

LEI MUNICIPAL Nº 4.206, DE 24 DE MAIO DE 2022.



Dispõe sobre o Distrito Industrial de Sapucaia do Sul, disciplinando a caracterização, destinação e utilização dos lotes.

O PREFEITO MUNICIPAL DE SAPUCAIA DO SUL, faço saber que a Câmara de Vereadores aprovou e eu, com fundamento no artigo 82, inciso III, da **Lei Orgânica** do Município, LEI:

CAPÍTULO I DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Esta Lei disciplina o Distrito Industrial de Sapucaia do Sul, bem como a destinação, a caracterização, a disposição e a utilização dos seus lotes.

§ 1º O Distrito Industrial de Sapucaia do Sul é localizado no Passo de Sapucaia, em área de propriedade do Município e registrada originalmente no Registro de Imóveis desta Municipalidade, sob a matrícula originária de nº 35.160 do Livro nº 2, compreendendo integralmente as quadras 04M5901, 04M5902, 04M5903, 04M5904, 04M5905 e 04M5906.

§ 2º As vias e logradouros públicos, assim como os bens de uso comum do povo que estejam ou venham a ser instalados no Distrito Industrial integram o patrimônio do Município de Sapucaia do Sul, na forma do art. 22 da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979.

Art. 2º Os lotes do Distrito Industrial serão destinados exclusivamente à implantação e ao desenvolvimento de empreendimentos de natureza privada preponderantemente nos setores industrial e de serviços, ou direcionados à prestação de serviços públicos ou de relevante interesse público relacionados com estes usos.

§ 1º Consideram-se serviços públicos os que sejam prestados pela Administração Pública, direta ou indiretamente, visando à satisfação de necessidades coletivas.

§ 2º Consideram-se serviços de relevante interesse público os prestados por instituições privadas sem fins lucrativos e de notório reconhecimento público relativos à saúde, educação, segurança pública, ciência e tecnologia.

Art. 3º Para efeito de uso e ocupação, a destinação dos lotes no Distrito Industrial de Sapucaia do Sul deverá observar o zoneamento definido na Lei Municipal nº 2.893, de 11 de outubro de 2006, que instituiu o Plano Diretor, em relação a todos os requisitos do regime

urbanístico.

Art. 4º Excepcionalmente, mediante justificativa técnica devidamente avaliada e aprovada pela área técnica da Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Habitação, o Poder Executivo poderá destinar lotes para a implantação de serviços públicos.

Art. 5º As diretrizes e normas técnicas deverão fazer parte de quaisquer instrumentos de aquisição, ou uso, dos lotes, bem como das transferências de direitos relativos aos mesmos.

CAPÍTULO II DO PLANEJAMENTO

Art. 6º O Poder Executivo realizará estudo das demandas e disponibilidades a cada 24 (vinte e quatro) meses, no máximo, e efetuará planejamento a respeito dos terrenos suscetíveis de disposição.

§ 1º O estudo deverá contemplar os perfis das necessidades com a classificação dos lotes em face dos diversos segmentos de atividades econômicas de modo condizente com os parâmetros estabelecidos no Plano Diretor e observado o zoneamento de que trata o art. 3º

§ 2º A caracterização do lote e seu dimensionamento será realizado em conformidade com o estudo referido no § 1º deste artigo, respeitadas as medidas e as taxas de ocupação necessárias ao aproveitamento racional do solo e ao atendimento das exigências ambientais e urbanísticas, observadas as competências constitucionais e legais correspondentes.

CAPÍTULO III DO REGIME DE DISPOSIÇÃO DOS LOTES

Art. 7º Os lotes devidamente caracterizados serão disponibilizados para os empreendimentos de que trata essa Lei mediante:

I - contrato de concessão do direito real de uso: contrato administrativo, gratuito, por meio do qual é conferido o direito real de uso resolúvel de lote para fins de aproveitamento econômico, observadas as disposições dos artigos 7º do Decreto-Lei nº 271/1967 e dos artigos 1.225, XII, e 1.473, IX, do Código Civil;

II - compra e venda: contrato civil por meio do qual é transferido o direito de propriedade do Município ao adquirente, observadas as disposições dos artigos 481 e seguintes do Código Civil.

III - compra e venda subsidiada: contrato civil por meio do qual é transferido o direito de propriedade do Município ao adquirente, observadas as disposições dos artigos 481 e seguintes do Código Civil, no qual o valor de avaliação do bem é reduzido, por subsídio de incentivo à instalação, concedido pelo Poder Público.

Parágrafo único. O contrato de concessão de direito real de uso poderá ser firmado com

opção de compra, ao término da sua vigência, com exceção aos projetos relativos à prestação de serviços públicos ou de relevante interesse público.

Art. 8º A alienação dos lotes do Distrito Industrial, em qualquer das modalidades, será precedida de licitação, ressalvadas as hipóteses de dispensa e de inexigibilidade.

§ 1º Além dos casos de inviabilidade de competição, poderão ser enquadrados como hipóteses de inexigibilidade os projetos singulares considerados relevantes para o desenvolvimento do Município de Sapucaia do Sul, desde que devidamente justificado pelo interessado e reconhecido pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico.

§ 2º A licitação será dispensada quando a alienação for efetuada para outro órgão ou entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo para a prestação de serviços públicos de desde que demonstrada, pelo interessado, a relevância dos motivos, que deverão conter, no mínimo:

I - a comprovação de que o empreendimento trará melhorias ao ambiente de negócios ou laboral no Distrito Industrial, de interesse das empresas ou dos trabalhadores; e

II - a demonstração de que o empreendimento deve ser implantado, preferencialmente, no Distrito Industrial.

§ 3º Desde que haja lotes disponíveis, as licitações serão realizadas em intervalos máximos de 24 (vinte e quatro) meses.

Art. 9º A licitação será realizada na modalidade definida pela legislação em vigor.

§ 1º O lance mínimo corresponderá ao valor de avaliação do lote será o valor de avaliação constante do edital de licitação.

§ 2º A avaliação será realizada pelo Poder Executivo, por meio de comissão interdisciplinar, integrada, necessariamente, por arquiteto e urbanista e/ou engenheiro civil.

§ 3º Aplica-se aos casos de inexigibilidade de licitação o disposto nos §§ 1º ao 2º deste artigo.

Art. 10. A empresa interessada poderá concorrer a mais de um lote por rodada de licitação, podendo, em regra, ser alienante de apenas um.

§ 1º Excepcionalmente poderá ser autorizada a obtenção de mais de um lote, desde que as áreas sejam contíguas e imprescindíveis à implantação do empreendimento.

§ 2º As empresas concessionárias ou proprietárias de lotes alienados no Distrito Industrial, com projetos em regular desenvolvimento das correspondentes atividades econômicas, poderão concorrer em outras rodadas de licitações em função da necessidade de ampliação ou implantação de outros projetos que comprovadamente necessitem de novos

lotes, tendo preferência na aquisição de lotes lindeiros.

Art. 11. As empresas interessadas na obtenção de lotes no Distrito Industrial deverão comprovar os requisitos de habilitação exigidos pelas normas de licitações e contratos administrativos.

Art. 12. A proposta de preços deverá ser acompanhada de indicação da área necessária ao desenvolvimento de seu empreendimento e de projeto de viabilidade técnica-econômica, contendo, no mínimo, as seguintes informações:

I - identificação do segmento econômico e a correspondente atividade específica, II - expectativa de produção ou volume de negócios nos primeiros 3 (três) anos de atividade, III - croqui das edificações;

IV - estimativa dos custos fixos e variáveis do empreendimento e demonstração da origem dos recursos financeiros para a sua cobertura, até que as receitas de vendas, serviços ou negócios gerados possam cobri-los;

V - estrutura organizacional para implantação do projeto e número de empregos diretos a serem gerados, de imediato e nos 5 (cinco) anos seguintes.

Parágrafo único. Serão desclassificadas as propostas que não atendam os requisitos previstos neste artigo.

Art. 13. Caso a proposta vencedora seja de concessionárias ou proprietárias de lotes do Distrito Industrial, seja de lote autônomo ou no uso da preferência referida no § 2º do art. 10 desta Lei, o Poder Executivo realizará, no prazo de 10 (dez) dias úteis contados da adjudicação, inspeções e análises técnicas a fim de comprovar e atestar a real necessidade de disponibilização de novos lotes, verificando, dentre outras condições que achar oportunas e convenientes, as seguintes:

I - se as instalações existentes são de fato insuficientes para o desenvolvimento das atividades constantes no projeto de viabilidade técnica-econômica;

II - a inviabilidade de ampliação das edificações no próprio lote em que as atividades constantes no projeto de viabilidade técnica-econômica estão implantadas;

III - consulta ao desempenho da produção, com registro de crescimento nos últimos 3 (três) anos; e

IV - a regularidade das instalações existentes.

§ 1º O interessado, no prazo de 30 dias contados da data da comunicação do Poder Executivo a respeito das inspeções e análises técnicas realizadas, deverá apresentar o levantamento topográfico georreferenciado para análise, com os esclarecimentos ou justificativas que forem requeridos.

§ 2º Não obtendo aprovação dos documentos elencados no § 1º no prazo de 90 dias da data da comunicação do Poder Executivo a respeito das inspeções e análises técnicas realizadas, o ato de adjudicação será revogado, assegurado o contraditório e a ampla defesa, convocando-se a proposta subsequente.

§ 3º A possibilidade de outorga de concessão de direito real de uso e de compra e venda de mais de um lote a um mesmo interessado se aplica também aos casos de inexigibilidade e dispensa de licitação, observadas as demais disposições deste artigo.

Art. 14. Não poderão obter a concessão de direito real de uso, nem adquirir lotes, as empresas interessadas:

I - que possuam dívidas exigíveis junto ao Poder Público Municipal;

II - proibidas ou suspensas de participar de licitações, celebrar contratos administrativos ou obter incentivos fiscais, subvenções ou subsídios, na forma da legislação vigente;

III - estrangeiras que não tenham representação legal no Brasil com poderes expressos para receber citação e responder administrativa ou judicialmente;

IV - que estejam sob falência, em recuperação judicial ou extrajudicial, concurso de credores, concordata ou insolvência, em processo de dissolução ou liquidação, exceto se apresentarem a comprovação de que o respectivo plano de recuperação foi acolhido judicialmente; ou

V - que estejam reunidas em consórcio

Art. 15. O Poder Executivo realizará consultas sobre eventuais restrições ou sanções capazes de impedir a assinatura do contrato de concessão de direito real de uso ou de compra e venda, inclusive subsidiada, nos seguintes cadastros:

I - Cadastro Informativo de créditos não quitados do setor público federal - CADIN;

II - Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas - CEIS, mantido pelo Ministério da Transparência, Fiscalização e Controle;

III - Cadastro Nacional de Condenações Cíveis por Atos de Improbidade Administrativa, mantido pelo Conselho Nacional de Justiça; e

IV - Lista de Inidôneos, mantida pelo Tribunal de Contas da União - TCU.

§ 1º As consultas deverão ser feitas em cadastros que vierem a eventualmente substituir ou complementar os indicados nos incisos do caput deste artigo.

§ 2º Nos casos de entidades integrantes da Administração Pública, o Poder Executivo

Municipal realizará consulta na plataforma respectiva para comprovação da regularidade do ente público.

§ 3º O Poder Executivo Municipal poderá realizar consulta nas plataformas disponibilizadas pelos órgãos de controle para o acesso de dados consolidados de pessoas jurídicas.

Seção I Da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 16. A concessão de direito real de uso para exploração de projetos econômicos terá prazo de vigência de 10 (dez) anos, renovável por iguais e sucessivos períodos, desde que mantidas as condições originárias de destinação útil do lote, de qualificação e de habilitação da empresa concessionária e de cumprimento das regras estabelecidas nesta Lei e nos demais atos referentes à implantação e desenvolvimento de projetos.

Parágrafo único. A incorporação, a fusão, a cisão, a mudança de controle acionário da empresa concessionária e outras alterações sociais deverão ser comunicadas ao Poder Executivo, que somente anuirá com a eventual transferência da titularidade da concessão de direito real de uso na hipótese de considerar inequivocamente não haver prejuízo ao desenvolvimento do projeto que tenha servido de base à sua expedição.

Art. 17. Será admitida a alteração do projeto de viabilidade técnica-econômica que tenha dado ensejo à outorga da concessão de direito real de uso, desde que a empresa cumpra as seguintes condições:

I - tenha projeto de viabilidade técnica-econômica aprovado pelo Poder Executivo para o desenvolvimento da nova atividade;

II - que tenha operado por pelo menos 3 (três) anos com a atividade que ensejou a concessão do direito real de uso;

III - que seja respeitado o zoneamento do Distrito Industrial; e

IV - que seja autorizado pelo Poder Executivo.

Art. 18. A concessão de direito real de uso será outorgada às entidades integrantes da Administração Pública, às concessionárias de serviços públicos e às instituições privadas sem fins lucrativos que não possuam dívidas exigíveis junto ao Poder Público Federal, demonstrarem comprovação de dotação orçamentária ou capacidade econômico-financeira, e, nos casos de entidades sem fins lucrativos, também o estatuto social registrado.

Art. 19. A concessão de direito real de uso, sob a forma de contrato administrativo, e os instrumentos que promovam sua alteração, distrato ou resolução serão levados a registro imobiliário.

§ 1º A concessão de direito real de uso deverá ser levada a registro pela empresa ou entidade concessionária em até 30 (trinta) dias de sua assinatura, sob pena de caducidade e apuração de prejuízos causados ao erário.

Art. 20. A concessão de direito real de uso não poderá ser subconcedida, transferida ou onerada a qualquer título.

Art. 21. O concessionário poderá formular opção de compra do respectivo lote mediante a apresentação de requerimento acompanhado do "Habite-se" das edificações construídas e da comprovação de estar funcionando no lote conforme projeto de viabilidade técnica-econômica aprovado pelo Poder Executivo, por um período mínimo e ininterrupto de 3 (três) anos.

Parágrafo único. Além do disposto neste artigo, o interessado deverá comprovar o cadastro habilitado no Poder Executivo e estar apto a contratar com a Administração e a obter incentivos fiscais, subvenções ou subsídios, na forma da legislação vigente.

Art. 22. O requerimento de autorização para lavratura da escritura de compra e venda deverá ser formalizado por escrito à Secretaria Municipal da Indústria, Comércio, Agricultura e Abastecimento - SMICAA, que posteriormente submeterá ao Conselho Municipal de Desenvolvimento Econômico - COMUDE que deliberará, por meio de Resolução, com base em pareceres emitidos pela área técnica responsável e pela Procuradoria-Geral do Município.

Parágrafo único. Efetuada a opção de compra do lote pelo concessionário, a concessão de direito real de uso fica automaticamente prorrogada até a conclusão da operação de compra e venda.

Seção II Da Compra e Venda

Art. 23. O valor de compra do lote será o da proposta vencedora da licitação ou preço ajustado em contratação com licitação dispensável ou inexigível.

§ 1º O pagamento poderá ocorrer:

I - à vista, em até 30 (trinta) dias contados da assinatura do contrato;

II - em até 60 (sessenta) parcelasmensais de igual valor, devidamente atualizado pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC, e com valor de entrada mínima de 10% (dez por cento) do valor da proposta;

III - por meio de carta de crédito de consórcio contemplada, nos termos de contrato formalizado sob o regime da Lei nº 11.795/2008.

§ 2º As formas de pagamento previstas no § 1º deste artigo poderão ser combinadas,

pelo adquirente, para fins de adimplemento do preço do lote.

§ 3º A escritura de compra e venda somente será firmada pelo Poder Executivo após o pagamento integral do valor do lote.

Art. 24. O valor da compra e venda poderá ser subsidiado pelo Município de Sapucaia do Sul, para lotes específicos do Distrito Industrial, expressamente identificados no edital de licitação, nos seguintes casos:

I - cujas condições de acesso, instalação, edificação e operação possam ser dificultadas em razão da localização, da área efetivamente aproveitável ou de características específicas do lote, como possuir parcela da área como não edificável ou de preservação permanente;

II - que estejam situados na quadra 04M5901, por terem fundos ao acortinamento vegetal do Distrito Industrial, pois deverão ser alienados com cláusula onerosa de concessão de uso de 7 (sete) metros de cobertura vegetal, que ficarão em posse do adquirente, devendo por ele ser cercado e mantido com a vocação ambiental primária;

§ 1º O subsídio público será concedido na forma de desconto no valor da avaliação do lote, limitado ao máximo de 20% (vinte por cento).

§ 2º A aplicação do disposto neste artigo deverá ser justificada, formalmente, pelo administrador público.

Art. 25. Nas escrituras de compra e venda deverá ser consignado:

I - como cláusula resolutiva, que:

a) o lote terá a finalidade exclusiva de desenvolvimento de projetos industriais, comerciais e de serviços ou institucionais, em conformidade com as normas estabelecidas nesta Lei;

b) qualquer eventual transação que afete diretamente ou indiretamente o direito de propriedade deverá ter anuência ao Poder Executivo, com, no mínimo, 30 (trinta) dias de antecedência;

c) o lote e as instalações que nele forem edificadas não poderão ficar ociosos por mais de 2 (dois) anos, sob pena de resolução do contrato ou da retomada do imóvel, para destinação a novos empreendimentos, caso conveniente e oportuno.

II - o resguardo do direito de preferência ao Município de Sapucaia do Sul, em igualdade de preço e condições, nos casos de transferência de lotes, sob qualquer forma ou modalidade, inclusive dação em pagamento, e nos casos de expropriações decorrentes de execuções judiciais ou extrajudiciais.

Parágrafo único. Nos casos do inciso I deste artigo, a resolução do contrato ensejará indenização das instalações revertidas, de acordo com preço de avaliação calculado pela comissão prevista no § 2º do art. 9º desta Lei, do qual será descontado o montante de 10% (dez por cento), a título de cláusula penal.

Art. 26. A promessa de compra e venda será realizada por contrato administrativo e a compra e venda, efetivamente, por escritura pública, estando, ambos os instrumentos, sujeitos a averbação e registro imobiliário.

Parágrafo único. Os custos das taxas e emolumentos cartorários serão arcados pelo adquirente.

CAPÍTULO IV DA TRANSFERÊNCIA DE LOTES

Art. 27. Toda e qualquer transferência de lotes no Distrito Industrial de Sapucaia do Sul é sujeita à anuência prévia e expressa do Poder Executivo, respeitado, sempre e em qualquer caso, o zoneamento definido nas plantas cadastrais das áreas pioneiras e de expansão.

Parágrafo único. O descumprimento do disposto neste artigo implica o bloqueio do cadastro de todos os envolvidos na transação e na inabilitação em caso de instituição, até que seja sanada a irregularidade.

Art. 28. Nas transferências de lotes no Distrito Industrial de Sapucaia do Sul, inclusive nos casos de dação em pagamento e nas expropriações decorrentes de execuções judiciais ou extrajudiciais, o Município de Sapucaia do Sul terá sempre o direito de exercer a preferência, por meio de ato do Prefeito.

Art. 29. As transferências de lotes no Distrito Industrial de Sapucaia do Sul só serão autorizadas pelo Poder Executivo se a escritura de compra e venda contemplar as cláusulas previstas no art. 25, a empresa adquirente possuir projeto de viabilidade técnica-econômica aprovado e ativo, ou, em caso de instituição sem fins lucrativos, a entidade possuir estatuto social devidamente registrado, atender ao zoneamento estabelecido no art. 3º e ter cadastro regular e habilitado.

Art. 30. O requerimento de anuência para transferência de lote no Distrito Industrial de Sapucaia do Sul deve ser formalizado ao Poder Executivo, em documento assinado em conjunto pelos representantes do alienante e do adquirente.

§ 1º A anuência de que trata este artigo só será dada se o Poder Executivo não exercer o direito de preferência previsto no art. 28 desta Lei, e dependerá de parecer técnico favorável das Secretarias Municipais de Planejamento Urbano e Habitação (SMPUH) e da Indústria, Comércio, Agricultura e Abastecimento (SMICAA).

§ 2º Na hipótese de o Poder Executivo exercer o direito de preferência, o processo, com a manifestação técnica, deverá seguir para manifestação jurídica.

Art. 31. No caso de transferência de lote com benfeitorias, o interessado deverá encaminhar ao Poder Executivo o recibo de quitação, com firmas reconhecidas em cartório, acompanhado de escritura pública de renúncia de direitos possessórios assinada pelo antigo proprietário da

área e respectivo cônjuge, se for o caso, e do levantamento topográfico planialtimétrico do lote.

CAPÍTULO V DA EXECUÇÃO DOS PROJETOS DE ENGENHARIA

Art. 32. Após assinado o contrato de alienação, o interessado deverá promover a implantação das instalações físicas necessárias ao desenvolvimento do correspondente projeto, cumprindo as exigências legais e regulamentares de ordem federal, estadual e municipal a respeito das condições e requisitos peculiares da atividade econômica a ser explorada, devendo observar o seguinte cronograma de providências e prazos:

ETAPA	PRAZO	INÍCIO
Cercamento do lote e execução da placa de incentivos administrados pelo Poder Executivo Municipal	30 dias	Da data de assinatura do contrato
Planta de situação e locação-PSL	90 dias	Da data de assinatura do contrato
Licença ambiental prévia	90 dias	
Licença de construção, licença ambiental de instalação e projetos de arquitetura aprovados pela Prefeitura	180 dias	Data de aprovação da PSL pelo Poder Executivo
Conclusão da obra	360 dias	Após a concessão da licença de construção
Habite-se	20 dias	Da data de conclusão

§ 1º Nos prazos referidos neste artigo, o interessado deverá comprovar os fatos correspondentes junto ao Poder Executivo.

§ 2º A planta de situação e localização - PSL deverá atender aos critérios consignados na Lei nº 662, de 13 de fevereiro de 1978, que institui o Código de Edificações do Município.

§ 3º O interessado deve apresentar ao Poder Executivo a planta de situação e localização - PSL atualizada, sempre que houver alteração do projeto original.

§ 4º Cabe ao Poder Executivo recusar a planta de situação e locação - PSL considerada inadequada ou inconveniente.

§ 5º Os prazos de cada etapa podem ser prorrogados, observado os princípios da

razoabilidade e da proporcionalidade, conforme avaliação caso a caso, feita pelo COMIDI - Conselho Municipal de Instalação do Distrito Industrial.

§ 6º O Poder Executivo poderá analisar de forma justificada e em caráter excepcional os casos em que as obras de implantação estejam em avançado estágio de execução.

Art. 34. O interessado deverá observar as condições e os prazos determinados na Lei nº 662, de 13 de fevereiro de 1978, que institui o Código de Edificações do Município, sobre a apresentação, análise, aprovação e acompanhamento de projetos, em relação ao início e ao desenvolvimento de suas atividades após a conclusão de suas instalações.

CAPÍTULO VI DA MORA NO PAGAMENTO DO VALOR DE ALIENAÇÃO

Art. 35. O atraso no pagamento do preço do lote ensejará, sobre o valor inadimplido, a incidência dos seguintes encargos:

I - juros moratórios de 1% ao mês;

II - multa de 2%.

Parágrafo único. Em casos de calamidade pública decretada pelo Município, pelo Estado ou pela União, abrangendo a área do Distrito Industrial, não serão aplicados os encargos de mora previstos neste artigo, sendo facultado ao Poder Executivo suspender a cobrança dos pagamentos pelo prazo em que perdurar a situação, mediante edição de Decreto.

Art. 36. No caso de parcelamento do preço para fins de pagamento, na forma prevista no inciso II do § 1º do art. 23 desta Lei, o atraso de até três prestações consecutivas ou cinco alternadas acarretará o vencimento antecipado do valor total do débito, a partir de quando houver a aplicação dos encargos previstos no art. 35.

Parágrafo único. É facultado ao interessado purgar a mora por meio do pagamento das parcelas em atraso, acrescida dos encargos legais.

Art. 37. A requerimento do adquirente, o Poder Executivo poderá instaurar processo administrativo para renegociação da dívida.

§ 1º O requerimento deverá ser instruído com proposta de plano de pagamento do montante devido, podendo abranger valores vencidos e vincendos, com prazo máximo de 60 (sessenta) meses.

§ 2º Constarão do plano de pagamento a justificativa, instruída com documentos comprobatórios, da necessidade da renegociação e a referência à suspensão, à extinção ou à desistência de eventuais ações judiciais em curso, relativas ao lote objeto do contrato, propostas pelo interessado.

§ 3º A renegociação da dívida caracterizará novação da relação jurídica, formalizada por contrato administrativo, que deverá ser averbado na matrícula do imóvel, junto ao Cartório Imobiliário, pelo adquirente, que arcará com os custos das taxas e dos emolumentos cartorários.

Art. 38. Os valores não adimplidos pelo adquirente do lote do Distrito Industrial serão inscritos em Dívida Ativa de natureza não tributária e cobrados judicialmente pelo Município.

CAPÍTULO VII DAS SANÇÕES

Art. 39. Sem prejuízo das cominações legais cabíveis, o não atendimento do disposto nesta Lei ensejará a aplicação das seguintes sanções:

I - advertência, nas hipóteses de atraso no cumprimento de etapa do cronograma de implantação, desde que não ultrapassado o tempo máximo total permitido, ou de falha formal não regularizada no prazo de 60 (sessenta) dias;

II - bloqueios cadastrais em repositórios mantidos e geridos pelo Município, caso não seja devidamente justificada a regularização da pendência no prazo conferido pelo Poder Executivo ao aplicar a penalidade de advertência;

III - resolução da concessão de direito real de uso, no caso de perda de qualquer condição de habilitação por período superior a 180 (cento e oitenta) dias, de não implantação do projeto a tempo e modo ou de não cumprimento das cláusulas do contrato;

IV - resolução do contrato de compra e venda e o conseqüente cancelamento do registro, no caso de descumprimento das cláusulas resolutivas ou do direito de preferência consignado na escritura de compra e venda.

§ 1º A aplicação de 3 (três) advertências seguidas importará a resolução do contrato.

§ 2º A aplicação das sanções previstas nos incisos I, II e III será determinada pelos Secretários Municipais e a sanção prevista no inciso IV será aplicada exclusivamente por ato do Prefeito.

Art. 40. Qualquer irregularidade identificada será notificada ao concessionário ou adquirente para correção da falha no prazo estabelecido, assegurados o exercício do contraditório e a ampla defesa no prazo de 30 (trinta) dias, após o que o Poder Executivo decidirá a respeito da aplicação da sanção.

Parágrafo único. O Poder Executivo poderá rever a sanção aplicada caso seja apresentado recurso, no prazo de 10 (dez) dias, oportunidade em que será concedido prazo adicional para regularização da falta, desde que esse não ultrapasse 50% (cinquenta por cento) do prazo da respectiva etapa, o que resultará na suspensão da penalidade imposta.

Art. 41. Em caso de resolução da concessão de direito real de uso ou do contrato de compra e venda, com o consequente cancelamento do registro, o concessionário ou adquirente não terá direito a retenção, nem a indenização junto ao Poder Executivo, por construções acedidas ou benfeitorias realizadas, as quais serão incorporadas ao lote, que reverterá ao Poder Executivo.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo à resolução da concessão de direito real de uso por iniciativa do concessionário.

Art. 42. Na retomada de lote em poder de terceiro, qualquer que seja o fundamento da posse, as construções a ele acedidas e as benfeitorias nele realizadas poderão ser incorporadas ao valor do imóvel para efeito de nova disponibilização, ainda que se tenha ajustado de outra forma.

§ 1º Nos casos de lotes com benfeitorias implantadas, a avaliação poderá contemplar o valor estimado das benfeitorias.

§ 2º As empresas que pretenderem obter indenização das benfeitorias implantadas, deverão apresentar o respectivo valor de avaliação, sob pena de perderem o direito de ressarcimento.

§ 3º O valor de avaliação apresentado nos termos do § 2º deste artigo será cotejado com a avaliação realizada por comissão do Poder Executivo Municipal prevista no § 2º do art. 9º desta Lei.

§ 4º Para fins de formação de preço na licitação, o Poder Executivo considerará a soma dos valores de avaliação do lote e das benfeitorias implantadas.

§ 5º O terceiro só será indenizado pelo lote retomado após efetivar-se uma nova alienação.

CAPÍTULO IX DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 43. Os Termos de Reserva de Lotes formalizados pelo Poder Executivo em conformidade com outras normas anteriormente vigentes ficarão mantidos para efeito de outorga de escritura de compra e venda, desde que sejam cumpridas as condições e prazos correspondentes, inclusive o pagamento do preço ajustado.

§ 1º Nos empreendimentos em que as obras e serviços estejam em curso, ou cujas edificações tenham sido totalmente concluídas, nos quais sejam constatadas pendências relativas a projeto de viabilidade técnica-econômica ou a Projetos de Engenharia e Arquitetura, poderão ser concedidos os prazos estabelecidos no art. 32 desta Lei.

§ 2º No caso específico de pendências relativas ao projeto de viabilidade técnica-econômica, poderá ser concedido o prazo de 90 (noventa) dias para regularização.

§ 3º Desde que não contrarie as demais disposições desta Lei, a empresa poderá alterar a atividade e/ou natureza do empreendimento, devendo aprovar projeto de viabilidade técnica-econômica para a nova atividade a ser desenvolvida, em conformidade com as legislações específicas.

§ 4º O descumprimento do disposto neste artigo implicará a revogação do respectivo documento de posse ou a rescisão do contrato de domínio, por ato administrativo.

§ 5º Havendo revogação do respectivo documento, o interessado poderá requerer o direito de avaliação das benfeitorias estabelecido no Art. 42 desta Lei, para fins de licitação.

Art. 44. Ficam mantidas e ratificadas as taxas de ocupação estabelecidas em normas anteriores para os empreendimentos já instalados em lotes do Distrito Industrial de Sapucaia do Sul, que estejam consolidados, na data de publicação desta Lei.

Art. 45. Os contratos formalizados com o Poder Executivo, na forma desta Lei, serão invalidados quando o respectivo lote se encontrar abandonado, quando nele estiver sendo desenvolvida atividade diversa do projeto aprovado ou quando as atividades previstas no projeto não forem implantadas.

§ 1º A aplicação do disposto no caput deste só poderá ser efetivada após 36 (trinta e seis) meses da publicação desta Lei.

§ 2º Transcorrido o prazo estabelecido no § 1º, persistindo as condições estabelecidas previstas no caput, será instaurado o processo administrativo para cancelamento do instrumento de concessão de direito real de uso ou de promessa de compra e venda, sendo garantido ao interessado, o prazo de 5 (cinco) dias úteis, para apresentação de defesa prévia, indicando eventuais provas que pretenda produzir.

§ 3º Julgado procedente o processo administrativo, o instrumento será cancelado e o lote disponibilizado em licitação, sem que o concessionário ou adquirente tenha direito a indenização.

Art. 46. O Poder Executivo manterá os registros das ocupações dos lotes, preferencialmente em sistema eletrônico, contendo, no mínimo:

- I - denominação do lote;
- II - área do lote;
- III - endereço;
- IV - instrumento de posse ou propriedade;
- V - proprietário ou cessionário;

VI - locatário ou ocupante, quando couber;

VII - ato aprobatório dos projetos;

VIII - área construída;

IX - anotações; e

X - número do processo;

XI - matrícula do imóvel, atualizada sem que houverem novos registros ou averbações.

Art. 47. Nos casos em que os prazos estabelecidos nesta Lei forem insuficientes, por exclusiva responsabilidade dos órgãos e concessionárias competentes, uma nova análise de concessão de prazo poderá ser realizada pelo Poder Executivo, mediante apresentação de exposição de motivos contendo o histórico do trâmite processual no órgão competente.

Art. 48. Fica desafetada da sua finalidade a Rua M59-1271, denominada Rua Wilson Wojcichoski Júnior, podendo ser incorporada à(s) área(s) do(s) lote(s) lindeiro(s).

Art. 49. Fica alterada a redação do inciso I, do Art. 1º da Lei nº 3.745/2016, que passa a vigor com o seguinte texto:

I - Rua M59-M59-1273 = Rua Wilson Wojcichoski Júnior.

Art. 50. Ficam revogados:

I - o inciso III do art. 1º da Lei Municipal nº 3.745, de 28 de novembro de 2016;

II - a Lei Municipal nº 3.451, de 1º de agosto de 2013; e

III - a Lei Municipal nº 3.327, de 2 de setembro de 2011, após exaurirem-se os saldos existentes a conta do Fundo Municipal para o Desenvolvimento Econômico Industrial - FUMDEI, existentes na data de publicação desta Lei, às finalidades aos quais até então vinculados.

Art. 51. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sapucaia do Sul, 24 de maio de 2022.

Volmir Rodrigues
Prefeito Municipal

Download do documento