

## GABINETE DO PREFEITO

---

### MENSAGEM

Senhor Presidente,  
Senhores Vereadores,

Ao cumprimentá-los, apresento-lhes o presente Projeto de Lei dispõe sobre a doação de terrenos públicos municipais a pessoas jurídicas, além de concessão de incentivos fiscais nessas áreas doadas, e dá outras providências.

O presente projeto tem como escopo estabelecer regras e procedimentos para formalização da doação de terrenos de propriedade do Município às pessoas jurídicas de direito público ou privado que atendam as exigências contidas nesta Lei.

A doação dos terrenos está condicionada a destinação específica para as atividades econômicas de comércio atacadista, indústrias, centrais de distribuição, serviços ou outras atividades que favoreçam direta ou indiretamente o desenvolvimento econômico do Município, em contrapartida, podendo receber incentivos fiscais caso sejam atendidas todas as exigências estabelecidas.

Assim, o projeto contribuirá de forma efetiva com o desenvolvimento econômico do Município, concedendo benefícios fiscais, atraindo empresas que gerarão empregos diretos e indiretos à população, em prol do benefício da cidade e da região.

Diante do exposto, submeto para apreciação do Poder Legislativo Municipal, o presente Projeto de Lei, solicitando, desde logo, que o mesmo seja aprovado pelos Nobres Edis.

**GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA**

Prefeito Municipal

## GABINETE DO PREFEITO

---

PROJETO DE LEI Nº 075/2023

**Ementa:** Dispõe sobre a doação de terrenos públicos municipais a pessoas jurídicas, além de concessão de incentivos fiscais nessas áreas doadas, e dá outras providências.

O Prefeito do Município de Belo Jardim, Estado de Pernambuco, no uso de suas atribuições definidas na Lei Orgânica Municipal, submete à apreciação e votação o seguinte Projeto de Lei:

### Capítulo I

#### DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

**Art. 1º** Todo o procedimento para doação de terrenos de propriedade do Município de Belo Jardim, assim como a administração e conservação das referidas áreas, reger-se-ão de acordo com o disposto nesta Lei.

**Art. 2º** Fica o chefe do Poder Executivo autorizado a doar terrenos de propriedade do Município de Belo Jardim, às pessoas jurídicas de direito público ou privado, devidamente constituídas, que sejam capazes de atender às exigências dispostas nesta Lei e legislação aplicável.

**Art. 3º** O processo administrativo de doação deverá obedecer, estritamente, a todas as exigências constantes nesta Lei, na Lei Orgânica Municipal, na Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 e legislação aplicável.

**Parágrafo único.** Na forma do art. 17, §4º da Lei 8.666, de 21 de junho de 1993, as doações dos terrenos de que trata esta Lei ficarão dispensadas do processo de licitação de acordo com o interesse público justificado em processo administrativo.

**Art. 4º** Os terrenos objeto de doação deverão possuir destinação específica voltada para atividades econômicas de comércio atacadista, indústrias, centrais de distribuição, serviços ou

## GABINETE DO PREFEITO

---

outras atividades que, por sua natureza, favoreçam direta ou indiretamente o desenvolvimento econômico do Município e da região.

**Art. 5º** Todas as edificações existentes devem estar voltadas às finalidades estabelecidas nos arts. 3º e 4º, tendo o Poder Público ingerência direta sobre as atividades desenvolvidas na área compreendida pelo terreno doado.

**Parágrafo único.** A desvirtuação da destinação do empreendimento, a qualquer tempo e independente da forma que o imóvel tenha sido adquirido por terceiros, acarretará a reversão do mesmo ao patrimônio Municipal.

**Art. 6º** No curso do processo administrativo de doação e mediante análise do caso concreto, o Município estabelecerá o percentual mínimo de área que será inicialmente utilizado pela requerente, ficando vedado estabelecer percentual inferior a 30% (trinta por cento) do terreno doado.

§1º O restante da área, que corresponde o espaço inicialmente não utilizado, deverá receber, obrigatoriamente, na forma e no prazo estabelecido, destinação específica pela donatária, sob pena de reversão.

§2º A forma, o prazo e a destinação específica de que trata o parágrafo anterior correspondem ao plano de expansão apresentado para instrução do processo administrativo.

**Art. 7º** O ramo da atividade a ser desenvolvida não poderá oferecer qualquer perigo à saúde pública, nem ocasionar a poluição do ar ou de mananciais, ficando obrigada ao tratamento dos respectivos resíduos sólidos, líquidos e gasosos.

**Parágrafo único.** A donatária se obriga a observar, a todo tempo, a legislação relativa ao controle ambiental e a adotar todas as medidas necessárias à proteção ecológica e do meio ambiente, segundo as normas editadas pelos órgãos federal, estadual e municipal, sob a pena de reversão do imóvel doado.

### Capítulo II

### DO PROCEDIMENTO DE DOAÇÃO

#### SEÇÃO I

#### Do requerimento de doação, da apresentação do projeto e documentação específica

## GABINETE DO PREFEITO

---

**Art. 8º** As doações de terreno serão precedidas de processo administrativo devidamente instruído com toda a documentação legal exigida, assegurada a ampla defesa e o contraditório.

**Art. 9º** As pessoas jurídicas interessadas nos terrenos disponíveis para doação deverão interpor, junto ao órgão competente, requerimento direcionado ao Chefe do Poder Executivo Municipal, instruído com os seguintes documentos:

I – plano de consulta devidamente preenchido, a ser fornecido pelo Poder Público;

II – projeto de pré-condicionamento dos efluentes sólidos, líquidos e gasosos, elaborado por profissional habilitado;

III – planta e minucioso memorial descritivo das edificações a serem feitas, ambos elaborados por profissional habilitado;

IV – cronograma físico, devidamente fundamentado, sugerindo prazos para início e conclusão das obras de edificação e prazo para início das atividades operacionais e produtivas da empresa;

V – plano de expansão do espaço físico da empresa e/ou do empreendimento, elaborado por profissional habilitado;

VI – cópia autenticada dos atos constitutivos da requerente e das eventuais alterações posteriores arquivadas na Junta Comercial do Estado;

VII – certidão negativa de débitos municipais;

VIII – certidão negativa de débitos e de regularidade fiscal junto à Fazenda Estadual;

IX – certidão negativa de débitos relativa a tributos federais e à Dívida Ativa da União;

X – comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica – CNPJ;

XI – comprovante de regularidade junto ao Instituto Nacional da Seguridade Social – INSS;

XII – certificado de regularidade do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço – FGTS;

XIII – certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede da empresa.

§1º O plano de consulta a que se refere o inc. I deste artigo deverá conter, dentre outras informações, o número de empregos diretos e indiretos que o empreendimento irá gerar, o valor do investimento e as características físicas e mercadológicas do projeto.

## GABINETE DO PREFEITO

---

§2º Ficará dispensada da apresentação do projeto de pré-condicionamento de efluentes a empresa cuja atividade principal ou secundária não produza resíduos, sendo, portanto, incapaz de agredir o meio ambiente.

§3º Se, na forma do §2º, a empresa dispensada da apresentação do projeto de pré-condicionamento vier a produzir, após sua instalação e funcionamento, qualquer tipo de resíduo poluidor do meio ambiente, a mesma ficará submetida aos prazos a serem estabelecidos pelo Poder Público para apresentação do projeto de pré-condicionamento.

§4º O memorial descritivo de que trata o inc. III consiste num relatório com especificações técnicas de materiais, cores e texturas a serem usados na obra, assim como numa descrição acerca do uso do prédio e de seus ambientes.

§5º O cronograma físico apresentado pela empresa não vincula os prazos a serem definidos pelo Chefe do Poder Executivo, mas podem servir de base para sua decisão final.

§6º O plano de extensão do espaço físico deverá, obrigatoriamente, instruir o requerimento das pessoas jurídicas que não pretenderem utilizar, em seu projeto inicial, a totalidade do terreno objeto da doação.

§7º A documentação exigida no inc. VII visa a comprovar a boa situação financeira da empresa, vedada a sua substituição por balancetes ou balanços provisórios.

**Art. 10** Os projetos e documentos elaborados por profissionais habilitados, quando necessário, serão submetidos à aprovação do departamento competente, a ser definido em Decreto regulamentador.

**Art. 11** Quando a requerente desempenhar atividades que não estejam expressamente previstas no art. 4º desta Lei, o requerimento de doação deverá ser instruído, inicialmente, com demonstrativo ou justificativa de que sua atividade interessa ao desenvolvimento econômico do Município e região.

**Parágrafo único.** Caberá ao Chefe do Poder Executivo Municipal, de plano, decidir acerca do efetivo enquadramento do empreendimento nas finalidades almejadas por esta Lei, a fim de que a requerente possa dar andamento ao processo de doação, fazendo acostar toda a documentação necessária.

**Art. 12** Os projetos, plantas e planos apresentados pelas pessoas jurídicas vinculam as

## GABINETE DO PREFEITO

---

respectivas obras, podendo haver reversão do terreno doado, caso verificada diferença substancial e desfavorável ao interesse público entre os projetos de engenharia e as edificações.

**Parágrafo único.** Se a requerente ou donatária pretende alterar os projetos já apresentados e aprovados, deverá, mediante justificativa e a qualquer tempo, submeter o novo projeto à análise do Poder Público que decidirá sobre a conveniência da modificação.

**Art. 13** Quando mais de uma pessoa jurídica pleitear o mesmo terreno, o Chefe do Poder Executivo, antes de efetivar a doação a qualquer uma delas, pautar-se-á no interesse público, que será evidenciado levando-se em consideração, dentre outros aspectos:

I – o preenchimento de todos os requisitos exigidos em lei;

II – as exigências técnicas de localização e de construção;

III – a necessidade e importância do empreendimento para o desenvolvimento econômico do Município e região.

**Parágrafo único.** A expedição do Decreto de doação assegura a posse à empresa donatária, desde que esta cumpra todos os encargos legais estabelecidos, não sendo permitido o pleito de terreno já declarado doado e em situação regular junto ao Município.

### Seção II

#### Dos prazos

**Art. 14** O início e a conclusão das obras deverão obedecer, de forma estrita, aos prazos determinados no processo administrativo pelo Chefe do Poder Executivo, que analisará o cronograma físico apresentado pela empresa requerente, devendo ser levada em consideração a complexidade, a extensão e a importância do empreendimento.

**Parágrafo único.** O início das atividades produtivas da empresa dar-se-á, no máximo, no prazo de noventa dias contados da conclusão do empreendimento.

**Art. 15** No prazo de trinta dias, contado da publicação do respectivo Decreto de doação, a empresa donatária deverá:

I – cercar e isolar a área doada;

II – fixar a placa indicativa do empreendimento, conforme estabelece o art. 33 desta Lei.

**Art. 16** Nos autos do processo administrativo, quando da lavratura de sua decisão final, o Chefe do Poder Executivo determinará prazo para início e conclusão das obras correspondentes

## GABINETE DO PREFEITO

---

ao plano de expansão da empresa donatária, se for o caso.

**Art. 17** Durante o prazo de dez anos, contados a partir da publicação do decreto de doação, os terrenos doados não poderão ser transferidos, cedidos, locados, alienados ou dados em garantia, no todo ou em parte, salvo quando diante de superior interesse público devidamente justificado nos objetivos desta Lei, com prévia e expressa autorização do Chefe do Poder Executivo Municipal, sob pena de reversão.

§1º Se a donatária necessitar oferecer o terreno doado em garantia de financiamento, estando presentes as condições de interesse público de que trata este artigo, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do Município.

§2º Em caso de autorização municipal para alienação do imóvel, o adquirente deverá apresentar, durante a instrução de novo processo administrativo, toda a documentação exigida para doação e obedecer a todos os prazos estabelecidos.

### Seção III

#### Da conclusão do procedimento

**Art. 18** Exarada a decisão final, que estabelece os prazos e as condições as quais a empresa deverá obedecer, a requerente deverá apresentar termo de compromisso, expressando sua inequívoca concordância com todas as exigências legais e prazos estabelecidos no processo administrativo de doação.

§1º O termo de compromisso deverá conter:

I – a expressa concordância no que for pertinente aos prazos estabelecidos na decisão final exarada pelo Chefe do Poder Executivo;

II – a aceitação de todos os dispositivos constantes desta Lei, em especial no que se refere às cláusulas de reversão;

III – a disponibilização, sempre que forem solicitadas, das informações acerca do imóvel e do empreendimento.

§2º Acostado o termo de compromisso, os autos serão encaminhados à Comissão de Avaliação, nomeada especialmente para esse fim, para que proceda a avaliação do imóvel objeto da doação.

## GABINETE DO PREFEITO

---

**Art. 19** Instruído o feito com todos os documentos exigidos, o Chefe do Poder Executivo Municipal formalizará o competente Decreto de doação e providenciará sua publicação, na forma do art. 25.

### Capítulo III

#### Da reversão do imóvel doado

**Art. 20** São circunstâncias que ensejam ao Poder Público Municipal a reversão do terreno doado, independentemente de intervenção judicial, apuradas através do devido processo administrativo, garantidor do contraditório e da ampla defesa:

I – o descumprimento injustificado de quaisquer dos prazos legais ou daqueles definidos em processo administrativo, para início ou conclusão das obras e funcionamento da empresa;

II – a alteração na destinação do empreendimento, em desacordo com o que dispõe os arts. 3º e 4º desta Lei;

III – a modificação das plantas, planos e projetos estruturais da obra e do empreendimento e sua execução, sem autorização devida e em desacordo com o interesse público;

IV – a não observância ao disposto no art. 7º e a não efetivação do projeto de pré-condicionamento dos efluentes sólidos, líquidos e gasosos;

V – a paralisação das atividades da empresa por doze meses consecutivos;

VI – os casos de inobservância da legislação que se encaixarem nas hipóteses do art. 3º desta Lei.

§1º A reversão ocasionada por força dos incisos I, II, III e IV implica a perda em favor do Ente Municipal das benfeitorias úteis, necessárias e voluptuárias porventura existentes.

§2º Se a desobediência do prazo referir-se às obras do plano de expansão, apenas a parte inutilizada do terreno será passível de reversão ao Município.

§3º Verificada a ocorrência da situação prevista no inciso V, a donatária poderá negociar as benfeitorias existentes no terreno doado com a pessoa jurídica que se instalar no local, ou com o Município, se houver interesse deste.

§4º Quando o Poder Público julgar necessário, para fins de justa negociação, será determinado, ao Departamento competente, a elaboração de Laudo de Avaliação das benfeitorias

## GABINETE DO PREFEITO

---

existentes no imóvel com atividade paralisada na forma do inc. V deste artigo.

§5º O Laudo de Avaliação para venda das instalações da empresa paralisada deverá ser elaborado por profissionais habilitados.

**Art. 21** A empresa donatária que perder o domínio sobre o imóvel doado, em face do disposto no artigo anterior, não terá direito à indenização, ficando resguardado ao Município o direito de pleitear perdas e danos.

### Capítulo IV

#### Dos incentivos fiscais

**Art. 22** As empresas que vierem a se instalar no Município de Belo Jardim e conforme o procedimento previsto nesta Lei, poderão gozar dos seguintes incentivos fiscais:

I – isenção do Imposto sobre a Propriedade Predial Territorial Urbana – IPTU do imóvel utilizado para o exercício de sua atividade econômica durante o período de até dez anos consecutivos, contados do exercício seguinte ao requerimento do incentivo, que deverá ser protocolado até o dia 30 de novembro de cada ano anterior ao da efetiva incidência do referido benefício fiscal.

II – isenção do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza – ISSQN durante o período de até dez anos consecutivos, contados a partir do terceiro mês seguinte ao do requerimento do incentivo.

§1º Para os fins dos benefícios previstos neste artigo, caracteriza-se a instalação da empresa com a expedição, pelo órgão competente do Município, da Taxa de Fiscalização de Localização, de Instalação e de Funcionamento de Estabelecimento – TLF.

§2º A isenção do ISSQN incidirá apenas sobre os serviços concernentes a atividade principal e efetivamente explorados pela empresa instalada e em funcionamento, de nenhum outro modo abrangendo outras hipóteses de prestação de serviços diversa deste parágrafo.

§3º A concessão dos incentivos fiscais que trata este artigo não se aplica aos empreendimentos já instalados antes da promulgação desta Lei.

§4º O requerimento dos incentivos fiscais previstos no *caput* constitui-se em um procedimento próprio e autônomo do referente ao pedido de doação dos terrenos, previsto no Capítulo II desta Lei.

## GABINETE DO PREFEITO

---

**Art. 23** As empresas já existentes no Município de Belo Jardim que optarem por se transferir na forma prevista nesta Lei, após tramitação de pedido e consequente decisão do Chefe do Poder Executivo Municipal, também poderão gozar dos mesmos benefícios fiscais de que trata o art. 22.

**Parágrafo único.** Para fins de aplicação deste artigo, fica ressalvado que o período de isenção de tributos será de apenas cinco anos consecutivos.

**Art. 24** Os incentivos fiscais de que trata o art. 22 e 23 desta Lei só serão concedidos às empresas que, no ato do requerimento, estiverem em situação regular com as fazendas públicas federal, estadual e municipal, assim como junto ao INSS e FGTS.

**Art. 25** Se a empresa incidir em quaisquer das causas que dão ensejo à reversão do terreno, conforme dispõe o art. 20 desta Lei, os benefícios fiscais serão automaticamente cancelados, depois de instaurado o devido processo administrativo, que garanta o contraditório e a ampla defesa.

### Capítulo V

#### Das disposições finais e transitórias

**Art. 26** A publicação do Decreto de Doação deverá ser efetivada no portal da transparência municipal.

**Art. 27** Por meio de Decreto, o Chefe do Poder Executivo poderá delegar atribuições para que o Secretário de Gestão do Município impulse os processos, inclusive estabelecendo os prazos de que trata esta Lei.

**Art. 28** Verificadas as situações de reversão previstas no art. 20 desta Lei e havendo resistência às ações de polícia administrativa do Município, deverá este interpor as medidas judiciais cabíveis.

**Art. 29** O Município de Belo Jardim, através de seus agentes, terá livre acesso às obras de construção nos terrenos doados, bem como aos empreendimentos instalados, a fim de verificar o devido cumprimento dos prazos legais estabelecidos e a correspondência entre as plantas e projetos apresentados.

**Art. 30** Se a donatária necessitar oferecer o terreno doado em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e demais obrigações serão garantidas por hipoteca em 2º grau em favor do

## GABINETE DO PREFEITO

---

Município.

**Art. 31** As donatárias deverão fornecer os dados necessários sempre que o Poder Público, de acordo com sua conveniência, solicitar informações acerca do empreendimento e/ou do imóvel doado.

**Parágrafo único.** As informações deverão ser prestadas no prazo de quinze dias, salvo se estabelecido prazo diverso pela autoridade competente.

**Art. 32** Constituirão parte integrante da escritura pública de doação dos terrenos, as disposições resolutivas e restritivas do uso e destinação dos referidos imóveis constantes desta Lei, em especial, o disposto nos artigos 3º, 4º, 5º, 7º, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 32 e 36.

**Art. 33** As empresas donatárias deverão fixar, no prazo estabelecido no art. 15, durante o período de cinco anos, em lugar de destaque, à frente de suas instalações e legível à distância, os seguintes dizeres: “A PREFEITURA DE BELO JARDIM COLABOROU PARA QUE ESTE EMPREENDIMENTO FOSSE VIABILIZADO”.

**Art. 34** As donatárias que, na data da publicação desta Lei, estiverem com suas atividades paralisadas ou apresentem alguma irregularidade quanto às obrigações assumidas, serão notificadas para, em um prazo estipulado pelo Município, não superior a doze meses, apresentarem projeto de revitalização/recuperação da empresa, e/ou procederem às atividades e intervenções necessárias em vista do cumprimento de todos os comandos legais, inclusive desta Lei, sob pena de reversão do bem doado ao patrimônio do Município, observados os comandos do art. 20 desta Lei.

**Parágrafo único.** A ausência de manifestação da empresa donatária ou a não aprovação do projeto após o prazo de que trata o caput deste artigo dará início a contagem do prazo previsto no art. 20, inc. V, assim como fará incidir as sanções nele previstas, somente aplicadas após o devido processo administrativo.

**Art. 35** Os benefícios fiscais de que trata o art. 22 desta lei atendem às exigências da Lei Complementar Federal nº 101, de 4 de maio de 2000, em especial ao disposto em seus arts. 12 e 14.

**Art. 36** Mediante Decreto, o Chefe do Poder Executivo Municipal regulamentará esta Lei e os casos nela omissos no que couber e for necessário.

## GABINETE DO PREFEITO

---

**Art. 37** Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Belo Jardim-PE, 06 de setembro de 2023.

GILVANDRO ESTRELA DE  
OLIVEIRA:15419703491

Assinado de forma  
digital por GILVANDRO  
ESTRELA DE  
OLIVEIRA:15419703491

**GILVANDRO ESTRELA DE OLIVEIRA**

Prefeito Municipal