LEI Nº 2838-2021 - CRIA O DICA II

GABINETE DO PREFEITO

LEI Nº 2838, DE 20 DE DEZEMBRO DE 2021

"Dispõe sobre a Criação e regime jurídico dos bens imóveis do Loteamento Empresarial, Comercial, de Logística e de Serviços, Denominado DICA II, e dá outras providências"

O PREFEITO MUNICIPAL DE CRUZ DAS ALMAS, ESTADO DA BAHIA FAÇO SABER QUE A CÂMARA MUNICIPAL DE VEREADORES APROVOU E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

CAPÍTULO I

DA FINALIDADE E DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a criar e reger o Loteamento Empresarial, Comercial, de Logística e de Serviços, denominado DICA II, com a finalidade de promover a atração de investimentos no município, a ser implantado em área pública, de propriedade do Município de Cruz das Almas, localizada a Travessa Getúlio Vargas S/N, ás margens da BR 101, com os seguintes azimutes e distâncias: 31°22' e de 245,00m até o vértice **ESPL-P-518**, de coordenadas **N 8.599.362,08m** e **E 485.686,90m**, com área total de 163.085,85m^2, sob a forma de loteamento empresarial.

§1º - O Poder Executivo elaborará o Plano de Implantação do DICA II, com a designação das áreas específicas para a instalação das respectivas atividades econômicas, de acordo com as vocações econômicas do território municipal.

§2º - Para melhor integração urbanística do DICA II com as demais microrregiões geográficas do Município, o Plano de Implantação deverá considerar áreas e setores para instalação das seguintes atividades:

I - indústrias;

II - logísticas e atacadistas;

III - comércio e serviços;

IV – área institucional.

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

§3º - O Plano de Implantação do DICA II poderá contemplar etapas de implantação, desmembramento e loteamento parciais das áreas, observadas a oportunidade, conveniência, economicidade e a disponibilidade financeira e orçamentária, de acordo com cronograma específico a ser elaborado pelo Poder Executivo.

§4º - O Plano de Implantação do DICA II observará o seguinte:

I - integração urbanística das áreas e respectivos setores para instalação das atividades econômicas e serviços de interesse geral;

II - análise dos tipos de empresas e atividades de apoio a serem incentivados, de acordo com o interesse que possam representar para o desenvolvimento integrado do Município, em função da criação de novos empregos, utilização de matérias primas locais e possibilidades de mercado;

III – as diretrizes municipais que regem o uso e ocupação do solo;

IV - preservação ambiental, sustentabilidade e normas ambientais vigente.

§5º - Esta Lei estabelece as normas que regem a destinação de bens imóveis pertencentes ao DICA II.

Art. 2º - O DICA II, sem prejuízo de outros, constitui-se em instrumento para consecução dos seguintes objetivos específicos:

I - promover o desenvolvimento socioeconômico do município;

II - ampliar as atividades econômicas na região do recôncavo da Bahia, em integração com outros municípios;

III - valorizar o trabalho humano e a livre iniciativa;

IV - assegurar a melhoria das condições de vida da população e a geração de emprego e renda;

V - impulsionar o fomento econômico no território municipal;

VI - estimular a instalação e relocalização de empresas no Município;

VII – incrementar a capacidade logística, comercial e industrial do município;

VIII – contribuir para o adensamento das cadeias produtivas do município;

IX – fomentar o desenvolvimento local de forma ordenada e sustentável;

X - propiciar condições para a realização de novos investimentos.

Art. 3º - Para a implantação do DICA II, compete ao Poder Executivo:

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

I - incentivar, apoiar e realizar a atração de empreendimentos, que potencializem as relações econômicas entre os setores produtivos locais, regionais, nacional e até de outros países;

II - criar uma ambiência produtiva favorável ao desenvolvimento socioeconômico, com geração de emprego e renda para a população local e regional;

III - criar estrutura de apoio às atividades econômicas, através de associações, condomínios empresariais, casulos, entrepostos para a produção local e centros de apoio ao cooperativismo, inclusive de organização da mão-de-obra;

IV - promover o fomento e a integração de empreendimentos econômicos às cadeias produtivas;

V - promover a capacitação de mão de obra para setores econômicos específicos;

VI - criar meios de acesso e serviços na rede mundial de computadores que potencializem as relações econômicas entre os setores produtivos locais, regionais, nacional e até de outros países;

VII - desenvolver um sistema de monitoramento a partir do perfil e das vocações econômicas municipais;

VIII - viabilizar ou realizar, diretamente ou por empreitada, obras de infraestrutura nas áreas destinadas à instalação das empresas, observadas a oportunidade, conveniência e a disponibilidade financeira e orçamentária;

IX - promover a interação entre os interessados e as instituições de crédito, no sentido de obter recursos e financiamentos para a instalação, relocalização ou expansão de empresas no território municipal;

X - diligenciar, junto aos órgãos estatais e respectivas concessionárias de serviços públicos, para a execução de projetos de redes de abastecimento de água, de coleta de esgotos, de distribuição de energia elétrica e de telecomunicações.

Art. 4º - Para viabilizar os objetivos desta Lei, fica o Poder Executivo Municipal realizar concessão, alienação, constituição de direito real, doação e anuência dos bens imóveis inseridos na poligonal do DICA II.

§ 1° - A critério da conveniência da Administração Pública, poderão ser adotados outros instrumentos jurídicos de direito real ou pessoal, no forma que prescrever o regulamento.

§ 2° - Não se dará transferência de imóvel, ou anuência administrativa à posterior cessão de contrato ou de diretos reais, quando o imóvel se destinar apenas à especulação imobiliária.

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

CAPÍTULO II

DAS FORMAS DE DESTINAÇÃO DO IMÓVEL

Seção I

Da Concessão de Uso

Art. 5º - A concessão de uso prevista no art. 4° desta Lei poderá ter caráter gratuito ou oneroso e seu deferimento deverá observar procedimento próprio definido em regulamento.

Art. 6º - A concessão de uso será autorizada pelo titular do Poder Executivo municipal, mediante decisão fundamentada, e vigerá no prazo e na forma definidos em regulamento, ressalvado o disposto no § 1º deste artigo.

§ 1º - Quando o projeto incentivado envolver investimentos cujo retorno não possa ocorrer dentro do prazo previsto no *caput* deste artigo, consoante projeto e plano de negócios apresentados, a concessão de uso poderá ser realizada pelo prazo seguramente necessário à viabilização econômico-financeira do empreendimento, até o máximo de 15 (quinze) anos.

§ 2º - Os prazos indicados no *caput* deste artigo e no §1º deste artigo poderão ser prorrogados, a critério do titular do poder executivo municipal, através de decisão fundamentada.

§ 3º - O poder executivo municipal definirá o prazo dentro do qual o concessionário implantará o empreendimento, devendo tal prazo corresponder a até 30% (trinta por cento) do tempo de vigência do contrato e de seus aditivos.

Art. 7º - A alteração substancial do projeto aprovado ou a cessão total ou parcial dos direitos decorrentes do Contrato de Concessão de Uso de Bem Imóvel somente poderá ser feita com a prévia anuência do poder executivo municipal, desde que haja motivação fundada em interesse público relevante, compatível com os objetivos desta Lei, comprovada em processo administrativo e nos termos do regulamento.

Art. 8º - O Contrato de Concessão de Uso de Bem Imóvel será extinto de pleno direito nas hipóteses seguintes:

I - advento do termo final de duração, consignado em cláusula resolutória expressa;

II - destinação diversa da prevista no contrato, ressalvado o disposto no art. 7º desta Lei;

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

III - descontinuidade injustificada das atividades do concessionário, pelo período correspondente a 1/5 (um quinto) do prazo contratual e seus aditivos;

IV - não implantação total do empreendimento, segundo o projeto aprovado, e no prazo previsto no art. 6º desta Lei, salvo justificativa fundamentada;

V - falência ou liquidação do concessionário;

VI - não pagamento de 03 (três) mensalidades, salvo motivo justificado, nos casos de concessão remunerada;

VII - descumprimento de obrigações contratuais relevantes, assim consignadas em cláusula resolutória expressa.

§ 1º - A rescisão do contrato pela ocorrência de quaisquer das hipóteses previstas nos incisos II ao VII do *caput* deste artigo será antecedida de processo administrativo, em que seja garantido ao concessionário o exercício da ampla defesa e do contraditório, observadas as seguintes consequências jurídicas:

I - o imóvel retornará imediatamente à posse do município, que poderá se valer inclusive do desforço incontinenti, notificando-se das medidas adotadas o concessionário, que arcará com as despesas relativas às iniciativas necessárias à reintegração possessória, extrajudiciais ou judiciais;

II - as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio do município, sem que tenha o concessionário direito a qualquer indenização ou à sua retenção, cujo valor será considerado remuneração pelo seu uso.

§ 2º - Para efeito do disposto no inciso II do *caput* deste artigo, não será considerada destinação diversa da prevista no contrato a cessão de uso a terceiros, a título gratuito ou oneroso, de áreas para exercício de atividades de apoio vinculadas ao empreendimento, conforme apurado pelo poder executivo municipal em processo administrativo específico.

Seção II

Da Alienação de Propriedade, Constituição de Direito Real ou Doação

Art. 9º - A alienação onerosa, constituição de direito real ou doação sobre bens imóveis será feita observando-se os requisitos relativos a volume de investimentos, número de empregos diretos e indiretos gerados, faturamento estimado e contribuição para o adensamento da cadeia produtiva a que pertença o empreendimento, sem prejuízo de outros a serem facultativamente definidos em regulamento, tais como a forma de atendimento a prazos de implantação e início de operação, metas de desempenho, padrões de qualidade e sustentabilidade ambiental.

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único - A alienação onerosa, constituição de direito real ou doação de que trata o *caput* deste artigo fica sujeita a processo administrativo especificado em regulamento e será autorizada pelo Chefe do Poder Executivo, mediante decisão fundamentada aprovado pelo Conselho Municipal do DICA II - COMDICA.

Art. 10 - Autorizada a alienação onerosa, constituição de direito real ou doação o interessado será notificado para assinar a promessa de contrato.

Art. 11 - A cessão total ou parcial dos direitos decorrentes da promessa de contrato somente poderá ser feita com a prévia anuência do Chefe do Poder Executivo, desde que haja motivação fundada em interesse público relevante, compatível com os objetivos desta Lei, comprovada em processo administrativo, nos termos do regulamento.

Art. 12 - A promessa de contrato de compra e venda, de constituição de direito real ou doação será rescindida de pleno direito nas hipóteses seguintes:

I - destinação diversa da prevista no contrato, ressalvado o disposto no art. 11 desta Lei;

II - encerramento das atividades do promissário no município, ressalvado o disposto no art. 11 desta Lei;

III - não execução do percentual mínimo do projeto aprovado, quando do término da vigência da promessa de contrato e seus aditivos, ressalvado o disposto no parágrafo único do art. 13 desta Lei;

IV - falência ou liquidação do promissário;

V - não cumprimento da providência prevista no art. 13 desta Lei, por parte do promissário;

VI - não pagamento de 03 (três) parcelas ajustadas, ou não pagamento do valor integral do preço do imóvel no prazo avençado, ressalvado o disposto no § 5º do art. 18 desta Lei;

VII - oferecimento do bem em garantia de operações creditórias e financeiras, sem a devida anuência do poder executivo;

VIII - descumprimento de obrigações contratuais relevantes, assim consignadas em cláusula resolutória expressa.

Parágrafo único - A rescisão da promessa de contrato pela ocorrência de quaisquer das hipóteses definidas no *caput* deste artigo será antecedida de processo administrativo, garantida a ampla defesa e o contraditório, observadas as seguintes consequências jurídicas:

I - o imóvel retornará imediatamente à posse do município, que poderá se valer inclusive do desforço incontinenti, notificando-se das medidas adotadas o promissário, que arcará

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

com as despesas relativas às iniciativas necessárias à reintegração possessória, extrajudiciais ou judiciais;

II - as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio do município, sem que tenha o promissário direito a qualquer indenização ou à sua retenção, cujo valor será considerado remuneração pelo seu uso;

III - o promissário receberá o valor que já tiver pago, acrescido apenas da devida atualização monetária, abatidos o valor de sanções contratualmente previstas e, na hipótese de inexistência de acessões ou benfeitorias, o valor pelo seu uso ou mera disponibilidade.

Art. 13 - A escritura pública de compra e venda, constituição de direito real ou doação será outorgada quando atendidas as seguintes exigências:

I - execução efetiva do empreendimento segundo o projeto aprovado, quando do término de vigência da promessa de contrato e de seus eventuais aditivos, em percentual mínimo definido em regulamento;

II - liquidação integral do preço, quando couber;

Parágrafo único - Na hipótese de não execução do percentual previsto no inciso I do *caput* deste artigo, o Chefe do Poder Executivo poderá autorizar a formalização da respectiva escritura pública, desde que aprovado pelo Conselho Municipal do DICA II - COMDICA, após a apreciação da necessidade de sua outorga para a efetiva implantação do empreendimento.

Art. 14 - A escritura pública de compra e venda, constituição de direito real ou doação conterá cláusula resolutiva, contemplando as seguintes hipóteses:

I - inobservância ao disposto no art. 17 desta Lei;

II - destinação diversa do projeto econômico aprovado, não submetida à nova anuência do município;

III - descontinuidade injustificada ou encerramento das atividades do comprador, do titular do direito real ou donatário, no município, por 05 (cinco) anos;

IV - falência ou liquidação do comprador, do titular do direito real ou donatário.

Parágrafo único - Aplica-se o disposto no *caput* deste artigo às transferências supervenientes feitas em relação à área adquirida, cuja destinação deverá permanecer vinculada aos objetivos traçados por esta Lei.

Art. 15 - O imóvel alienado ou doado reverterá ao domínio do município ou será consolidada a propriedade plena do município nas hipóteses previstas no art. 14 desta Lei.

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - Na hipótese do inciso I do art. 14 desta Lei, as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio do município, sem que tenha o adquirente direito a qualquer indenização ou à sua retenção.

§ 2º - Nas hipóteses previstas nos incisos II, III e IV do art. 14 desta Lei, observar-se-á o seguinte:

I - as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio do município, sem que tenha o adquirente direito a qualquer indenização ou à sua retenção, exceto nos casos de falência ou liquidação;

II - o adquirente receberá o valor que já tiver pago, acrescido apenas da devida atualização monetária.

§ 3º - A reversão do imóvel ao domínio do município ou a consolidação da propriedade plena ao município será antecedida de processo administrativo, garantida a ampla defesa e o contraditório, na forma a ser definida no regulamento.

§4º - Não se aplica o disposto no *caput* deste artigo quando forem verificados inconvenientes para a reversão do imóvel, com fundamento nas externalidades socioeconômicas geradas pelo empreendimento existente, objetivamente constatada em processo administrativo.

Art. 16 - Os procedimentos e escrituração ou de constituição de direito real conterá cláusulas resolutivas, definido em regulamento, contemplando as premissas desta lei.

Art. 17 - É obrigatória a anuência do Chefe do Poder Executivo em todos os atos supervenientes de transferência de domínio ou de direito real do imóvel, que permanecerá vinculado às exigências previstas nesta Lei, bem como de oferecimento do bem em garantia de operações creditórias e financeiras.

§ 1º - O Poder Executivo manterá o direito de preferência na aquisição da área em todos os atos supervenientes de transferência de domínio ou de direito real.

§ 2º - Na hipótese de anuência para o oferecimento do bem em garantia, será obrigatória a constituição de direito de preferência do Município e, antes da excussão devida.

CAPÍTULO III

DOS VALORES DOS BENS IMÓVEIS

Art. 18 - Os valores devidos para a destinação dos imóveis serão definidos em regulamento, observado o seguinte:

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

I - avaliação dos valores venais ou de valores locatícios, segundo parâmetros de mercado, a depender da natureza do contrato;

II - incidência de descontos, como subvenção econômica ao empreendimento fomentado, apurados sobre os valores venais ou locatícios.

§ 1º - Os descontos previstos no inciso II do *caput* deste artigo poderão ser variáveis, considerando obrigatoriamente os critérios relativos a volume de investimentos, número de empregos diretos e indiretos gerados, faturamento estimado, contribuição para o adensamento da cadeia produtiva a que pertença o empreendimento, sem prejuízo de outros a serem facultativamente definidos em regulamento, tais como a forma de atendimento a prazos de implantação e início de operação, metas de desempenho, padrões de qualidade e sustentabilidade ambiental.

§ 2º - A sistemática de descontos variáveis a que se referem o § 1º deste artigo respeitará limites que impeçam alienações ou concessões menores que 20% do valor de avaliação.

§ 3º - Os preços aplicados aos processos de alienação ou de constituição de direito real e de concessão de uso serão os vigentes na data de formalização da promessa do contrato ou do contrato de concessão, respectivamente.

§ 4º - Quando ocorrer parcelamento do valor de alienação ou de constituição de direito real, as parcelas serão atualizadas monetariamente por índice a ser fixado em regulamento.

§ 5º - O parcelamento será cancelado automaticamente, no caso de falta de pagamento de 03 (três) parcelas, importando a rescisão da promessa de contrato, salvo motivo justificado e apurado no devido processo administrativo.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 19 - O Poder Executivo Municipal priorizará e fomentará a organização das empresas e entidades, através de associação e condomínios de empreendimentos, visando ao aproveitamento racional dos bens imóveis destinados aos objetivos previstos nesta Lei, bem como à redução de custos gerenciais e logísticos do DICA II e dos empreendedores.

Art. 20 - Fica o Poder Executivo municipal autorizado a constituir parcerias com entidades públicas ou privadas, visando o melhoramento da gestão do DICA II.

Art. 21 - Para atender ao disposto nesta Lei e respectivo regulamento fica criado o Conselho Municipal do DICA II - COMDICA, que terá caráter consultivo e deliberativo.

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º - Compete ao COMDICA deliberar as decisões que são de sua competência, prevista nesta Lei e regulamento, e manifestar opinativo quando solicitado pelo poder executivo municipal.

§ 2º - O COMDICA terá a seguinte composição:

I - 01 (um) representante do órgão municipal responsável pelo desenvolvimento econômico, que presidirá.

II - 03 (três) representantes do poder público municipal;

III - 02 (dois) representantes da sociedade civil;

IV - 01 (um) representante do setor produtivo.

§ 3º A organização, gerenciamento e procedimentos do COMDICA serão definidos em regulamento.

Art. 22 - A adequação das empresas instaladas no DICA II às normas desta Lei e respectivo regulamento, não as exime do cumprimento das disposições da Lei de Zoneamento, dos Códigos Municipais de Obras e de Posturas e demais normas que incidem sobre o uso e ocupação do solo municipal.

Art. 23 - Para atender ao disposto nesta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a adaptar instrumentos de planejamento financeiro e, aplicará os recursos específicos na Lei Orçamentária anual e Lei de Diretrizes Orçamentária, podendo ainda captar outros recursos de transferência voluntárias, tais como convênios, doações, receitas proveniente da alienação e concessão dos imóveis e outras fontes com destinação específica.

Art. 24 - O Poder Executivo municipal editará as normas regulamentares necessárias à execução desta Lei.

Art. 25 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito de Cruz das Almas, 20 de dezembro de 2021

EDNALDO JOSÉ RIBEIRO
Prefeito Municipal

"Projeto de Lei nº 17, de autoria do Executivo Municipal"

Certificação Digital: ROVHRVHC-3H2PCIUB-SDES73YC-8E3DL6UN
Versão eletrônica disponível em: http://cruzdasalmas.ba.gov.br/
Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001 de 24/08/2001, que institui a infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP Brasil