



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

LEI MUNICIPAL Nº 2233, DE 15 DE OUTUBRO DE 2014.

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

Eu, **ELIDO JOÃO BALESTRIN**, Prefeito Municipal de Tenente Portela, Estado do Rio Grande do Sul, **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 Tenente Portela, localizado na área assinalada no mapa que constitui o ANEXO I desta Lei, destinado à instalação de novas indústrias, à transferência, ampliação ou criação de filiais.

Parágrafo Único - O plano de infraestrutura específico do Distrito Industrial é o constante dos Memoriais Descritivos, que constituem o ANEXO II desta Lei.

Art. 2º O Município executou a infraestrutura do Distrito Industrial, que compreende a abertura de ruas e sua pavimentação, passeio público e colocação de meio-fio, instalação das redes de energia elétrica de baixa tensão, drenagem - rede de água pluvial e rede de esgoto de efluentes líquidos tratados -, rede de água potável e demais obras e serviços necessários ao seu adequado funcionamento, obedecidas às disponibilidades financeiras e as prioridades administrativas.

§1º Tiveram execução prioritária as obras e infraestruturas básicas exigíveis nos termos da legislação federal, estadual e municipal aplicável.

§2º O Poder Executivo providenciou os atos necessários à legalização do Distrito Industrial junto aos órgãos públicos competentes com vista 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, obedecerão à legislação municipal aplicável e às normas federais e estaduais incidentes, cabendo ao Poder Executivo adotar as medidas necessárias a consecução dos objetivos expressos no art. 1º desta Lei.

Art. 5º Somente serão admitidos no Distrito Industrial empreendimentos industriais de baixo potencial poluidor, conforme listagem das tipologias industriais constantes no sítio da Fundação Estadual de Proteção Ambiental - FEPAM - na internet.

§1º As indústrias de médio e de alto potencial poluidor ficam sujeitas à análise específica por parte do órgão licenciador competente, quando da solicitação do licenciamento prévio das mesmas.

§2º Toda indústria que pretende se instalar no Distrito Industrial deverá solicitar seu licenciamento prévio individualmente.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

CAPÍTULO II
DA POLÍTICA DE INCENTIVOS

Art. 6º O Município, nos limites dos recursos disponíveis e em consonância com as diretrizes do Governo Municipal, poderá conceder os seguintes incentivos destinados à instalação de novas indústrias, a transferência, ampliação ou criação de filiais e ao fomento das atividades industriais:

- I** - venda subsidiada de lotes industriais dotados de infraestrutura;
- 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** - concessão de direito real de uso de imóvel, com cláusula de resolução ou reversão, se a empresa não se instalar na forma do projeto aprovado, no prazo de 10 (dez) anos, contados do início de seu funcionamento;
- V** - isenção de tributos municipais;
- VI** - concessão de auxílios financeiros para aquisição de máquinas, equipamentos e materiais de construção a micro, pequenas e médias empresas, que venham a se instalar no Distrito Industrial;
- VII** - terraplenagem necessária à instalação da indústria, suas ampliações e benfeitorias;
- VIII** - colaboração, mediante convênios, com órgãos ou instituições federais e estaduais e entidades privadas de pesquisa, assessoramento técnico e empresarial;
- IX** - colaboração na capacitação de trabalhadores, mediante convênio com as empresas interessadas e entes públicos ou privados de aprendizagem industrial e formação técnica;
- X** - colaboração na execução de projetos de proteção ambiental, mediante convênio de mútua colaboração com órgãos federais e estaduais, empresas e entidades ou instituições universitárias.

§1º Também poderão ser beneficiadas com os incentivos previstos neste artigo, empresas prestadoras de serviços que empreguem nas suas atividades-meio, processos industriais em geral.

§2º Para as empresas serem beneficiadas as mesmas deverão obedecer aos seguintes requisitos:

- a) Estar quites das obrigações sociais e tributos apresentando as certidões negativas requeridas;
- b) Ter no mínimo média mensal de 05 (cinco) funcionários obrigatoriamente regulamentados.

§3º A concessão de qualquer dos incentivos previstos neste artigo será outorgada por lei autorizativa específica.

SEÇÃO I
DA VENDA SUBSIDIADA DE LOTES INDUSTRIAIS

Art. 7º A venda dos lotes ou áreas do Distrito Industrial terá como valor o especificado por equipe técnica designada para esta finalidade, com redução dos seguintes percentuais, a título de incentivo:

- I** -10% (dez por cento), 20% (vinte por cento), 30% (trinta por cento) e 40% (quarenta por cento), no caso de empreendimento que venha a gerar, respectivamente, no mínimo, 05, 15, 25, 40 ou mais postos de emprego direto;



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

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. 8º A venda subsidiada dos lotes industriais formalizar-se-á por escritura pública, com as cláusulas e condições constantes dos artigos seguintes desta Lei.

§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. 9º 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 10 (dez) 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.

Art. 10 A escritura pública de compra e venda 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 aquisição 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, 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, cabendo-lhe apenas a devolução dos valores pagos na aquisição do imóvel com atualização monetária.

§2º No caso de alienação do imóvel a terceira pessoa ou de sucessão comercial, os sucessores ficarão sujeitos às condições previstas neste artigo e 9º desta lei.

Art. 11 A venda dos lotes industriais poderá ser à vista ou a prazo.

§1º No caso de pagamento à vista, no ato da assinatura da escritura de venda e compra, será concedido desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor do lote ou área, já considerado o subsídio de que trata o art. 7º desta lei.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

§2º No caso de venda a prazo, a entrada corresponderá, no mínimo, ao percentual de 10% do valor do lote ou área, podendo o saldo ser parcelado em até 5 (cinco) prestações de valores iguais, os quais terão acréscimo de 1% (um por cento) de juros ao mês e atualização monetária com base nos índices de correção adotados pelo Sistema Financeiro da Habitação.

§3º No caso de venda a prazo, constará da escritura a forma de garantia do pagamento.

Art. 12 A venda dos lotes industriais será procedida mediante processo seletivo com chamamento público, que compreenderá as fases de inscrição, habilitação e classificação, a iniciar-se com a publicação de edital, nele constando às normas relativas às condições de participação dos interessados, às exigências para habilitação, a relação dos lotes oferecidos e seu valor, a área máxima para cada empresa, os critérios de seleção dos inscritos habilitados, as condições da venda e demais normas pertinentes.

Parágrafo Único - O edital será publicado na íntegra no quadro de avisos da Prefeitura e, em súmula, em jornal de circulação local de abrangência regional.

Art. 13 A inscrição dos interessados será formalizada através de preenchimento de ficha de inscrição no prazo definido no edital, com todos os dados necessários à seleção, além da apresentação dos documentos exigidos no instrumento convocatório, dentre os quais, necessariamente:

I - registro comercial, em se tratando de empresário;

II - ato constitutivo, estatuto ou contrato social e suas alterações, devidamente registrados, em se tratando de sociedades comerciais, acompanhados, no caso de sociedade por ações, de documento de eleição de seus administradores;

III - balanço do último exercício exigível nos termos da legislação federal, no caso de empresas em funcionamento;

IV - relatório ou memorial identificando e descrevendo o empreendimento a ser implantado no imóvel pretendido;

V - indicação da área necessária ao empreendimento a que a empresa se propõe, no caso de oferta pelo Município de vários lotes industriais.

Art. 14 A habilitação das empresas inscritas resultará do atendimento dos pré-requisitos exigidos no edital e da apresentação da documentação solicitada, nos termos do artigo anterior, constituindo-se em pré-condição para participar da fase de classificação.

Art. 15 A habilitação, inabilitação e autorização de instalação das empresas interessadas serão publicadas através de aviso, na forma prevista no parágrafo único do art. 12 desta Lei, assegurada às interessadas a apresentação de recurso, na forma e prazos previstos no art. 109 da Lei nº. 8.666/93, alterada pela Lei nº. 8.883/94.

Art. 16 A venda subsidiada não exclui a beneficiária dos demais incentivos previstos no art. 6º, exceto aquele de que trata o inciso II, salvo quando se tratar de ampliação ou criação de filiais de empresas já instaladas no Distrito Industrial.

Art. 17 A mesma empresa poderá participar de mais de um processo seletivo realizado simultaneamente, não podendo, entretanto, ser beneficiada com mais de um terreno industrial, salvo nas hipóteses previstas em lei específica.

Art. 18 A adjudicação do lote ou área às empresas classificadas, na hipótese de serem oferecidos vários lotes no processo seletivo, será procedida mediante sorteio.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

Art. 19 Para os fins do art. 7º, os percentuais de subsídio à aquisição serão determinados pela Comissão Especial, em procedimento específico, mediante análise do relatório ou memorial a que se refere o art. 13, inciso IV, e do estudo de viabilidade econômica e mercadológica que deverá ser apresentado pela empresa no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após a homologação da classificação e adjudicação.

Art. 20 Fica desde já o Prefeito Municipal autorizado a proceder à 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.

Art. 21 As edificações realizadas nos lotes do Distrito Industrial não poderão ser utilizadas para fins de moradia.

SEÇÃO II

DA CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE TERRENO E PAVILHÕES INDUSTRIAIS E DA CONCESSÃO DE USO DE MÓDULOS DO BERÇÁRIO INDUSTRIAL

Art. 22 O Município, dentro de suas disponibilidades financeiras e atendidas as prioridades da administração, poderá construir pavilhões industriais para concessão de direito de uso, objetivando a instalação de novas indústrias, ou ampliação e criação de filiais, bem como da concessão de uso de terreno do Distrito Industrial.

Art. 23 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. 24 A outorga da concessão de direito de uso será precedida de licitação, na modalidade de concorrência, nos termos da Lei nº. 8.666/93, alterada pela Lei nº. 8.883/94.

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. 25 A outorga da concessão de direito real de uso dos pavilhões ou terrenos, nos termos dos artigos precedentes será previamente avaliados por uma comissão especialmente designada pelo Prefeito Municipal, e posteriormente autorizada pelo Poder Executivo.

Art. 26 A concessão de direito de uso será formalizada por contrato administrativo, subordinada às seguintes cláusulas e condições:

- I - remuneração mensal ou isenção de cobrança, quando for o caso, pelo uso do imóvel;
- 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 6 (seis) meses para início das atividades produtivas, a contar da data de assinatura do contrato de concessão, no caso de concessão de uso de pavilhões e de 01 ano para a concessão de uso de terreno industrial.
- IV - não encerrar ou suspender as atividades por prazo superior de 90 dias.

Parágrafo único - O prazo de que trata o inciso III, poderá ser prorrogado pelo Prefeito Municipal na hipótese de força maior ou outro motivo relevante e plenamente justificado.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

Art. 27 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 No caso de resolução do contrato o imóvel deve ser restituído ao Poder Público Municipal, através da sua desocupação no prazo máximo de 90 dias.

Art. 28 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. 29 O direito de uso poderá ser cedido por ato negocial, sucessão comercial ou sucessão legítima e testamentária, mantida a destinação industrial e os encargos incidentes.

Art. 30 O direito de uso não poderá sofrer oneração, em garantia de financiamento para instalação da indústria e suas ampliações.

Art. 31 As importâncias pagas a título de ocupação durante o prazo da concessão, serão consideradas amortizações e, ao atingirem o valor do custo da aquisição do imóvel, acrescido das despesas de infraestrutura e de construção do pavilhão, ensejarão, desde que cumpridas todas as obrigações do contrato, a outorga da escritura definitiva de propriedade à concessionária ou a seus sucessores.

§1º Para os efeitos deste artigo, o custo da aquisição do imóvel, das despesas de infraestrutura e de construção do pavilhão serão apurados pelo setor municipal competente e convertido pelo seu equivalente em valor de referência municipal, que deverá constar do edital de licitação e no contrato de concessão.

§2º O valor da remuneração mensal ajustada em decorrência do processo licitatório acompanhará a evolução da unidade de referência.

§3º A remuneração mensal pelo uso do imóvel poderá ser de valor superior ao inicialmente contratado, quando houver manifesto e expresso interesse do concessionário.

Art. 32 No caso de exercício pelo concessionário da faculdade prevista no §3º do artigo anterior, a outorga da escritura definitiva de propriedade somente ocorrerá ao final do prazo de concessão, sujeito o concessionário aos demais encargos e condições do contrato, sob pena de sua resolução, independentemente de ter amortizado o custo do imóvel objeto da concessão.

Art. 33 O prazo do contrato de concessão de direito de uso será estabelecido em função do valor da remuneração mensal ofertada na licitação respectiva e do tempo necessário à amortização dos custos imputados nos termos do art. 32, não podendo ser inferior a dez (10) anos.

Art. 34 As despesas do registro do contrato de concessão e da escritura de transferência de domínio do imóvel serão suportadas pelo concessionário.

Art. 35 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.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

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

Art. 36 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 6º, salvo em se tratando de ampliação ou criação de filial de indústria já instalada no Distrito Industrial.

Art. 37 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.

Art. 38 O Município, dentro das suas possibilidades financeiras e observadas as prioridades da administração, poderá construir, no Distrito Industrial “**Berçário(s) Industrial (is)**” a ser (em) dividido(s) em módulos que serão objeto de concessão de uso para instalação temporária de micro e pequenas indústrias.

Art. 39 A instituição do Berçário Industrial, bem como a forma e critérios para a concessão do uso dos seus módulos e demais normas pertinentes, serão objeto de lei específica.

SEÇÃO III
DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 40 A política de incentivos fiscais a ser implementada pelo Município será objeto de lei específica.

SEÇÃO IV
OUTROS INCENTIVOS

Art. 41 O Poder Executivo poderá celebrar convênios visando à consecução dos incentivos previstos nos incisos VII, VIII e IX, do artigo 6º.

CAPÍTULO III
DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 42 Nos editais de chamamento público e de licitação deverá constar a listagem completa das tipologias permitidas pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental - FEPAM - para ocuparem os lotes do Distrito Industrial.

Art. 43 Terá prioridade, na execução da política industrial do Município, a implantação do Distrito Industrial.

Art. 44 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. 45 Fica mantida a permissão de uso autorizada pela Lei Municipal n. 1.936, de 15 de dezembro de 2011.

Art. 46 Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE TENENTE PORTELA
CNPJ: 87.613.089/0001-40

Art. 47 Revogam-se as disposições em contrário, especialmente as contidas na Lei Municipal nº. 1.688, de 03 de novembro de 2009.

Gabinete do Prefeito de Tenente Portela, 15de Outubro de 2014.

ELIDO JOÃO BALESTRIN
Prefeito de Tenente Portela – RS

Registre-se e publique-se:
Em 15 de Outubro de 2014

Nilson Luiz Rosa Lopes
Secretario Municipal de Administração.