**PROJETO DE LEI Nº 017/2023**

**Revoga a Lei Municipal n.º 3.037/2021, que autoriza o chefe do poder executivo a conceder direito real de uso e doação de imóvel, conforme especifica.**

A Câmara Municipal de São Mateus do Sul, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeita Municipal, sanciono a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Revoga a Lei Municipal nº 3.037, de 12 de novembro de 2021.

**Art. 2º.** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal, em 12 de abril de 2023.

Fernanda Garcia Sardanha
Prefeita Municipal

## JUSTIFICATIVA

Com os cumprimentos de estilo, submeto à apreciação dessa egrégia Câmara Municipal, em regime de urgência, o Projeto de Lei que dispõe sobre a revogaçãp da Lei Municipal n.º 3.037, de 12 de novembro de 2021, que autoriza o chefe do poder executivo a conceder direito real de uso e/ou doação de dois lotes urbanos, sob matrículas n.º 20.975 e n.º 21.271.

Inicialmente, cumpre esclarecer que a lei em questão autorizou, no artigo 1.º, a cessão de direito real de uso e/ou doação dos imóveis acima, bem como estabeleceu, nos artigos 2.º a 6.º, os critérios e procedimento para a alienação daqueles bens municipais.

Ocorre que os imóveis ainda não sofreram a desafetação do patrimônio público municipal e sobreveio a Lei Municipal n.º 3.140, de 16 de dezembro de 2022, que institui o programa municipal de fomento ao desenvolvimento econômico local e de apoio à inovação, através da ocupação de áreas industriais.

Essa nova lei estabelece, nos artigos 5.º ao 12, as condições e procedimentos para a ocupação de áreas industriais. Portanto, há conflito de normas municipais, sendo que aquela primeira lei tem como objetivo autorizar o Poder Executivo a desafetar os bens imóveis e não a criar o rito procedimental, o qual foi estabelecido na nova legislação, que estabelece a ocupação industrial como política pública municipal.

A tabela comparativa abaixo mostra a redação conflitante das lei municipais:

| Lei n.º 3.037/2021 | Lei n.º 3.140/2022 |
|---|---|
| **Art. 2º.** A cessão de direito real de uso e/ou doação acima especificada, será precedida de licitação, sob a modalidade de concorrência, que levará em consideração, para julgamento das propostas, no mínimo, os seguintes critérios:<br><br>I – geração de emprego;<br><br>II – movimentação econômica anual; | **Capítulo II**<br>**OCUPAÇÃO DE ÁREAS INDUSTRIAIS**<br><br>**Art. 5º.** A concessão de direito real de uso gratuito ou a doação de terreno para o desenvolvimento de atividade de ramos em geral poderá ser concedida através de comprovado interesse público, definidos os reflexos positivos de sua implantação na economia do Município e |

III – investimento em ativos fixos sobre o imóvel;

IV – área a ser construída sobre o imóvel;

V – início das edificações sobre o imóvel;

VI – início das atividades sobre o imóvel;

Art. 3º. Para fins desta lei, primeiramente será realizada a cessão de direito real de uso pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, prorrogável por igual período, de forma fundamentada e, dentro desse período, será procedida constante avaliação acerca do cumprimento das condições impostas no processo licitatório.

**Art. 4º**. A doação somente será possível após decorrido o prazo estabelecido para concessão do direito real de uso, através de decisão a cargo do Chefe do Poder Executivo, que avaliará todo o interregno da concessão do direito real de uso e uma vez cumprida as condições, decidirá, de forma fundamentada, sobre a doação do imóvel.

**Art. 5º**. No edital, contrato e eventual escritura, deverá ser estipulada cláusula, sob pena de nulidade, de que cessada as razões que justificaram ou foram levadas a efeito para fins de cessão de direito real de uso e/ou doação, o imóvel reverterá ao patrimônio do Município de São Mateus do Sul/PR, vedada a sua alienação pelo beneficiário.

**Art. 6º**. Mediante autorização expressa do Prefeito Municipal o beneficiário poderá hipotecar ou dar em garantia, o imóvel, à instituição financeira ou bancária, para fins de obtenção de empréstimo destinado a instalação e manutenção do empreendimento ou ao desenvolvimento de suas atividades dentro do Município de São Mateus do Sul.

Parágrafo único: Na hipótese deste artigo, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca de 2º grau em favor do Município de São Mateus do Sul, na forma do § 5º, do art. 17 da Lei nº 8.666/1993.

parecer favorável da Secretaria Municipal de Finanças, de Administração e da Comissão Especial de Desenvolvimento Econômico.

§1º. Observados os critérios de oportunidade e conveniência do pedido e respeitadas todas as exigências desta lei, o Chefe do Poder Executivo poderá decidir pela concessão de direito real de uso ou pela doação.

§2º. A concessão e a doação necessitam de autorização legislativa e serão processadas, preferencialmente, por licitação.

§3º. No contrato administrativo se estabelecerá no mínimo:
I. A natureza e finalidades do empreendimento;
II. Os encargos;
III. Previsão de prazos para início e término das obras;
IV. Cláusula de restituição do imóvel, no estado em que se encontra, em caso de descumprimento das disposições desta lei ou de cláusulas previstas no contrato administrativo de doação ou de compra e venda;
V. Geração de empregos formais diretos;
VI. Projeção detalhada dos valores em impostos que serão arrecadados pelo empreendimento;
VII. Compromisso de permanência do empreendimento no Município por no mínimo 15 (quinze) anos.

## TÍTULO II
## CONDIÇÕES E PROCEDIMENTOS

**Art. 6º.** Somente serão beneficiadas com as isenções e benefícios previstos nesta Lei pessoas jurídicas legalmente constituídas.

**Art. 7º.** As empresas que vierem a se beneficiar dos incentivos tributários concedidos na forma da presente lei e não atenderem às suas exigências e finalidades terão os valores restabelecidos, reajustados e cobrados de acordo com a legislação em vigor.

**Art. 8º.** As empresas beneficiadas deverão iniciar as obras de implantação no prazo máximo de 120 (cento e vinte) dias, contados da data do contrato firmado com a municipalidade, devendo ser concluídas no prazo de 03 (três) anos independentemente da área.

§ 1º. O prazo de conclusão das obras poderá ser prorrogado por mais 01 (um) ano, desde que devidamente justificado e prévia anuência da Secretaria Municipal de Administração.

§ 2º. Para empreendimentos de grande vulto o prazo de conclusão das obras poderá ser prorrogado por tempo superior a 01 (um) ano, desde que devidamente justificado e prévia anuência da Secretaria Municipal de Administração.

**Art. 9º.** As empresas interessadas em adquirir terrenos pertencentes ou que vierem a pertencer ao Município, para fins de industrialização, comercialização e prestação de serviços deverão apresentar os seguintes documentos:
I. Requerimento em formulário próprio;
II. CNPJ e fotocópias autenticadas dos atos constitutivos;
III. Certidão negativa da empresa e dos sócios, emitida pelos seguintes órgãos:
a) Cartório de Protesto;
b) Cartório do Distribuidor local e da sede da pessoa jurídica;
c) INSS;
d) Receita Federal;
e) Receita Estadual;
f) Município de origem.
g) Certidão Nacional de Débitos Trabalhistas;
h) Certidão Nacional de Condenações Cíveis por Ato de Improbidade;
IV. Certificado de obediência às normas do Instituto Ambiental do Paraná - IAP e da Secretaria do Meio Ambiente do Município;
V. Anteprojeto de arquitetura das edificações;
VI. Apresentação de cronograma físico para implantação do empreendimento.
VII. Declaração por escrito, do conhecimento desta lei, aceitando-a em todos os seus termos;
VIII. Formulário padrão com os dados cadastrais da empresa e informações gerais sobre o investimento;
IX. Outros documentos a critério da Secretaria Municipal de Administração.

Parágrafo único. O formulário de informações será assinado pelo requerente e deverá conter sua manifestação de conhecimento e plena aceitação do que estabelece a presente lei.

**Art. 10.** Os processos de ocupação serão analisados, quanto à viabilidade, pela Secretaria Municipal de Indústria e Comércio, de Obras e de Meio Ambiente e pela Comissão Especial de Desenvolvimento Econômico, que levará em consideração, necessariamente, os seguintes fatores:
I. Os objetivos da empresa e sua relevância na conjuntura sócio-econômica do município;
II. A relação entre as áreas total e edificada;

III. O número de empregos direta e indiretamente gerados na implantação;
IV. A situação financeira da empresa e de seus titulares;
V.O faturamento anual, para empresas constituídas há mais de um ano. As empresas criadas no exercício financeiro do recebimento do incentivo ficarão autorizadas a substituir o faturamento anual pelo balanço de abertura;
VI. Possíveis impactos causados ao meio-ambiente em decorrência da implantação da unidade industrial;
VII. Descrição do imóvel e sua vinculação à finalidade proposta inicialmente;
VIII. Descrição dos incentivos a serem realizados pelo Município;
IX. Anteprojeto de arquitetura (ocupação do solo) das edificações a serem construídas;
X. Prova de viabilidade econômico e financeira do empreendimento, mediante estudos e projetos elaborados que contemplem o seguinte:
a) Planejamento financeiro;
b) Fluxo de caixa projetado para o empreendimento;
c) Relatório de receita e despesa pelo período de 01 (um) ano, atestado por profissional capacitado (Contador).
XI. Apresentação do cronograma físico e financeiro da implantação da empresa;
XII. Outros documentos complementares, eventualmente exigidos pela Prefeitura;
XIII. Comprovar anualmente, por meio de cópia da RAIS e CAGED, o número de empregos diretos gerados.
Parágrafo único. Serão considerados prioritários os projetos em função de:
I. Número de empregos diretos;
II. Utilização da matéria-prima local;
III. Capital aberto;
IV. Investimento Financeiro;
V. Controle Ambiental antipoluição;
VI. Previsão de arrecadação de tributos;
VII. Relação entre a área construída e a área total do terreno;
VIII. Equilíbrio econômico-financeiro do empreendimento.

**Art. 11.** O imóvel reverterá ao patrimônio municipal se o beneficiário, durante o prazo de 5 (cinco) anos, no caso de concessão de direito real de uso, ou no prazo de 15 (quinze) anos, no caso de doação, a partir do início de funcionamento, suspender suas atividades por mais de 06 (seis) meses, consecutivos ou não, sem justificativa aceita pela Comissão Especial de Desenvolvimento Econômico.

§ 1º. Enquanto não forem satisfeitas todas as obrigações constantes desta Lei, o adquirente não poderá dispor livremente do imóvel, que ficará inalienável, impenhorável e intransferível, isentando-se o município de quaisquer ônus que sobre ele recaiam sem a sua expressa anuência.

§ 2º. A empresa beneficiária não poderá dar outro destino à área que não aquele previsto na solicitação inicial.

§ 3º. Qualquer alteração na composição societária da empresa ou de atividade, deverá ser previamente comunicada a Secretaria Municipal de Administração que avaliará se essa mudança comprometerá a finalidade do benefício concedido.

§ 4º. Mediante autorização expressa da Comissão Especial de Desenvolvimento Econômico, poderá a empresa ou instituição beneficiada hipotecar ou dar em garantia a instituições financeiras ou bancárias o terreno recebido em doação, para fins de obtenção de empréstimos destinados à instalação e manutenção do empreendimento, ou ao desenvolvimento de suas atividades dentro do Município de São Mateus do Sul.

§ 5º. Na hipótese do parágrafo anterior, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca de 2º grau em favor do município.

**Art. 12.** Perderá ainda os benefícios desta Lei a empresa que, antes de decorridos 5 (cinco) anos, no caso de concessão de direito real de uso, ou no prazo de 15 (quinze) anos, no caso de doação anos do início das atividades, deixar de cumprir quaisquer dos itens da relação abaixo:
I. Paralisar, por mais de 120 (cento e vinte) dias ininterruptos, as atividades, sem motivo justificado e devidamente comprovado;
II. Reduzir a oferta de empregos em 2/3 dos empregados existentes, sem motivo justificado;
III. Violar fraudulentamente as obrigações tributárias;
IV. Alterar o projeto original sem aprovação do Município;
V. Praticar crime ambiental ou utilizar de mão-de-obra escrava.

Parágrafo único. Reverterá ao Município, sem direito à retenção por benfeitorias e indenização pelas melhorias existentes, o imóvel que, pelo período de 01 (um) ano após o início das atividades, tiver suas instalações ociosas.

Se nota que há conflito de leis no tempo, o que traz insegurança jurídica para os atos administrativos, sendo necessária a revogação da lei anterior.

A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro – LINDB, estabelece que:

> Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.
> § 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.
> § 2º Consideram-se adquiridos assim os direitos que o seu titular, ou alguém por ele, possa exercer, como aqueles cujo começo do exercício tenha termo pré-fixo, ou condição pré-estabelecida inalterável, a arbítrio de outrem.
> § 3º Chama-se coisa julgada ou caso julgado a decisão judicial de que já não caiba recurso

A regra adotada pelo ordenamento jurídico é de que a norma não poderá retroagir, ou seja, a lei nova não será aplicada às situações constituídas sobre a vigência da lei revogada ou modificada (princípio da irretroatividade). Ocorre que da lei anterior não decorreu direito adquirido, ato jurídico perfeito ou coisa julgada, posto que a cessão de direito real de uso e/ou doação dos imóveis não foram processadas.

Como é de conhecimento de todos, a lei, em regra, é feita para valer para o futuro. Segundo Maria Helena Diniz[1], quando uma lei modifica ou regula, de forma diferente, a matéria versada pela lei anterior, seja em decorrência da ab-rogação (revogação total da lei anterior) ou pela derrogação (revogação parcial da lei anterior), podem surgir conflitos entre as novas disposições e as relações jurídicas já consolidadas sob a égide da velha norma revogada.

O art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal prevê que: *"A lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada."* Já o art. 6º, da LINDB diz o seguinte: "*A lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitando o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.*" Sendo assim, tendo como parâmetro estes dois fundamentos, é possível observar que a regra da irretroatividade não é absoluta, tendo

[1] Diniz, Maria Helena. "*Conflito de leis.*"3. ed. rev. – São Paulo: Saraiva, 1998, pag. 36.

em vista que convive com outro preceito de direito intertemporal, que é o da eficácia imediata e geral da lei nova. Ou seja, em alguns casos a lei nova poderá retroagir.

Além disso, Carlos Roberto Gonçalves[2] afirma que a irretroatividade das leis não possui caráter absoluto, por razões de políticas legislativas, que por sua vez podem recomendar que, em determinadas situações, a lei seja retroativa, atingindo os efeitos dos atos jurídicos praticados sob o império da norma antiga.

Nessa perspectiva, é possível aceitar que a lei nova alcance os casos pendentes e futuros decorrentes de situações pretéritas que se realizem sob a égide da lei revogada, não abrangendo os fatos passados, nos quais se incluem o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.

Desta maneira, é possível concluir que a regra é a irretroatividade no que diga respeito ao direito adquirido, ao ato jurídico perfeito e a coisa julgada, e a possibilidade da retroatividade no que diga respeito a casos pendentes e futuros. Assim, a fim de evitar o conflito na aplicação das normas, a revogação expressa da lei anterior, que ainda não constituiu direitos, é medida legislativa que se impõe.

Ciente da importância e relevância do presente Projeto de Lei, espero contar com o aval desse Legislativo e com a aprovação da presente matéria.

Paço Municipal, em 12 de abril de 2023.

Fernanda Garcia Sardanha
Prefeita Municipal

Mirian Karla Kmita
Assessora Jurídica
Portaria n.º 430/2022

[2] Gonçalves, Carolos Roberto. "*Direito Civil, volume I: parte geral.*" 6 ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, pag. 60.