SECRETARIA EXECUTIVA DE GABINETE
Avenida Lamartine Navarro, 514 - Centro, Mairinque - SP
CEP: 18120-003 | Telefone: (11) 4718-8666 | www.mairinque.sp.gov.br
gabinete@mairinque.sp.gov.br | CNPJ: 45.944.428/0001-20

PREFEITURA DE MAIRINQUE
GOVERNO DE TRABALHO, TRANSPARÊNCIA E TRANSFORMAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 02

Mairinque, 15 de agosto de 2025.

MENSAGEM Nº 44/2025

Senhor Presidente,
Senhores Vereadores,

Temos a honra de submeter à apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei nº 44/2025, que institui o Programa "Avança Mairinque", voltado à concessão e doação de áreas públicas com contrapartida, bem como à concessão de incentivos fiscais para fins de desenvolvimento econômico, social e turístico do Município de Mairinque.

A presente iniciativa visa criar uma política pública moderna, eficiente e transparente de estímulo à instalação e à manutenção de empresas em território mairinquense, promovendo a geração de empregos, o fortalecimento da economia local, o aumento da arrecadação municipal e a melhoria da qualidade de vida da população.

Na certeza de que o presente Projeto contribuirá significativamente para o progresso de nosso Município, segue para apreciação dessa Casa Legislativa, solicitando sua análise e aprovação em regime de urgência, nos termos da Lei Orgânica Municipal.

A legislação proposta encontra fundamento jurídico no art. 30, inciso I da Constituição Federal, que confere aos municípios a competência para legislar sobre assuntos de interesse local, bem como no art. 23, inciso I, que trata da competência comum para fomentar o desenvolvimento econômico.

Entre os instrumentos criados pela presente Lei, destacam-se:

- Concessão de uso de áreas públicas por até 99 (noventa e nove) anos, em consonância com a legislação federal vigente (inclusive com jurisprudência pacífica reconhecendo a legalidade do prazo, quando atendido o interesse público);
- Doação com contrapartida de áreas públicas, com cláusulas de reversão e prazos objetivos para início das atividades;
- Incentivos fiscais vinculados à geração de empregos e arrecadação, com previsão de acompanhamento e fiscalização periódica;
- Comissão técnica intersetorial para análise criteriosa dos pedidos, garantindo segurança jurídica, isonomia e transparência nas concessões.

A lei também contempla medidas de proteção ao interesse público, prevendo penalidades rigorosas, cláusulas resolutivas e regras claras de reversão dos bens ao Município em caso de descumprimento das obrigações assumidas.

Em momento de retração econômica e alta competitividade entre cidades da região, torna-se imperioso que Mairinque tenha um marco legal moderno e eficaz para atrair novos empreendimentos, formalizar o apoio a empresas já instaladas e proporcionar um ambiente favorável aos investimentos.

15/08/25 - 00170 - CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

Exmo. Sr.
RAFAEL DE OLIVEIRA DIAS
Presidente da Câmara Municipal de
MAIRINQUE – SP

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 03

Trata-se de um projeto que foi elaborado com responsabilidade técnica, respaldo legal e foco na melhoria da vida da população. Confiamos na sensibilidade e no compromisso dos senhores vereadores para que esta proposta seja aprovada e colocada em prática com a urgência que o tema requer.

Diante do exposto, submetemos a propositura em tela para, após análise dessa Egrégia Casa de Leis, para sua devida aprovação por tratar-se de importante avanço em nossa cidade.

Ao ensejo, apresentamos a Vossa Excelência, extensivamente a seus pares, nossos protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898

Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Dados: 2025.08.15 15:30:38 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

PROJETO DE LEI Nº 44 / 2025

INSTITUI O PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DE MAIRINQUE (AVANÇA MAIRINQUE) QUE VISA O AVANÇO ECONÔMICO, SOCIAL E TURÍSTICO DO MUNICÍPIO, POR MEIO DE CONCESSÃO E DOAÇÃO DE AREAS PÚBLICAS E, CONCESSÃO DE SERVIÇOS FISCAIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO, Prefeito do Município de Mairinque, usando as atribuições que lhe são conferidas, pela legislação em vigor,

Faz saber que a Câmara Municipal aprova, e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

Art. 1º Fica instituído, o programa **AVANÇA MAIRINQUE** com a finalidade de fomentar o desenvolvimento econômico, a geração de empregos, a ampliação de receita e a valorização social e turistica do Município.

Art. 2º Para fomentar as atividades empresariais, o Município poderá utilizar-se de:

I – concessão de uso;
II - alienação dos bens imóveis, por meio de:
a) alienação por venda;
b) concessão de direito real de uso, com opção de compra;
c) doação com encargos, prazo de cumprimento e cláusula de reversão, sem direito de indenização;
d) permuta;
e) cessão de uso.
III – Incentivos fiscais;

§1º Tais incentivos serão concedidos mediante requerimento e justificativa de interesse público, com análise técnica, conjunta, da Secretaria de Administração e Finanças e da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, se necessário, apoio das demais Secretarias competentes de acordo com a finalidade.

§2º Poderá ser concedida cumulativamente a doação ou concessão de área pública e incentivo fiscal, conforme os critérios desta Lei.

CAPITULO II
DA CONCESSÃO DE USO DA ÁREA PÚBLICA PARA ALIENAÇÃO POR VENDA, CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, DOAÇÃO, PERMUTA E CESSÃO DE USO

Art. 3º A **concessão de uso** de áreas públicas poderá ser realizada a pessoas juridicas, para fins industriais, logístico, comerciais, turisticos, tecnológicos, prestação de serviços, educacionais, condomínios e loteamentos empresarias que abriguem empresas, cujas atividades se enquadram nas atividades aqui relacionadas, polos industriais, universidades e afins, visando o desenvolvimento econômico e a geração de empregos.

Art. 4º A concessão de uso será formalizada mediante lei autorizativa específica aprovada pela Câmara Municipal e contrato administrativo firmado entre o Município e a beneficiária.

Art. 5º O prazo da concessão poderá ser de até 99 (noventa e nove) anos, conforme o investimento previsto e o interesse público envolvido.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 05

Parágrafo único. O contrato de concessão poderá prever cláusulas de reversão (sem direito a indenização pelas benfeitorias realizadas), rescisão por descumprimento, e outras garantias ao interesse público.

Art. 6º A alienação por **venda, concessão de direito real de uso, e doação** de bens imoveis do Municipio para o estabelecido no inciso II, artº 2º desta lei observará o regramento previsto na Lei de Licitações e no respectivo edital, a partir dos seguintes requisitos:

I – justificativa fundamentada de interesse público pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo e da Secretaria de Administração e Finanças, com parecer favorável;

II – estar o imóvel localizado em área de uso definida na Lei de Zoneamento e Plano Diretor Municipal de acordo com a atividade a que se destina e em obediência a todas as legilações e posturas pertinentes;

III – ser precedida de avaliação, autorização legislativa e licitação, quando necessário;

IV - pré-qualificação das empresas e empresários por avaliação objetiva de critérios, a serem estabelecidos em Edital, e que levem em conta objetivos diretos, como: investimentos a serem efetivados em construção, equipamentos e mobiliários; número de pessoas a empregar na unidade; projeção do faturamento anual; prazo de início das atividades; projetos e ações de responsabilidade social concernentes a mão-de-obra e proteção ambiental, apoio à cultura e incentivo ao esporte;

V - termo de compromisso de faturar no município todos os bens e/ou serviços aqui produzidos, obediência às normas legais municipais, estaduais e federais, além de licenciamento de sua frota de veículos em Mairinque;

VI - termo de compromisso que obriga o início das atividades no prazo estabelecido e não superior a 2 (dois) anos a partir da adjudicação, com cláusulas penais pelo descumprimento previstas nesta lei.

VII - quando a modalidade se der por Concessão de Direito Real de Uso, o prazo de início das obras deverá ser indicado no respectivo edital de licitação, não podendo ultrapassar o máximo de 06 (seis) meses, podendo ser renovado pelo mesmo período, desde que devidamente justificado e com parecer favorável da Comissão.

§ 1º Nos casos de doação de imóvel, a soma dos tributos diretos e indiretos recolhidos em todas as esferas, que recaiam sobre a empresa, seus bens e atividade, deverá ser igual a pelo menos 150% (cento e cinquenta por cento) do valor atualizado do imóvel durante o período proposto, sob pena de reversão não onerosa da doação.

§ 2º Nos casos de concessão de direito real de uso do imóvel, a soma dos tributos diretos e indiretos recolhidos em todas as esferas, que recaiam sobre a empresa, seus bens e atividade, deverá ser superior ao valor da avaliação do imóvel durante a concessão, sob pena de reversão.

§ 3º A alienação por venda, após o descrito neste artigo, poderá ser formalizada por documento particular que precederá a lavratura do documento público pertinente, a fim de legitimar o ingresso da beneficiária na posse do imóvel.

§ 4º A autorização legislativa de que trata o inciso III deste artigo deverá preceder o

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 06

respectivo procedimento licitatório.

§ 5º Quando envolver alienação de imóveis, será dada ampla publicidade ao respectivo edital de licitação no Diário Oficial do município, podendo, ainda, no Diário Oficial do Estado e em outro meio de comunicação de grande circulação, seja impresso ou digital, descrevendo a área a ser alienada, o preço mínimo, os prazos, condições e formas de pagamento, além da forma de participação na licitação.

§ 6º A alienação será feita com encargos, devendo o beneficiário assumir o compromisso de iniciar suas obras no prazo máximo de 6 (seis) meses a partir da adjudicação da licitação.

Art. 7º Para execução das ações previstas nesta Lei, o Município poderá realizar **permuta** de bens públicos, preferencialmente imóveis, com pessoas físicas, jurídicas ou entes públicos, desde que:

I – haja interesse público justificado;

II – os bens sejam avaliados por laudo técnico atualizado, com equivalência de valores, conforme art. 28, §3º, I da Lei nº 14.133/2021;

III – sejam observadas as normas urbanísticas e patrimoniais;

IV – a licitação esteja dispensada nos termos do art. 74, VIII da Lei nº 14.133/2021, ou tenha sido adotado procedimento que assegure a competitividade;

V – haja autorização legislativa específica, quando se tratar de imóveis.

§1º A permuta poderá incluir a execução de obras ou serviços de interesse público, mediante avaliação da viabilidade e vantajosidade.

§2º O processo deverá conter:

a) Justificativa técnica e jurídica;
b) Laudos de avaliação;
c) Demonstração da vantajosidade;
d) Parecer jurídico;
e) Autorização legislativa, quando exigida.

Art. 8º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a ceder, a título gratuito, o uso de bens públicos municipais a órgãos, entidades da Administração Pública direta e indireta de quaisquer esferas de governo, bem como a entidades privadas sem fins lucrativos que desempenhem atividades de relevante interesse público e social.

§1º A cessão de uso será formalizada mediante termo próprio, precedido de manifestação técnica que demonstre o interesse público envolvido e compatibilidade da finalidade com a política pública municipal.

§2º O prazo da cessão será definido conforme a natureza da atividade a ser desenvolvida, podendo ser prorrogado por iguais e sucessivos períodos, desde que mantido o interesse público e cumpridas as condições pactuadas.

§3º É vedada à cessionária a alteração da destinação do bem, a sua transferência a terceiros ou o uso para fins diversos dos previstos no termo de cessão, sob pena de revogação imediata da autorização, sem qualquer tipo de indenização.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 94

§4º A entidade cessionária será responsável pela guarda, conservação, manutenção e utilização adequada do bem, sem ônus para o Município.

§5º A cessão poderá ser revogada a qualquer tempo, por razões de relevante interesse público, conveniência administrativa ou descumprimento das cláusulas contratuais.

§6º Aplica-se à presente cessão, no que couber, o disposto no art. 28 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e demais normas pertinentes.

Art. 9º Fica autorizada a Prefeitura Municipal, incluindo os orgãos da administração indireta municipal, a título precário e discricionário, onerosamente ou gratuitamente, a ceder temporariamente o uso de imóvel municipal ou parte de suas dependências, edificado ou não, independentemente de sua natureza, inclusive áreas verdes e institucionais pertencentes aos Distritos Industriais, desde que não prejudique o interesse público, para o exercício de atividades destinadas exclusivamente ao fomento ou promoção de caráter cultural, recreativo, de segurança, de transporte, esportivo, psicossocial, histórico, turístico, bem-estar, segurança alimentar e nutricional, inclusive implementação de hortas comunitárias, habitacional, educacional, saúde ambiental, social, comercial, beneficiente ou direcionado à defesa de grupos étnicos, de gênero ou de grupos vulneráveis legalmente protegidos, local de instalação de portarias de segurança de entrada dos distritos, como forma de permitir a maior ocupação dos espaços públicos pela sociedade civil.

Art. 10 Nos termos da Lei Fedral nº 14.133, de 1º de abril de 2021 (https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2021/lei/14133.htm), e suas posteriores alterações serão efetuadas mediante Leilão, nas modalidades eletrônico ou presencial.

§1º Do Edital do leilão constarão, obrigatoriamente, os encargos e condições estabelecidas por esta Lei, aplicáveis ao caso, além de outros requisitos e exigências que possam ser decididas pela Comissão Executiva do **Programa Avança Mairinque (PAM).**

Art. 11 Não será admitida a participação de interessados que estejam em dívida decorrente de aquisições anteriores.

Art. 12 Somente após a quitação dos contratos, será lavrada a escritura pública a ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis local, mediante requerimento da parte beneficiária ou a depender de interesse Publico Municipal.

CAPITULO III
DOS INCENTIVOS FISCAIS

Art. 13 Poderá ser concedido desconto no IPTU e no ISSQN, observando-se os seguintes critérios:

§1º O desconto no IPTU será de até:

- 50% para empresas com mais de 400 empregados;
- 35% para empresas com 200 a 399 empregados;
- 25% para empresas com 50 a 199 empregados.

§2º O desconto no ISSQN poderá ser concedido por até 10 anos, mediante aprovação legislativa, conforme Projeto de Lei proposto pelo Executivo.

§3º O benefício será proporcional à geração e manutenção de empregos, mediante apresentação semestral de relatórios à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 08

CAPÍTULO IV
DOS PROCEDIMENTOS E PRAZOS

Art. 14 O interessado deverá apresentar requerimento à Prefeitura com os seguintes documentos:

- Contrato social e alterações;
- Balanços contábeis dos últimos 3 anos;
- Certidões negativas (INSS, FGTS, Receita Federal, Dívida Ativa);
- Previsão de número de empregos;
- Cronograma de início de obras e de faturamento;
- Declaração de recolhimento de tributos no Município.

Art. 15 O Município instituirá, por decreto, a Comissão do Programa Avança Mairinque, composta por:

I – Secretário de Desenvolvimento Econômico e Turismo;
II – Representantes das Secretarias de Administração e Finanças; Planejamento, Urbanismo, Meio Ambiente e Agricultura; Segurança Pública, Trânsito e Mobilidade Urbana e Procuradoria Geral do Município ou congênere.

CAPÍTULO V
DAS PENALIDADES

Art. 16 Perderá os incentivos a empresa que:

I – Não iniciar obras ou atividades no prazo fixado;
II – Alterar atividade sem autorização;
III – Deixar de cumprir a contrapartida prevista;
IV – Acumular débito tributário superior a 12 meses.

Parágrafo único. A empresa inadimplente deverá devolver o imóvel com suas benfeitorias, sem direito a qualquer indenização.

CAPÍTULO VI
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 17 O prazo máximo de análise dos pedidos pela Comissão do Programa Avança Mairinque, será de 60 dias, podendo ser prorrogado por igual período.

Art. 18 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis 4.011/2022, 4.038/2022 e 4.242/2024.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE, 15 de agosto de 2025.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Dados: 2025.08.15 15:30:16 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

Proc. 5024/2025

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 09 Rubrica

RECEBIMENTO

PROJETO DE LEI Nº 44 / 2025

Nos termos do *caput* do art. 137 do Regimento Interno (transcrito abaixo), declaro recebido nesta data a proposição em referência.

Art. 130 *Proposição é toda matéria sujeita à deliberação do Plenário, podendo ser:*

I *- Projetos de Emenda à Lei Orgânica;*
II *- Projetos de Lei Complementar;*
III *- Projetos de Lei;*
IV *- Projetos de Decreto-Legislativo;*
V *- Projetos de Resolução;*
VI *- Substitutivos e Emendas;*
VII *- Requerimentos;*
VIII *- Moções;*
IX *- Recursos;*
X *- Veto.*

§ 1° *Também são considerados proposições, embora não sujeitos à deliberação do Plenário, os Requerimentos de que trata o art. 222 e as Indicações.*

§ 2° *As proposições não poderão conter siglas sem seus enunciados, nem abreviaturas não oficiais, salvo as de domínio público.*

Art. 137 *As proposições descritas nos incisos I, II, III, IV, V, e X do artigo 130 serão recebidas no Expediente da sessão ordinária imediatamente posterior à sua apresentação ao Protocolo.*

Mairinque, 19 de agosto de 2025.
Expediente da 23ª Sessão ordinária da 16ª Legislatura

Vereador Rafael da Hípica
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br

Fl. 10

DESPACHO DA PRESIDÊNCIA

PROJETO DE LEI Nº 44/2025

À Procuradoria Jurídica

Solicito, nos termos do art. 139 do Regimento Interno, a análise jurídica e orçamentária do projeto supra.

Peço a manifestação no prazo de 7 (sete) dias conforme o dispositivo supra mencionado.

Grato.

GABINETE DA PRESIDÊNCIA, 20 de agosto de 2025.

VEREADOR RAFAEL DA HÍPICA
Presidente

Recebido em 21/08 12h01

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Fl nº 11 Rubrica

PARECER 10 /2025

PROJETO DE LEI Nº 44/2025

Senhor presidente,
Senhores Vereadores,

Esta comissão reuniu-se para analisar o aspecto legal e de mérito do Projeto de Lei supramencionado, que institui o Programa "Avança Mairinque", voltado à concessão e doação de áreas públicas com contrapartida, bem como à concessão de incentivos fiscais para fins de desenvolvimento econômico, social e turístico do Município de Mairinque.

Desse modo, nos termos do art. 40 do Regimento Interno, esta comissão conclui que a proposta é constitucional e legal, opinando favoravelmente à sua aprovação.

É o parecer, S.M.J.

Mairinque, 02 de setembro de 2025.

A COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Vereador TÚLIO CAMARGO - Presidente

Vereador ALEXANDRE PEIXINHO - Membro

Vereador CRIS PNEUS - Membro

14:27 02/09/25 - 001735 - CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE