

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

PROJETO DE LEI Nº 212/2014 (com o Substitutivo nº 1)

RELATÓRIO:

O Projeto em tela desafeta de uso comum do povo e/ou especial áreas de terras constituídas dos lotes nº 15 e 16, da quadra 05, com 956,25m² cada um, totalizando 1.912,50m², sem benfeitorias, do Parque das Indústrias Leves, da sede do Município, e autoriza o Executivo a doá-la, com encargo e condição suspensiva, mediante prévia avaliação dos bens, à empresa **JUNTAS SANTA CRUZ LTDA**, destinada à expansão de uma indústria de peças em metal, e dá outras providências.

Ao projeto foi apresentado o **Substitutivo nº 1**, de autoria da Comissão de Justiça, Legislação e Redação, propondo correções de ordem técnico-redacional.

Dos termos do projeto, já com o Substitutivo nº 1, destacamos as seguintes disposições:

I - as obras de expansão da empresa com 1.650,00m², sendo 300,00m² de área construída; 200,00m² de acesso; 800,00m² de estacionamento e 350,00m² de pátio serão realizadas em duas etapas: a primeira de 4 (quatro) meses para início e 8 (oito) meses para término, contados da publicação desta lei; e a segunda de 12 (doze) meses para início, contados a partir de findo o prazo de conclusão da primeira etapa, e 8 (oito) meses para término, sob pena de a doação não se tornar eficaz, bem como da reversão imediata da posse dos imóveis ao Município, com todas as benfeitorias neles introduzidas, sem direito a qualquer retenção;

II – do instrumento público de doação, deverão constar, entre outras, cláusulas especiais, estabelecendo que:

- a) a donatária deverá cumprir as exigências e prescrições da Lei nº 5.669/93;
- b) a donatária deverá criar e **manter, no mínimo**, 10 (dez) empregos diretos;
- c) a escritura não será registrada no Cartório de Imóveis competente antes de cumpridas todas as contrapartidas/condições/encargos previstos nesta lei, sendo que somente a CODEL poderá certificar de maneira expressa o cumprimento das contrapartidas, exceto na hipótese do artigo 10 desta lei;
- d) somente após o cumprimento de todos os encargos é que a doação será plenamente eficaz; e
- e) o Cartório de Registro de Imóveis competente fica proibido de realizar o registro da escritura sem documento emitido pela CODEL comprovando que as contrapartidas foram integralmente cumpridas, bem como autorizando expressamente o registro.

III – a donatária deverá também cumprir as exigências da Lei nº 9.284/2003 com respeito às normas de equilíbrio ambiental e as relativas à segurança e à medicina do trabalho (art. 3º, inciso II); e comprovar a destinação de empregos para pessoas portadoras de deficiência, em percentual fixado em lei, quando for o caso (art. 3º, inciso III);

IV - a donatária ficará obrigada ainda a comprovar a destinação de empregos para pessoas com mais de 40 anos de idade, e a menores aprendizes, nos termos do Artigo 41-B, inciso II da Lei 5.669/93;

V - a fiscalização para controle das condições estabelecidas nas leis 5.669/93 e 9.284/2003 será realizada periodicamente pela Codel;

VI - a donatária não será beneficiada com os incentivos tributários previstos no artigo 3º da Lei nº 5.669/93;

VII - o Município de Londrina pode autorizar a donatária a gravar, junto ao registro de imóveis, hipoteca, **relativa aos imóveis de que trata esta lei, bem como todos os títulos e contratos decorrentes de financiamentos a ela destinados**, exclusivamente para fins de realização de financiamento para construção da unidade industrial, sendo que esta autorização deverá ser feita de forma expressa e motivada, mediante termo próprio;

VIII - não se compreende na restrição prevista no Artigo 29 da Lei nº 5.669, de 28 de dezembro de 1993, a hipoteca relativa aos imóveis de que trata esta Lei em favor da instituição financeira para obtenção de financiamentos destinados à donatária;

IX - a DONATÁRIA obriga-se a apresentar os documentos que comprovem a adimplência junto à instituição financeira relativamente aos pagamentos das parcelas dos financiamentos de que tratam os artigos 10 e 11 desta lei, sempre que solicitado pelo Instituto de Desenvolvimento de Londrina – CODEL.

X- as despesas decorrentes da escrituração dos imóveis correrão às expensas da donatária, incluindo o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD; e

XI – fica revogada a Lei Municipal nº 10.647, de 29 de dezembro de 2008.

Em sua justificativa, o Executivo esclarece que em 2008 foi editada a Lei Municipal nº 10.647, que doou à empresa Juntas Santa Cruz o Lote 16, da quadra 05, com 956,25m², do Parque das Indústrias Leves, destinada à implantação de uma indústria de juntas automotivas, no ramo de vedação para veículos leves e pesados, tratores e vedações industriais. Porém, em razão da crise enfrentada pelo mercado brasileiro decorrente da conjuntura financeira mundial daquele ano, a empresa viu-se obrigada a recuar seus investimentos, reduzir sua

produção e o quadro de funcionários, ficando impossibilitada, àquela época, de cumprir com os prazos de construção definidos na lei de doação.

Como a empresa se reestabeleceu diante da reação do mercado no ramo de autopeças, o Executivo apresenta, agora, nova doação para que a donatária tenha oportunidade de iniciar a ampliação de suas instalações, aumentar sua produção e vendas, o que conseqüentemente poderá proporcionar ao Município a geração de emprego/renda e de impostos.

PARECER TÉCNICO:

De acordo com a Lei Orgânica do Município, Art. 77, constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, semoventes, direitos e ações que, a qualquer título, pertençam ou vierem a pertencer ao Município, e estes destinar-se-ão **prioritariamente ao uso público**, assegurado o respeito aos princípios e normas de proteção ao ambiente e ao patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, e **garantido o interesse social**.

Estabelece a LOM, artigo 80, que o uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante **concessão**, permissão ou autorização, conforme o caso, e quando houver **interesse público devidamente justificado**.

Dispõe também a LOM, em seu artigo 81, que a lei definirá os critérios para a concessão e a permissão de bens imóveis de uso comum pertencentes ao Município.

Com este intuito, a Lei nº 9.284, de 18 de dezembro de 2003, estabelece as normas para as **doações**, as concessões, de direito real de uso e as permissões de uso de imóveis do Município, as quais foram previstas no Art. 6º do presente projeto de lei.

A respeito da Juntas Santa Cruz, destacamos que a empresa, fundada em 1978, está localizada na Rua João de Barro, nº 120, no Parque das Indústrias Leves, e atua no ramo de produção de juntas de vedações para veículos leves e pesados, tratores e vedações industriais. Os produtos são fabricados por moldes/facas de corte os quais estampam as juntas para vedações. Essa produção é destinada a montadores de veículos, distribuidores de autopeças, lojas de autopeças, oficinas mecânicas e retificadoras de motores. Os produtos chegam a todas as regiões do Brasil, especialmente para o Sul e o Sudeste, que correspondem a quase 75% do faturamento da empresa. A empresa, certificada ISO 9001, pretende expandir sua atuação para o mercado externo (Mercosul, países asiáticos e europeus). Nas folhas 9 a 16 do processo constam dados da empresa, que demonstram a potencialidade econômica, o volume de impostos, as características e influências/impactos no meio ambiente e social.

Na área a ser concedida pelo Município, com metragem total de 1.912,50m², a empresa pretende ampliar suas instalações, cujo projeto prevê a construção de aproximadamente 1.650,00m², inclusas as áreas de acesso (200,00m²), estacionamento (800,00m²) e pátio (350,00m²). Ao projeto serão investidos cerca de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais) em obras civis; R\$ 550.000,00 (quinhentos e cinquenta mil reais) em máquinas e equipamentos e

R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) em instalações, por meio de recursos próprios e de terceiros.

Cabe ressaltar que a empresa conta atualmente com 90 (noventa) colaboradores e deverá gerar 10 (dez) novos empregos diretos, atingindo um total de 100 (cem) empregados a partir da construção das novas instalações, e a previsão de faturamento anual está estimada em R\$ 12.000.000,00 (doze milhões de reais).

Em observância a lei que trata da Política de Desenvolvimento Industrial do Município (5.669/1993), foram anexados ao projeto o **parecer favorável** da Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial de Londrina, emitido em reunião do dia **23 de abril de 2014**, na sede da Codel (fls. 21 a 25); o **laudo de avaliação nº 36/2014** referente aos **Lotes 15 e 16**, no valor de R\$ 329.000,00 (trezentos e vinte e nove mil reais) cada, totalizando R\$ 658.000,00 (seiscentos e cinquenta e oito mil reais), emitido pela **Comissão Permanente de Avaliação de Bens**, em **16 de abril de 2014** (fl. 32 e 33).

Constam também do processo pareceres jurídicos da Câmara e da PGM, da Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial de Londrina, órgão gerenciador da política industrial do Município, e os esclarecimentos fornecidos pela Codel (fl. 37 e 39), a pedido da PGM, a fim de não restar dúvidas quanto ao domínio do imóvel (Lote 16), tendo em vista que este já havia sido doado à empresa Juntas Santa Cruz, por meio da Lei nº 10.647/2008. Tais esclarecimentos deixam claro que a empresa não chegou a tomar posse da área, pois a CODEL não efetuou a doação formal, existindo apenas a documentação referente à autorização legislativa.

Feita esta exposição e com base na supramencionada documentação anexada ao processo, esta Assessoria considera que a matéria pode tramitar por esta Casa.

Porém, após concluídas as obras de expansão da indústria e estando suas atividades em pleno funcionamento, é de suma importância que o Município, por meio da Codel, fiscalize periodicamente a empresa a fim de averiguar se esta vem cumprindo as condições estabelecidas na lei de doação.

Sob a análise da Comissão de Desenvolvimento Urbano, apontamos que a pretendida doação não trará impactos negativos ao meio urbano, haja vista que os lotes em questão (Lote 15 e 16), situados na Rua das Corruíras, no Parque das Indústrias Leves, estão inseridos em Zona Comercial 5 - ZC-5, conforme a Lei de Uso e Ocupação do Solo Urbano em vigor (7.985/98, Art. 24), que permite, entre outros usos, a instalação de indústrias classificadas em IND.1.1 – virtualmente sem risco ambiental – naquele zoneamento.

Ademais, a empresa já se encontra instalada nos lotes lindeiros aos de que trata o presente projeto de lei. Para melhor elucidação, a fachada da empresa localiza-se na Rua João de Barros, 120, e os lotes 15 e 16 (objetos da doação), situados na Rua Corruíras, fazem fundo para a sede da empresa. As mencionadas vias são paralelas e estão situadas entre as Avenidas das Maritacas e Brasília.

Assim, no intuito de possibilitar que o Município prossiga com a política de incentivo à industrialização em Londrina divulgada no início desta gestão, e estando o projeto de acordo com os ditames legais e não vislumbrando qualquer prejuízo ao meio urbano, esta Assessoria, pelo mérito, entende que a matéria merece prosperar.

Isto posto, lembramos que compete à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, em seu Voto, analisar a acolhida deste projeto.

EDIFÍCIO DA CÂMARA, 25 de setembro de 2014.

COMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE**VOTO AO PROJETO DE LEI Nº /2014**

Corroborando o parecer da Assessoria Técnico-Legislativa, os membros da Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte emitem **voto favorável** ao Projeto de Lei nº 212/2014, **na forma do Substitutivo nº 1**.

SALA DAS SESSÕES, 25 de setembro de 2014.

VILSON BITTENCOURT
PRESIDENTE /RELATOR

ELZA CORREIA
VICE-PRESIDENTE

GAÚCHO TAMARRADO
MEMBRO