

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





Mairinque, 13 de novembro de 2

### MENSAGEM Nº 72 / 2025

Senhor Presidente.

Encaminho a esta Colenda Câmara Municipal, para apreciação e aprovação, o incluso Projeto de Lei nº 72/2025, que institui o Programa de Desenvolvimento de Mairinque — AVANÇA MAIRINQUE, voltado à expansão econômica, social e turística do Município por meio da destinação de bens públicos e da concessão de incentivos fiscais.

A proposta foi elaborada considerando o novo cenário tributário nacional decorrente da reformatributária, buscando dotar o Município de instrumentos modernos para atrair investimentos, fomentar a industrialização, estimular a prestação de serviços em múltiplas modalidades e impulsionar o comércio local, aquecendo a economia com a consequente geração de empregos e renda para a população.

Além dos incentivos econômicos, o projeto fortalece a proteção ao patrimônio público ao prever a retenção de benfeitorias e acessões sem indenização, nos casos de descumprimento de encargos, garantindo que os investimentos revertam efetivamente em benefício da coletividade, sem prejuízos nas eventuais reversões. No mais, destina a fiscalização permanente do cumprimento de encargos e regras contratuais a uma comissão específica, trazendo a possibilidade de resolver questões e problemas incipientes, com maior efetividade.

Também estabelece a modalidade concorrência como regra para seleção dos beneficiários de doações com encargos, privilegiando projetos sólidos, tecnicamente estruturados e alinhados às metas de desenvolvimento da Administração Pública, assegurando maior transparência, eficiência e justiça na escolha dos empreendimentos.

Trata-se de um marco legal moderno, inteiramente compatível com o sistema constitucional e infraconstitucional em vigor, desenhado para atrair empresas, movimentar a economia local e criar empregos de qualidade, em sintonia com os anseios da sociedade mairinquense por desenvolvimento sustentável e crescimento ordenado.

Diante da relevância da matéria para o presente e o futuro de Mairinque, conto com a costumeira atenção e espírito público desta Casa Legislativa para a célere apreciação e aprovação do Projeto de Lei. **IIIII**II

Atenciosamente

THOMAZ PEDROSO CARLOS EDUARÓ

Prefeito

Exmo. Sr.

RAFAEL DE OLIVEIRA DIAS Presidente da Câmara Municipal de

**MAIRINQUE** - SP



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



# PROJETO DE LEI Nº 72/2025

INSTITUI O PROGRAMA DE DESENVOLVIMENTO DE MAIRINQUE (AVANÇA MAIRINQUE), QUE VISA AO FOMENTO ECONÔMICO, SOCIAL E TURÍSTICO DO MUNICÍPIO, POR MEIO DA DESTINAÇÃO DE BENS PÚBLICOS E DA CONCESSÃO DE INCENTIVOS FISCAIS, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO, Prefeito do Município de Mairinque, usando das 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 da receita e a valorização social e turística do Município.
- Art. 2º Para o fomento das atividades empresariais, o Município poderá utilizar os seguintes instrumentos:
- I Concessão de uso de bens públicos;
- II Alienação de bens imóveis, por meio de:
- a) Venda;
- b) Concessão de direito real de uso, com ou sem opção de compra;
- c) Doação com encargos;
- d) Permuta.
- III Cessão de uso
- IV Incentivos fiscais.
- § 1º A concessão dos incentivos e dos benefícios previstos nesta Lei será formalizada por meio de processo administrativo, que deverá conter requerimento do interessado e justificativa de interesse público, fundamentada em análise técnica conjunta da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo e da Secretaria de Administração e Finanças, com apoio de outras Secretarias competentes, se requisitadas para tanto.
- § 2º Poderá ser concedida, de forma cumulativa, a destinação de área pública e incentivo fiscal, conforme os critérios estabelecidos nesta Lei.

CAPÍTULO II DA DESTINAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PÚBLICOS

Seção I



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





#### Das Disposições Gerais

- Art. 3º A destinação de áreas públicas, por meio dos instrumentos previstos no Art. 2º, poderá ser realizada a pessoas jurídicas, para fins industriais, logísticos, comerciais, turísticos, tecnológicos, de prestação de serviços, educacionais, ou para implantação de condomínios e loteamentos empresariais que abriguem empresas cujas atividades se enquadrem nas finalidades desta Lei.
- Art. 4º Os atos de destinação de bens imóveis dependerão de lei autorizativa específica, aprovada pela Câmara Municipal, e serão formalizados por meio de contrato administrativo firmado entre o Município e a empresa beneficiária, observadas as disposições desta Lei e da legislação federal aplicável.

# Seção II Da Concessão de Uso e da Concessão de Direito Real de Uso

Art. 5º O prazo da concessão de uso e da concessão de direito real de uso poderá ser de até 99 (noventa e nove) anos, conforme o vulto do investimento, o retorno social e econômico projetado e o interesse público envolvido, observada a legislação pertinente.

Parágrafo único. O contrato de concessão deverá prever cláusulas de reversão do bem ao patrimônio municipal, sem direito a indenização por benfeitorias e acessões, em caso de descumprimento dos encargos, além de outras garantias ao interesse público.

# Seção III Da Alienação, Doação e Permuta

- Art. 6º A alienação por venda, a concessão de direito real de uso e a doação de bens imóveis do Município para os fins desta Lei observarão o regramento previsto na Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e serão precedidas de licitação, na modalidade concorrência ou leilão, conforme o caso, devendo o respectivo edital conter, no mínimo, os seguintes requisitos:
- I Justificativa fundamentada de interesse público, exarada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo e pela Secretaria de Administração e Finanças;
- II Comprovação de que o imóvel se localiza em área compatível com a atividade pretendida, nos termos da Lei de Zoneamento e do Plano Diretor Municipal;
- III Laudo de avaliação prévia do imóvel, nos termos da legislação vigente;
- IV Critérios objetivos de julgamento para qualificação e classificação das propostas, que considerarão, entre outros:
- a) Volume de investimentos em edificações, máquinas e equipamentos;
- b) Número de empregos diretos a serem criados e mantidos;
- c) Projeção de faturamento e de geração de tributos municipais;
- d) Prazo para o início e a conclusão das obras e das atividades;
- e) Projetos e ações de responsabilidade socioambiental.



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



V – Termo de compromisso de faturamento no Município de todos os bens e serviços produzidos na unidade local e de licenciamento de sua frota de veículos em Mairinque;

VI – Cláusula com obrigação de iniciar as atividades no prazo máximo de 2 (dois) anos, a contar da assinatura do contrato, sob pena de aplicação das sanções previstas nesta Lei;

- VII Prazo para início das obras não superior a 6 (seis) meses, contado da assinatura do contrato, admitida uma única prorrogação por igual período, mediante justificativa fundamentada e aceita pela Comissão do Programa Avança Mairinque.
- § 1º. Nos casos de doação de imóvel com encargos, a soma dos tributos diretos e indiretos recolhidos ao Município, decorrentes da atividade da empresa beneficiária, deverá ser igual ou superior a 150% (cento e cinquenta por cento) do valor de avaliação do imóvel, atualizado monetariamente, no prazo estipulado no edital, sob pena de reversão da doação, sem qualquer direito à indenização por benfeitorias ou acessões.
- § 2º. Nos casos de concessão de direito real de uso, a soma dos tributos diretos e indiretos recolhidos ao Município deverá ser superior ao valor da avaliação do imóvel, atualizado monetariamente, durante o período da concessão, sob pena de sua revogação, sem qualquer direito à indenização por benfeitorias ou acessões.
- § 3º. O valor e a comprovação da arrecadação serão aferidos com base em dados fiscais e contábeis oficiais, fornecidos pelo beneficiário e confirmados pela Administração Municipal, observada a legislação aplicável.
- § 4°. A alienação por venda poderá ser formalizada, inicialmente, por meio de contrato administrativo que legitime a imissão da beneficiária na posse do imóvel, devendo a escritura pública de compra e venda ser lavrada após o cumprimento dos encargos e a quitação do preço, se for o caso.
- § 5°. O edital de licitação deverá prever o compromisso de o beneficiário iniciar as obras civis no prazo máximo de 6 (seis) meses, contado da assinatura do contrato.
- § 6°. Em caso de reversão do bem por descumprimento de quaisquer encargos, o beneficiário perderá as construções, benfeitorias e acessões realizadas no imóvel, que serão incorporadas ao patrimônio do Município sem qualquer direito a retenção ou indenização.
- **Art. 8º** Para a execução das ações previstas nesta Lei, o Município poderá realizar a permuta de bens imóveis, que dependerá de interesse público justificado, avaliação prévia dos bens e autorização legislativa específica, observadas as normas da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, especialmente quanto à dispensa de licitação.
- § 1º A permuta poderá envolver, como parte do pagamento, a execução de obras ou a prestação de serviços de interesse público, desde que devidamente avaliados e demonstrada a vantajosidade para a Administração.
- § 2º. O processo administrativo de permuta deverá ser instruído, obrigatoriamente, com:



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



Fin CIPALOR AND COMPANY OF THE PARTY OF THE

a) Justificativa técnica, econômica e jurídica da operação, inclusive quando da dispensicitação;

b) Laudos de avaliação de todos os bens envolvidos;

- c) Demonstração da vantajosidade para o erário;
- d) Parecer da Procuradoria Geral do Município;
- e) Lei autorizativa específica.

# Seção IV Da Cessão e da Permissão de Uso

- Art. 8º Fica o Poder Executivo autorizado a ceder, a título gratuito, o uso de bens públicos municipais a órgãos e entidades da Administração Pública direta e indireta de quaisquer esferas de governo e 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 e a compatibilidade da finalidade com as políticas públicas municipais.
- § 2º. O prazo da cessão será definido conforme a natureza da atividade a ser desenvolvida, podendo ser prorrogado, desde que mantido o interesse público e cumpridas as condições pactuadas.
- § 3º. É vedado ao cessionário alterar a destinação do bem, transferi-lo a terceiros ou utilizá-lo para fins diversos dos previstos no termo de cessão, sob pena de revogação imediata da autorização, com a reversão do bem ao Município sem direito a indenização por benfeitorias ou acessões.
- § 4º. A entidade cessionária será responsável pela guarda, conservação e manutenção do bem, sem qualquer ônus para o Município.
- Art. 9°. A permissão de uso de bem público, a título precário e discricionário, poderá ser outorgada, onerosa ou gratuitamente, para o exercício de atividades de fomento cultural, recreativo, esportivo, social ou para outras finalidades de interesse da coletividade, nos termos do Art. 98 da Lei Orgânica Municipal, desde que não prejudique o interesse público.

# CAPÍTULO III DOS PROCEDIMENTOS LICITATÓRIOS

- **Art. 10.** A alienação e a concessão de direito real de uso de que trata esta Lei serão precedidas de procedimento licitatório, na modalidade concorrência ou leilão, nos termos da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e suas alterações.
- § 1º. A modalidade de licitação será:
- I Leilão, quando a destinação for por venda, concessão de direito real de uso com ou sem opção de compra e permuta tendo como critério de julgamento o maior lance;

# SECRETARIA EXECU Avenida Lamartine Navarro, 5 CEP: 18120-003 | Telefone: (11) 4718

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





- II Concorrência, quando a destinação for por doação com encargos ou concessão de direito real de uso sem opção de compra, tendo como critérios de julgamento a melhor proposta de investimento, geração de empregos e retorno econômico, conforme detalhado no Inciso IV do art. 6°."
- § 2º. O edital de licitação conterá, obrigatoriamente, os encargos, os prazos, as penalidades e as condições de reversão estabelecidas nesta Lei, além de outros requisitos definidos pela Comissão do Programa Avança Mairinque.
- Art. 11. Não será admitida a participação em licitação de interessados que possuam débito de qualquer natureza com a Fazenda Pública Municipal.
- Art. 12. A lavratura da escritura pública de transferência da propriedade somente ocorrerá após a quitação integral do preço, se for o caso, e o cumprimento de todos os encargos previstos no edital e no contrato, mediante requerimento da parte beneficiária ou por iniciativa do Município.

# CAPÍTULO IV DOS INCENTIVOS FISCAIS

- Art. 13. Poderá ser concedido, por meio de lei específica, desconto no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) às empresas beneficiadas por esta Lei que assim o requererem, seguindo-se os seguintes critérios:
- § 1º. O desconto no IPTU será progressivo e concedido pelo prazo de até 10 (dez) anos, nos seguintes termos:
- I Desconto de até 50% (cinquenta por cento) para empresas que gerarem e mantiverem acima de 400 (quatrocentos) empregos diretos;
- II Desconto de até 35% (trinta e cinco por cento) para empresas que gerarem e mantiverem de 200 (duzentos) a 399 (trezentos e noventa e nove) empregos diretos; III Desconto de até 25% (vinte e cinco por cento) para empresas que gerarem e mantiverem de 50 (cinquenta) a 199 (cento e noventa e nove) empregos diretos.
- § 2º. A concessão e a manutenção do benefício previsto no § 1º deste artigo dependerão da comprovação semestral, junto à Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Turismo, do cumprimento da meta de geração e manutenção de empregos, bem como do adimplemento das demais obrigações tributárias e contratuais.

# CAPÍTULO V DOS PROCEDIMENTOS ADMINISTRATIVOS

- **Art. 14.** A pessoa jurídica interessada nos benefícios desta Lei deverá protocolar requerimento na Prefeitura, instruído com os seguintes documentos:
- I Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, devidamente registrado, e suas alterações;
- II Demonstrações contábeis relativas aos 2 (dois) últimos exercícios sociais, já exigíveis e apresentados na forma da lei;



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



III – Certidões de regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, bem como de regularidade relativa à Seguridade Social (INSS) e ao Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS);

IV – Projeto de viabilidade do empreendimento, contendo, no mínimo, previsão do número de empregos, cronograma de implantação e projeção de faturamento; V – Declaração firmada sob as penas da lei de que se compromete a recolher no Município os tributos decorrentes de suas atividades locais.

Art. 15. Fica criada a Comissão do Programa Avança Mairinque, a ser instituída por decreto do Poder Executivo, com a seguinte composição:

- I Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo, que a presidirá;
- II Um representante de cada uma das seguintes Pastas:
- a) Secretaria de Administração e Finanças;
- b) Secretaria de Planejamento, Urbanismo e Meio Ambiente;
- c) Procuradoria Geral do Município.

# CAPÍTULO VI DAS SANÇÕES E DA REVERSÃO

- Art. 16. Perderá os incentivos fiscais e terá o bem imóvel revertido ao patrimônio municipal a empresa beneficiária que:
- I -Não iniciar as obras ou as atividades no prazo fixado no edital e no contrato;
- II Paralisar as atividades ou alterar a sua finalidade sem prévia e expressa autorização do Município;
- III Descumprir qualquer das contrapartidas estabelecidas no contrato ou no edital de licitação;
- IV Acumular débito de natureza tributária com a Fazenda Pública Municipal por período superior a 12 (doze) meses, sem que haja suspensão de sua exigibilidade.
- V Transferir a terceira pessoa, física ou jurídica, a posse e os direitos adquiridos em razão da concessão, permissão ou doação de que trata esta Lei.

Parágrafo único. A empresa sancionada com a perda dos incentivos deverá restituir o imóvel ao patrimônio municipal, com todas as benfeitorias e acessões nele realizadas, as quais serão incorporadas sem qualquer direito a retenção ou indenização, a qualquer título, independente de interpelação judicial, mas, garantido o contraditório e a ampla defesa na esfera administrativa.

# CAPÍTULO VII DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

- **Art. 17.** O prazo máximo para análise dos pedidos pela Comissão do Programa Avança Mairinque será de 60 (sessenta) dias, podendo ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante justificativa.
- Art. 18. As disposições desta Lei não se aplicam aos instrumentos de permissão de uso a título precário já formalizados com base no Art. 98 da Lei Orgânica Municipal, os quais continuarão regidos por seus próprios termos.



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





Art. 19. O Poder Executivo regulamentará a presente Lei no prazo de 90 (noventa) dias, a contar da data de sua publicação.

Art. 20. As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art. 21. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial as Leis nº 4.011/2022, nº 4.038/2022, nº 4.242/2024 e 4.422/2025.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAJRINQUE, 13 de novembro de 2025.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

Proc. 5242/2025