vinculando-se o credor à manutenção da destinação do imóvel, desde que, com contratação de seguro garantia, tendo como beneficiário o Município, sob pena de incidência da cláusula resolutória.

§ 1º No caso de resolução da venda com reincorporação do imóvel ao patrimônio municipal, nas hipóteses previstas neste artigo, a empresa inadimplente não terá direito a qualquer indenização das benfeitorias realizadas, restituindo-se a metade do valor pago, monetariamente corrigido pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, de acordo com a dotação orçamentária existente para o pagamento, abatendo-se do valor eventuais despesas que tenha o município suportado em razão do descumprimento, bem como, eventuais dívidas ou tributos em que o município seja credor.

§ 2º No caso de alienação do imóvel à terceira pessoa ou de sucessão comercial, os sucessores ficarão sujeitos às condições previstas neste artigo e 8º desta lei.

§ 3º Ocorrendo a desistência de aquisição, por parte do adquirente, dos lotes industriais previstos na presente Lei, o Poder Público Municipal fica autorizado a firmar distrato, retomando a posse e propriedade do imóvel, restituindo-se a metade do valor pago, monetariamente corrigido pelo IPCA ou outro índice que venha a substituí-lo, de acordo com a dotação orçamentária existente para o pagamento, abatendo-se do valor eventuais despesas que tenha o município suportado em razão da desistência, bem como, eventuais dívidas ou tributos em que o município seja credor, não tendo direito o adquirente ao recebimento de qualquer indenização das benfeitorias realizadas.

Art. 10. A venda dos lotes industriais será unicamente na modalidade de leilão, com pagamento à vista.

Parágrafo único. O pagamento se dará em dois momentos, sendo o primeiro no dia útil subsequente aquele da finalização do leilão, no valor que corresponderá a 10% (dez por cento) do arremate e o saldo, em até trinta dias (30) dias, já considerado o subsídio de que trata o art. 6º desta lei, momento em que se fará a assinatura do contrato.

Art. 11. Por ocasião do primeiro pagamento descrito no artigo anterior, o arrematante

deverá entregar ao município os seguintes documentos:

I - cópia do ato ou contrato de constituição da empresa e suas alterações, devidamente registrados na Junta Comercial do Estado;

II - prova dos registros ou inscrições no cadastro fiscal do Ministério da Fazenda, Secretaria da Fazenda Estadual e do Município de sua sede;

III - prova de regularidade, em se tratando de empresa já em atividade, quanto a:

a) tributos e contribuições federais;

b) tributos estaduais;

c) tributos do Município de sua sede;

d) contribuições previdenciárias;

e) FGTS;

IV - projeto circunstanciado do investimento industrial que pretende realizar; área para a sua instalação, compreendendo a construção do prédio e seu cronograma de instalação; produção estimada; projeção do faturamento mínimo; estimativa do ICMS a ser gerado; projeção do número de empregos diretos e indiretos a serem gerados; prazo para o início de funcionamento da atividade industrial e estudo de viabilidade econômica do empreendimento;

V - projeto de preservação do meio ambiente e compromisso formal de recuperação dos danos que vierem a ser causados pela indústria;

VI - certidão negativa judicial cível, falimentar, de execuções fiscais e de protesto de títulos da Comarca a que pertence o Município em que a empresa interessada tiver a sua sede.

VII - demonstração das disponibilidades financeiras para aplicação no investimento proposto;

VIII - outros documentos que venham a ser solicitados pela Administração Municipal.

IX - indicação da modalidade de subsídio previsto no artigo 6ª da presente lei.

Art. 12. A habilitação do arrematante resultará do atendimento dos pré-requisitos exigidos no edital e da apresentação da documentação solicitada, nos termos do artigo anterior.

“ **Art. 13**. O Poder Público Municipal reservará o lote nº 05 da quadra “C”, para concessão de uso de módulos para instalação e funcionamento de micro e pequenas indústrias em berçário industrial de propriedade do Município, na forma do inciso III do artigo 5º da presente Lei. ” (Redação dada pela Lei nº 2698, de 2024)

Art. 14. Fica desde já o Prefeito Municipal autorizado a proceder a venda dos lotes do Distrito Industrial nos termos desta lei.

Parágrafo único. O Prefeito Municipal submeterá à Câmara de Vereadores, caso a caso, a

venda de lotes industriais em condições diversas das estabelecidas nesta lei.

Seção II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE PAVILHÕES

E DA CONCESSÃO DE USO DE MÓDULOS DO BERÇÁRIO INDUSTRIAL

Art. 15. O Município, dentro das suas possibilidades financeiras e observadas as prioridades da administração, poderá construir, no Distrito Industrial "Berçário Industrial" a ser dividido em módulos que serão objeto de concessão de uso para instalação temporária de micro e pequenas indústrias.

Art. 16. O contrato de concessão do direito de uso será formalizado com cláusula resolutória, assegurado ao concessionário o direito de aquisição definitiva nos termos desta lei.

Art. 17. A outorga da concessão de direito de uso será precedida de licitação, na modalidade de leilão, nos termos da Lei nº 14.133/21.

Parágrafo único. Em função das características físicas do pavilhão industrial e da sua localização, poderá o edital da licitação respectiva relacionar as atividades industriais excluídas da concessão de uso a ser licitada.

Art. 18. Os imóveis a serem alienados nos termos dos artigos precedentes serão previamente avaliados por uma comissão especialmente designada pelo Prefeito Municipal, à qual também incumbirá o estabelecimento do valor mínimo de remuneração mensal pelo uso de cada imóvel, a constar no edital da licitação.

Parágrafo único. Para o estabelecimento do valor mínimo de remuneração mensal pelo uso do imóvel a comissão de avaliação considerará além dos parâmetros mercadológicos locais, o valor da sua avaliação e a vida útil das benfeitorias.

Art. 19. A concessão de direito de uso será formalizada por contrato administrativo, subordinada às seguintes cláusulas e condições:

I - remuneração mensal pelo uso do imóvel, convertida em URMs;

II - vinculação da concessão à finalidade de exploração de atividade industrial, consoante o interesse manifestado pelo concessionário e de conformidade com o seu objeto social, ressalvadas as hipóteses de alteração previamente autorizadas pelo Poder Executivo Municipal;

III - prazo máximo de 06 (seis) meses para início das atividades produtivas, a contar da data de assinatura do contrato de concessão.

Art. 20. No caso de descumprimento de qualquer das condições estabelecidas no artigo antecedente, resolver-se-á a concessão de direito de uso, perdendo o concessionário as benfeitorias de qualquer natureza que tenha realizado no imóvel.

§ 1º Somente acarretará a resolução da concessão no caso do inciso I do artigo antecedente, o inadimplemento do concessionário pelo período de 5 (cinco) meses consecutivos ou alternados.

§ 2º O prazo de que trata o inciso III, do artigo antecedente poderá ser prorrogado pelo

Prefeito Municipal na hipótese de força maior ou outro motivo relevante e plenamente justificado.

Art. 21. Resolver-se-á a concessão, além das causas previstas na presente lei, na hipótese de extinção da empresa ou sociedade ou cessação definitiva das atividades instaladas, perdendo o concessionário, as benfeitorias de qualquer natureza que tiver realizado no imóvel.

Art. 22. O direito de uso não poderá ser cedido e nem poderá sofrer oneração, em garantia de financiamento para instalação da indústria e suas ampliações.

Art. 23. O prazo do contrato de concessão de direito de uso será estabelecido em função do valor da remuneração mensal ofertada na licitação respectiva não podendo ser inferior a 05 (cinco) anos, podendo ser renovado uma única vez e por igual período, a critério da administração e desde que pactuada uma nova remuneração mensal pelo uso do imóvel.

Art. 24. As despesas do registro do contrato de concessão e da escritura de transferência de domínio do imóvel serão suportadas pelo concessionário.

Art. 25. Desde a assinatura do contrato de concessão de direito de uso, o concessionário fruirá do imóvel para os fins estabelecidos e responderá por todos os encargos civis e tributários que venham a incidir sobre o imóvel e suas rendas.

Parágrafo único. O concessionário ficará obrigado pela conservação e manutenção do imóvel e de suas benfeitorias, mantendo, ainda, seguro de risco de incêndio.

Art. 26. A concessão de direito de uso poderá ser outorgada cumulativamente com os demais incentivos previstos nesta lei, exceto com aqueles de que tratam os incisos, I, IV e V do artigo 5º, salvo em se tratando de ampliação ou criação de filial de indústria já instalada no Distrito Industrial.

Art. 27. Não poderá ser beneficiada por nova concessão de direito real de uso, empresa já detentora da mesma concessão, salvo se o contrário estabelecer lei específica.

Seção III

DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 28. A política de incentivos fiscais a ser implementada pelo Município será objeto de lei específica.

Seção IV

OUTROS INCENTIVOS

Art. 29. Os serviços de terraplenagem, transporte de terras e de materiais de construção, necessários à instalação da indústria, suas ampliações e benfeitorias, serão prestados pelo Município gratuitamente, de acordo com a disponibilidade técnica e orçamentária.

Art. 30. O Poder Executivo poderá celebrar convênios visando à consecução dos incentivos previstos nos incisos VII, VIII e IX, do artigo 5º.

CAPÍTULO III

DOS AUXÍLIOS FINANCEIROS E PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL

Art. 31. O Programa de Desenvolvimento Industrial do Município, que será regulado por lei especial, que disciplinará a concessão de auxílios financeiros para apoio e incentivo às atividades industriais.

CAPÍTULO IV

DO CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO

Art. 32. O Município será assessorado, no que couber, pelo CONSELHO MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO SOCIOECONÔMICO (CONDESE), como órgão consultivo e de assessoramento ao Poder Executivo, nas questões relativas à política de apoio, incentivo e desenvolvimento industrial no Município de Vila Flores (RS), criado pela Lei Municipal nº 2.292, de 10 de setembro de 2019.

CAPÍTULO V

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 33. Terá prioridade, na execução da política industrial do Município, a implantação do Distrito Industrial.

Art. 34. O Poder Executivo regulamentará, no que couber, a presente lei, inclusive, se necessário, no que diz respeito ao zoneamento de ocupação para os diversos tipos de indústrias, na área do Distrito Industrial.

Art. 35. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei correrão a conta de dotações orçamentárias específicas.

Art. 36. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as Leis Municipais nº 1.463, de 25 de setembro de 2009; Lei Municipal nº 1.847, de 18 de março de 2014 e Lei Municipal nº 2.294, de 10 de setembro de 2019.

Vila Flores, 14 de novembro de 2023.

Evandro Antônio Brandalise.
Prefeito Municipal

Foi efetuada a Publicação

Debora Peruzzo - Auxiliar Administrativo

Secretaria de Administração