DECRETO Nº 3.882, DE 03 DE JANEIRO DE 2019

"Cria o Programa Municipal de Organização, Revitalização* e Incentivo *ao Desenvolvimento dos Distritos Industriais III e IV, e dá outras providências".

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO, Prefeito Municipal de Aguaí, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais;

DECRETA

SEÇÃO I

Do Programa Municipal de Organização, Revitalização e Incentivo ao Desenvolvimento dos Distritos Industriais III e IV.

Art.1º. Fica instituído o Programa Municipal de Organização, Revitalização e Incentivo ao Desenvolvimento dos Distritos Industriais III e IV, estabelecido pelo presente decreto, que consiste na execução de ações que se prestem a promover a organização e definição de normas para a sua ocupação e o seu desenvolvimento.

Art. 2º. Para as finalidades descritas no presente decreto, consideram-se e denominam-se Distrito Industrial III e Distrito Industrial IV, os imóveis de propriedade do governo do Estado de São Paulo, concedidos ao Município, conforme Decreto Estadual nº 55.783, de 06 de maio de 2010, cujo imóvel está cadastrado no SGI sob o nº 3.661, conforme identificado nos autos do processo SAA 210.165/2001 e Decreto Estadual nº 63.584, de 05 de julho de 2018, cujo imóvel está cadastrado no SGI sob o nº 3.177, conforme identificado nos autos do processo nº SAA 7.170/2018 (SG/768.027/18), respectivamente;

Art. 3º. O programa instituído no artigo 1º, por meio das regras previstas no presente decreto, terá por objetivos primordiais, sem prejuízo de outros que possam surgir ao longo do tempo, os seguintes:

I. Garantir o adequado desenvolvimento das atividades econômicas exploradas pelas empresas permissionárias ou concessionárias instaladas nos galpões industriais, assegurando a preservação da arquitetura e do valor histórico e a segurança dos edifícios;

II. Assegurar a devida fiscalização das atividades econômicas exploradas pelas empresas instaladas nos Distritos Industriais III e IV, garantindo o respeito às normas fiscais e civis;

III. Promover a aproximação e a parceria entre a Prefeitura Municipal de Aguaí e as empresas permissionárias ou concessionárias, visando o devido desenvolvimento e progresso das atividades exploradas;

IV. Buscar a regularização e atualização de situações fiscais e financeiras irregulares de empresas já instaladas, através da realização de um recadastramento e do plano de pagamento facilitado de eventuais dívidas existentes;

V. Determinar a realização de recadastramento obrigatório de todas as empresas permissionárias ou concessionárias visando a coleta de dados estatísticos e a regularização de eventuais inconformidades cadastrais;

VI. Estabelecer regras de convívio ou de responsabilidade compartilhada entre as empresas permissionárias ou concessionárias, garantindo o uso adequado das instalações e a segurança coletiva;

VII. Promover a realização de ações conjuntas entre a Prefeitura Municipal de Aguaí e as empresas instaladas visando a implementação de medidas que ampliem a segurança do imóvel e das atividades;

VIII. Instituir a obrigatoriedade das empresas permissionárias ou concessionárias de realizarem a revitalização, restauração e manutenção das instalações históricas e das áreas de uso comum dos Distritos Industriais III e IV;

IX. Viabilizar a devida fiscalização para garantir que qualquer modificação ou reforma dos imóveis sejam precedidas de autorização pelos órgãos responsáveis da Prefeitura Municipal de Aguaí;

X. Fomentar incentivos e premiações às empresas que reformarem, revitalizarem e restaurarem os imóveis em que estiverem instaladas;

Art. 4º. O Programa estabelecido no artigo 1.º, no caso do Distrito Industrial III, será realizado em 3 (três) fases distintas e com finalidades específicas, conforme previsão nos incisos seguintes:

I. 1ª Fase – Consiste na realização de recadastramento obrigatório visando o reconhecimento e levantamento estatístico da situação de ocupação dos imóveis que compõem;

II. 2ª Fase – Consiste na renovação de todos os contratos de permissão e concessão existentes através da publicação de novos Decretos de Outorga e na renegociação de eventuais dívidas das permissionárias ou concessionárias em relação à Prefeitura Municipal de Aguaí;

III. 3ª Fase – Consiste na realização de eventuais obras, ações e intervenções, pelas empresas instaladas com o intuito de revitalizar, reformar e restaurar as instalações existentes em parceria com a Prefeitura Municipal de Aguaí

Parágrafo único, Os prazos de duração de cada fase serão estabelecidos pelo presente decreto, tendo a fase prevista no inciso III caráter permanente iniciado concomitantemente com a sua entrada em vigor.

Art. 5º. Para a execução do Programa Instituído no artigo 1.º do presente decreto, fica o Poder Executivo autorizado a realizar convênios com entidades públicas e particulares.

§1º. Eventuais convênios firmados por meio da autorização concedida no *caput* somente poderão ter por objeto a realização de obras e ações que visem o desenvolvimento dos distritos.

§2º. O repasse de verbas públicas a entidades públicas ou particulares, ainda que a título de contrapartida, deverá ser precedido de autorização legislativa específica e seguido de todo ordenamento jurídico e da devida prestação de contas.

Art. 6º. O programa instituído pelo presente decreto tem caráter permanente ficando o Poder Executivo autorizado a promover, por decreto, sua suspensão.

Art. 7º. A aplicação do presente decreto poderá ser regulamentado pelo Poder Executivo através de Decreto.

SEÇÃO II
Do Recadastramento Obrigatório.

Art. 8º. Com a entrada em vigor do presente decreto inicia-se prazo de 30 (trinta) dias para que todas as empresas instaladas no Distrito Industrial III, efetuem recadastramento junto à Prefeitura Municipal de Aguaí.

Art. 9º. É obrigada a realizar recadastramento:

I. A pessoa jurídica à qual tenha sido outorgada permissão ou concessão de uso de imóvel localizado no Distrito Industrial III por decreto;

II. A pessoa Física à qual tenha sido outorgada permissão ou concessão de uso de imóvel localizado no Distrito Industrial III por decreto;

III. A pessoa, física ou jurídica que esteja instalada em imóvel localizado no Distrito Industrial III, e que tenha adquirido o direito de uso do imóvel por qualquer outra transação que não a outorga direta pelo Poder Público.

Art. 10. No ato do recadastramento o interessado deverá protocolar requerimento junto ao setor de protocolo da Prefeitura Municipal de Aguaí acompanhados de envelope dos seguintes documentos:

I. Cópia autenticada da última atualização ou da consolidação do contrato social da pessoa jurídica instalada no Distrito Industrial III;

II. Cópia do cartão CNPJ;

III. Cópia de comprovante de Inscrição Municipal da Personalidade jurídica no município de Aguaí;

IV. Cópia autenticada dos seguintes documentos dos sócios da pessoa jurídica mencionada no inciso I do presente artigo;

a. Documento de Identidade RG, e CPF/MF;

a. Cópia de comprovante de endereço;

V. Cópia de documentos que comprovem a atividade da pessoa jurídica no imóvel localizado no Distrito Industrial III;

VI. Certidão Negativa de Débito, em relação ao pagamento do preço público pelo uso do imóvel público quando tal pagamento estiver em dia;

VII. Demonstrativo da situação da dívida referente ao pagamento do preço público, quando tal pagamento estiver atrasado;

VIII. Relatório apontando:

b. Quantidade de funcionários empregados

b. Regime de operação (turnos diários e dias da semana)

c. Faturamento médio mensal e anual

d. Impostos incidentes sobre a atividade explorada e estimativa anual do

valor total de impostos recolhidos;

IX. Cópia integral do Decreto Municipal de outorga de permissão ou concessão;

a. Nos casos em que o direito de uso for outorgado por decreto que trate apenas da alteração do titular, deverão ser apresentados também os decretos de origem;

§ 1º. O demonstrativo mencionado no inciso VI do presente artigo deverá ser obtido em consulta realizada junto ao setor de arrecadação da Prefeitura Municipal de Aguaí.

§ 2º. Não serão outorgados novos direitos de uso sobre imóveis do Distrito Industrial III a pessoas físicas.

Art. 11. A ausência de qualquer dos documentos mencionados no artigo 10 deverá ser justificada e ficará sujeita ao julgamento da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo;

Art. 12. A ausência não justificada de qualquer dos documentos mencionados no artigo 10 implicará no indeferimento do pedido de recadastramento e na cessação do direito de uso sobre o imóvel;

Art. 13. Findo o prazo para apresentação do recadastramento, iniciar-se-ão as análises dos documentos apresentados e o julgamento do requerimento de recadastramento pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo.

Art. 14. Após a análise e julgamento dos requerimentos apresentados, o Poder Executivo expedirá um único decreto de permissão ou concessão de direito de uso às empresas recadastradas.

Art. 15. Transcorridos 10 (dez) dias da data de entrada em vigor do decreto mencionado no art. 14 do presente decreto, ficam revogados todos os demais atos de outorga de

permissão ou concessão de uso sobre imóveis localizados no Distrito Industrial III, cessando seus efeitos.

SEÇÃO III

Das regras de outorga de permissão e concessão

Art. 16. Fica o Poder executivo autorizado a outorgar permissão ou concessão de direito de uso sobre as áreas que compõem os Distritos Industriais III e IV, mediante cobrança de Preço Público, conforme Decreto do Poder Executivo, dispondo sobre o Sistema de Preços Públicos do Município.

Art.17. As outorgas de permissão ou de concessão de uso de áreas localizadas nos Distritos Industriais III e IV realizadas após a entrada em vigor do presente decreto deverão obedecer aos critérios e requisitos previstos nos artigos seguintes, sob pena de nulidade.

Art. 18. As outorgas de direitos previstas no presente decreto deverão ter prazo de validade determinado, não superior a 5 (cinco) anos, podendo o Decreto de Outorga prever uma única renovação por igual período.

Parágrafo único. No caso de decurso do prazo máximo previsto no *caput* e, persistindo o interesse mútuo na continuidade da outorga, será necessária autorização legal específica para que se proceda nova outorga sobre o mesmo imóvel.

Art. 19. A pessoa jurídica interessada em obter permissão de uso sobre imóveis localizados nos Distritos Industriais III e IV deverá protocolar requerimento específico, juntando documentação conforme determinado na Lei Municipal 2.885/2018, à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo, comprovando:

I. Estar instalada e inscrita no Município de Aguaí ou pretende vir a se instalar e inscrever-se neste município no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da publicação do Decreto de Outorga;

II. Estar em situação fiscal regular;

III. A atividade econômica explorada estar em acordo com as regras de zoneamento dos Distritos Industriais III e IV;

IV. A atividade econômica explorada não é potencial causadora de poluição ao meio ambiente, em especial a contaminação da atmosfera, do solo e/ou dos recursos hídricos disponíveis e estar, quando requerido, licenciada pela Cetesb;

V. A infra-estrutura necessária para sua instalação está disponível nos Distritos Industriais III e IV e que sua instalação não porá em risco o patrimônio arquitetônico existente;

Art. 20. O requerimento mencionado no artigo 19 deverá ainda ser acompanhado de cópias dos seguintes documentos;

I. Cópia do estatuto ou contrato social consolidado da requerente, ou devidamente acompanhado das alterações realizadas;

II. Endereço, telefones e endereço eletrônico para contato;

III. Cópia de documento de identidade e CPF dos sócios;

IV. Instrumento de procuração outorgando poderes específicos para requerer junto à Prefeitura Municipal de Aguaí no caso em que o requerimento não for assinado por qualquer dos sócios diretores;

V. Certidões que comprovem a situação fiscal mencionada no art. 19, II;

VI. Relatório contendo as seguintes informações:

a. Número de empregados previstos

b. Previsão de faturamento anual e mensal

c. Descrição dos impostos incidentes sobre a atividades explorada

Art. 21. O pedido será levado ao conhecimento do Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo que exarará seu parecer sobre a disponibilidade de imóvel para a instalação da requerente e sobre o interesse da Administração na instalação da empresa.

§ 1º. No mesmo ato o Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo deverá indicar o espaço a ser outorgado.

§ 2º. Havendo parecer devidamente justificado pelo indeferimento do pedido a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo dará ciência da decisão ao requerente e providenciará o encaminhamento dos autos ao arquivo.

Art. 22. Concordando a requerente com o valor cobrado e sendo esta concordância certificada nos autos, serão os autos encaminhados ao Gabinete para elaboração do Decreto e Termo de Outorga de Permissão de direito de uso.

Art. 23. Do decreto de outorga de permissão de uso constarão obrigatoriamente;

I. A razão social e qualificação do permissionário;

II. A identificação do imóvel sobre o qual incide a permissão e a indicação da área disponibilizada;

III. O prazo de outorga da permissão e o valor do preço público;

IV. A obrigação do permissionário de:

a. efetuar o pagamento do preço público estipulado e as datas limites para a efetivação de tal pagamento, sob pena de cassação do direito outorgado;

b. efetuar a devida adequação, restauração e manutenção do imóvel outorgado;

c. ratear, junto aos demais permissionários, os custos de manutenção das áreas e estruturas comuns e de segurança;

d. respeitar e preservar o patrimônio arquitetônico dos distritos sob pena de multa e perda do direito de uso outorgado;

e. utilizar o imóvel outorgado exclusivamente para as finalidades econômicas previstas;

f. manter-se em situação fiscal regular;

g. efetuar o pagamento de impostos e taxas incidentes sobre o imóvel;

h. promover o devido registro de todos os funcionários contratados;

i. abster-se de qualquer ação que possa pôr em risco a integridade e a segurança do patrimônio Público;

j. abster-se de qualquer ação que possa pôr em risco o patrimônio dos demais permissionários;

k. Submeter-se às regras de convívio estabelecidas pelo presente decreto ou por outros instrumentos normativos estabelecidos pelo Poder Público ou por órgão colegiado formado pelos permissionários;

V. A previsão de que benfeitorias permanentes realizadas no imóvel aderem ao mesmo e serão entregues ao poder público, ao final da vigência da permissão, independentemente de qualquer indenização;

Art. 24. É vedado às permissionárias e às concessionárias efetuar qualquer forma de transferência, parcial ou total dos direitos que lhe forem outorgados;

Art. 25. O início da permissão de uso se dará apenas após a entrada em vigor do Decreto de Permissão de uso e da assinatura do termo de permissão de uso elaborado conforme previsão do artigo 22 da presente lei.

Art. 26. Às concessões de uso aplicam-se as mesmas regras previstas no presente decreto para a permissão de uso, sempre que cabíveis.

SEÇÃO IV
Do fim da outorga de direitos.

Art. 27. A Outorga de que trata o presente decreto terá seu fim nas seguintes hipóteses:

I. Decurso do prazo de concessão previsto no Decreto de Outorga sem que haja renovação ou prorrogação.

II. Ocorrência de falta grave passível de cassação da outorga antes do fim do prazo previsto no Decreto de Outorga.

§1º. Para os fins previstos no inciso II deste artigo são consideradas faltas graves, as seguintes condutas:

I. O não pagamento do preço público previsto no Decreto de outorga por período superior a 4 (quatro) meses;

II. O não recolhimento de tributos incidentes sobre o imóvel por períodos superiores a 6 (seis) meses;

III. O descumprimento reiterado por mais de 3 (três) vezes, das obrigações previstas no artigo 23, IV do presente decreto;

IV. A utilização inadequada do imóvel de forma a comprometer sua segurança ou a integridade arquitetônica e estrutural;

V. O desrespeito às normas ambientais capazes de provocar danos ao imóvel outorgado ou aos imóveis lindeiros;

VI. O descumprimento às normas de zoneamento aplicáveis aos Distritos Industrial III e IV;

VII. Outras situações não previstas e que sejam suficientes para tornar impossível a manutenção da outorga concedida.

§2º - Em todas as hipóteses previstas no parágrafo anterior fica facultada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo a possibilidade de notificar a outorgada para o saneamento de eventuais prejuízos no prazo máximo de 90 (noventa) dias, antes da opção pela cassação da outorga.

SEÇÃO V

Das regras de uso e convivência dos Distritos Industriais III e IV

Art. 28. Durante o período de operação das permissionárias ou concessionárias deverão ser respeitadas as regras de conduta previstas nos artigos seguintes, sob pena de aplicação das sanções administrativas previstas.

Art. 29. A Prefeitura Municipal de Aguaí realizará fiscalizações periódicas nos imóveis instalados nos distritos com o objetivo de verificar o cumprimento das regras previstas no presente decreto, em especial no que tange ao dever dos permissionários de realizar a manutenção dos imóveis outorgados.

Art. 30. A circulação de veículos pelos distritos poderá ser regulamentada por decreto do Poder Executivo

Art. 31. Os permissionários, em conjunto, poderão formar comissão com a finalidade de estabelecer as regras de convívio e utilização das áreas comuns dos Distritos Industriais III e IV.

Art. 32. As deliberações e regras eventualmente criadas pela comissão mencionada no artigo 31 deverão ser submetidas ao Poder Público para aprovação antes de serem exigíveis e aplicáveis;

Art. 33. Os permissionários terão o dever de, individualmente, promover a restauração da fachada dos imóveis outorgados e, em conjunto, promover a manutenção e restauração das áreas comuns em conformidade com as definições técnicas indicadas pela Prefeitura Municipal de Aguaí.

Art. 34. O Poder Público poderá abater dos valores a serem pagos a título de preço público, os valores despendidos pelos permissionários para restauração e revitalização das fachadas dos imóveis.

§ 1º. O valor despendido pelo permissionário para restauração ou revitalização dos imóveis apenas será abatido do preço público quando restar devidamente demonstrado que o valor despendido é condizente com aquele praticado no mercado;

§ 2º. A decisão pela aprovação do valor a ser abatido caberá à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo que poderá valer-se de consulta mercadológica e a outras secretarias para avaliação e decisão;

§ 3º. Se for constatado que o valor empregado é superior àquele praticado no mercado poderá o Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo determinar o abatimento apenas do valor encontrado nas pesquisas de mercado realizadas.

SEÇÃO VI
Das disposições Gerais

Art. 35. A outorga de direitos de uso concedida nos termos do presente Decreto será formalizada através de de Decreto e Termo firmado entre a Prefeitura Municipal de Aguaí e a pessoa jurídica interessada.

Art. 36. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço Municipal Presidente Getúlio Vargas, 03 de Janeiro de 2019, 129º Ano de Fundação e 74º de Emancipação Política do Município.

JOSÉ ALEXANDRE PEREIRA DE ARAÚJO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicado e registrado na Secretaria da Prefeitura Municipal de Aguaí, aos Três Dias do Mês de Janeiro do Ano Dois Mil e Dezenove.

Cleber Augusto de Melo Martins
Chefe de Gabinete