



PROJETO DE LEI Nº 853, DE 24 de ABRIL DE 2017.

Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, para os fins que especifica, receber imóvel, e dá outras providências.

Autor: Poder Executivo

A Câmara Municipal de Pouso Alegre, Estado de Minas Gerais, aprova e o Chefe do Poder Executivo sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º. Pela presente lei, fica o Poder Executivo autoriza a doar à Nutracom Indústria e Comércio Ltda. – EPP, inscrita no CNPJ sob o nº 25.859.018/0001-74, com sede na Avenida Angélica, nº 2.250, 5º andar, sala 01, bairro Consolação, em São Paulo - SP, o imóvel situado neste Município, no Bairro dos Chaves, com área de 4,99,99 hectares, em divisas com a rodovia BR-459, córrego, Estrada Municipal e com Boa Esperança Empreendimentos Imobiliários Ltda., registrado sob a matrícula nº 72.884, no Livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre, tudo conforme memorial descritivo que é parte integrante desta Lei.

Art. 2º. A referida doação rege-se pelo disposto nos artigos seguintes desta Lei e pelas disposições da Lei nº 4.351, de 13 de julho de 2005, e alterações.

Art. 3º. A doação do imóvel a que se refere o art. 1º tem por finalidade específica a instalação, pela donatária, de uma planta fabril, consistente em indústria de suplementos alimentares e complexos vitamínicos.

§1º. A planta fabril deverá ser construída e instalada e estar em funcionamento no prazo de 36 (trinta e seis) meses contados da data da imissão da donatária na posse do imóvel.

§2º. Se o prazo previsto no parágrafo anterior não for cumprido pela donatária, o imóvel doado reverterá, de imediato, ao Município de Pouso Alegre.

§3º. No caso de reversão do imóvel, as obrigações ambientais decorrentes do uso do imóvel permanecem sendo de responsabilidade da donatária, sem prejuízo do dever de indenizar o Município por eventuais perdas e danos de qualquer natureza decorrentes do empreendimento.

Art. 4º. A Nutracom Indústria e Comércio Ltda. fica obrigada a cumprir, além das demais exigências contidas nesta Lei, os seguintes requisitos:

I - submeter à aprovação da administração, com a devida antecedência, os projetos completos das construções iniciais e/ou ampliações;

II - iniciar a construção das instalações e empreendimentos até 90 (noventa) dias após a aprovação dos projetos, concluindo-se o projeto conforme condições acordadas no protocolo de intenções;

III - admitir para trabalhar em suas atividades, preferencialmente, pessoas residentes neste Município, conforme legislação municipal vigente;

IV - adotar as medidas oficiais necessárias a fim de evitar qualquer tipo de poluição ambiental, acompanhados de laudos comprobatórios dos órgãos oficiais competentes em níveis Federal, Estadual e Municipal;

V - faturar toda produção industrial originária de suas instalações locais, neste Município;



VI - facilitar o ingresso de serviços credenciados pela Administração em suas dependências, com os objetivos de exercerem a fiscalização quanto ao cumprimento das obrigações assumidas com o Município.

Art. 5º. Além das contrapartidas sociais decorrentes da construção e operação da unidade fabril, a donatária doa ao Município de Pouso Alegre o imóvel com área de 112.480,77 m² situado no Distrito Industrial de Pouso Alegre, localizado na Avenida das Quaresmeiras, Lote 42B da Quadra 02, registrado sob a matrícula 26.288 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pouso Alegre.

Parágrafo único. A escritura de doação do imóvel descrito no *caput* será levada a registro pela Nutracom, às suas expensas, no prazo de 30 dias contados da publicação desta Lei.

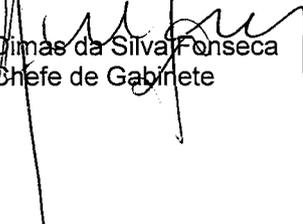
Art. 6º. O imóvel doado pelo Município é avaliado em aproximadamente R\$2.400.000,00, conforme laudos de avaliação que são parte integrante desta Lei. O imóvel recebido em doação pelo Município é avaliado em aproximadamente R\$1.800.000,00, conforme laudos de avaliação que são parte integrante desta Lei.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Pouso Alegre – MG, 24 de abril de 2017.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito



José Dimas da Silva Fonseca
Chefe de Gabinete



JUSTIFICATIVA

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O Projeto de Lei que ora apresentamos a esta Egrégia Câmara insere-se no âmbito da Lei Municipal nº 4.351, de 13 de julho de 2005, e posteriores alterações, que "dispõe sobre a concessão de benefícios e incentivos fiscais para empresas industriais e de prestação de serviços, visando o desenvolvimento econômico e social do Município de Pouso Alegre e dá outras providências". No artigo 6º da aludida lei municipal, está prevista a possibilidade de doação de terrenos destinados à implantação de empresas que atenda aos requisitos legais, desde que, nos termos do §1º do mesmo artigo, seja editada lei autorizativa especial.

Em 15 de março de 2017, a empresa Nutracom Indústria e Comércio Ltda., que integra o Grupo Cimed, dedicando-se à produção de suplementos alimentares e complexos vitamínicos, manifestou formalmente perante esta Administração sua intenção de instalar em Pouso Alegre uma nova planta fabril. O plano de investimento apresentado é da ordem de 30 (trinta) milhões de reais, com previsão de início imediato e conclusão nos próximos 3 (três) anos. Para a execução da infraestrutura física, estima-se a contratação de 100 (cem) pessoas; e a fábrica, quando em atividade, deve gerar 300 (trezentos) empregos diretos e indiretos, com faturamento esperado de 300 milhões de reais por ano.

Após a devida análise no âmbito do Poder Executivo, conforme estabelecido pela Lei nº 4.351/2005, com parecer favorável da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, da Secretaria de Administração e Finanças e da Assessoria de Assuntos Jurídicos, apresentamos o presente Projeto de Lei à Egrégia Câmara dos Vereadores, com o objetivo de viabilizar a doação à Nutracom Indústria e Comércio Ltda. de um terreno de propriedade do Município com área de 4,99,99 hectares situado no bairro dos Chaves em divisa com a BR-459, conforme descrito no artigo 1º do Projeto de Lei (matrícula nº 72.884).

4



Trata-se de um imóvel adquirido pelo Município de Pouso Alegre no início de 2012, mediante procedimento expropriatório, originalmente com vistas à instalação do Centro Municipal de Abastecimento – CEMA, conforme Decreto nº 3.720, de 15/12/2011. Como o CEMA já conta atualmente com boas instalações, no bairro Cruz Alta, às margens da Rodovia Fernão Dias, o terreno no bairro dos Chaves pode ser destinado à instalação da planta fabril da Nutracom.

A nova fábrica, sem dúvida, trará importante contribuição na geração de emprego e renda para toda a nossa cidade, mas de modo especial para os moradores do bairro Cidade Jardim, beneficiários imediatos do novo empreendimento, tendo em vista a proximidade de sua localização.

Conforme consta do Projeto de Lei, a doação se fará com a finalidade específica de instalação, pela donatária, de uma planta fabril consistente em indústria de suplementos alimentares e complexos vitamínicos, a ser construída e estar em funcionamento no prazo de 36 (trinta e seis) meses, sob pena de reversão do imóvel (art. 3º), além de outras exigências (art. 4º).

Por outro lado, a empresa Nutracom se dispõe a doar ao Município de Pouso Alegre o terreno de sua propriedade situado no Distrito Industrial, com área de 112.480,77 m², descrito no artigo 5º do Projeto de Lei (matrícula nº 26.288), que é de grande interesse da Municipalidade e de toda a população, especialmente sob o aspecto ambiental, porque nele se encontra cobertura vegetal composta por arbustos, de espécies nativas, de pequeno e médio porte, típica de *cerrado*. Se, para a empresa, esta cobertura se traduz em restrições à possibilidade de construção e utilização do terreno, para o Município representa a possibilidade de relevantes ações na área eco-ambiental.

Esclareça-se que não se trata de permuta, até porque não há coincidência de valores, conforme avaliações anexas, que apontam o valor aproximado de R\$2.400.000,00 para o imóvel do Município e de R\$1.800.000,00 para o imóvel de propriedade da Nutracom. Assim, o presente Projeto de Lei visa autorizar a doação do primeiro imóvel a esta empresa, como ação de incentivo ao desenvolvimento econômico e social, nos termos da Lei Municipal nº 4.351/2005; e, ainda, autorizar o recebimento da doação proposta pela mesma empresa ao Município.

4



Por todo o exposto, rogamos o empenho de Vossa Excelência e dos demais Vereadores com assento nessa Laboriosa Casa Legislativa no sentido da discussão e aprovação da presente propositura.

Pouso Alegre, 17 de abril de 2017.



RAFAEL TADEU SIMÕES
Prefeito Municipal



José Dimas da Silva Fonseca
Chefe de Gabinete



PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE – MG

Ref.: Projeto de Lei nº 853 /2017.

Estimativa do impacto orçamentário-financeiro (art. 16, I, LC nº 101/2000):

Exercício 2017:	0
Exercício 2018:	0
Exercício 2019:	0



Júlio César da Silva Tavares
Secretário de Administração e Finanças

Tendo analisado o Projeto de Lei em epígrafe, constatamos que ele não ocasionará aumento de despesas, uma vez que o imóvel a ser doado já integra o patrimônio do Município de Pouso Alegre, de modo que o Projeto de Lei apresenta adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias deste Município (art. 16, II, LC nº 101/2000).

Pouso Alegre, 24 de abril de 2017.



Júlio César da Silva Tavares
Secretário de Administração e Finanças

A **PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.**

Pouso Alegre – MG.

LAUDO TÉCNICO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROPRIETÁRIO: NUTRACOM INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA., CNPJ 25.859.018/0001-74

LOCALIZAÇÃO: Rodovia BR 381 (Rodovia Fernão dias) , Km 855 norte, Bairro Ipiranga, Distrito Industrial, Pouso Alegre/MG.

MATRICULA: 59.934

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO: RT José de Oliveira Dias, sem divergência com matrícula.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 22°15'59.18" Sul e 45°53'11.36" oeste, e na cota 883

DESCRIÇÃO: Imóvel constituído de uma área de terreno localizado no Distrito Industrial desta cidade, sendo o lote "42B" da Quadra "2" , com área de **112.480,77 m²** (cento e doze mil quatrocentos e oitenta vírgula setenta e sete metros quadrados), Distrito Industrial .

ZONEAMENTO: Zona de Empreendimentos de Porte (Plano diretor do Município)

ACESSO: Infra estrutura viária do Distrital industrial do Município.

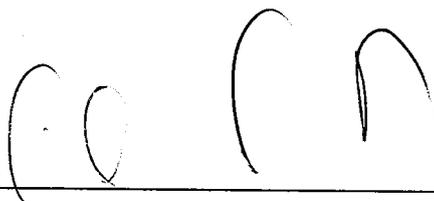
BENFEITORIAS: Sem benfeitorias


Flávio Franco Rios
CREA - 65.484/D
CRECLMG: 21.188

METODOLOGIA: Comparativo Direto de dados de Mercado para definição de valores do terreno e das edificações com o Método Evolutivo visando apuração de valores das obras de terraplanagem, conforme norma da ABNT 14653-2 (avaliações de imóveis urbanos) e da LEI 6.530/78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

<i>Descrição</i>		<i>R\$ / m²</i>	<i>R\$ / total</i>
<i>Área aproveitável 70%</i>			<i>1.800.000,00</i>

Em conclusão aos trabalhos, declaro que as informações foram coletadas de forma a apurar o valor mais aproximado possível do bem avaliado que ficou avaliado em **1.800.000,00 (Hum Milhão e Oitocentos Mil Reis , tecnicamente, variar em 10% a 12%,** sendo que subscrevo este laudo atentando as informações. Em 3 vias de igual teor.



Flavio Franco Rios
CRECI/MG 21188
CREA/ MG 65484/D

A

PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE.

Pouso Alegre – MG.

LAUDO TÉCNICO E AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE POUSO ALEGRE

LOCALIZAÇÃO: Rodovia BR 459, Km 111, Bairro Chaves, Pouso Alegre/MG.

MATRICULA: 72.884

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO: RT José de Oliveira Dias, constatada divergência com área de matrícula.

COORDENADAS GEOGRÁFICAS: 22°14'59.15" Sul e 45°50'40.02 cota 829

DESCRIÇÃO: Imóvel situado às margens da Rodovia Juscelino Kubistchek (BR 459), como confrontações aos fundos estrada municipal vicinal antiga linha férrea ; de um lado um córrego e de outro lado área edificada em galpões . A gleba avaliada é constituída de constituído de : uma gleba de terra com de área de 65.680 m² (sessenta e cinco mil seiscentos e oitenta metros quadrados), de baixa declividade, terreno argiloso, seco com algumas com 90% da área edificável 10% de APP (área de preservação permanente)

ZONEAMENTO: Zona de Empreendimentos de Porte (Plano diretor do Município)

ACESSO: Confronta com Rodovia BR 459, podendo ser projetado acesso de acordo com as normas DNIT. Acesso atual pela estrada vicinal Municipal

BENFEITORIAS:

TERRAPLANADA em área de 23.200 m² em 2 platôs

CASA SEDE - Área construída de aproximadamente 400 m², dois pavimentos, acabamento médio padrão com aproximadamente 50 anos, em conservação precária , construída com reboco, banheiros e cozinhas azulejadas , laje e cobertura em telhas de cerâmica.

Rede elétrica: rede elétrica monofásica em média tensão com transformador de 15 Kva

POÇO SEMI - ARTESIANO : com casa de bomba

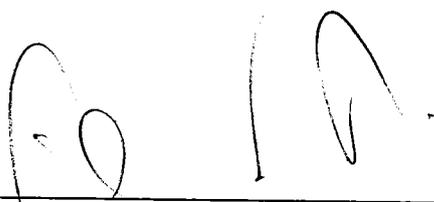
OUTRAS EDIFICAÇÕES : sem valor comercial


Flávio Franco Rios
CREA - 65.484/D
CRECI-MG: 21 188

METODOLOGIA: Comparativo Direto de dados de Mercado para definição de valores do terreno e das edificações com o Método Evolutivo visando apuração de valores das obras de terraplanagem, conforme norma da ABNT 14653-2 (avaliações de imóveis urbanos) e da LEI 6.530/78 e a RESOLUÇÃO 1.066/2007 do COFECI – Conselho Federal dos Corretores de Imóveis.

Descrição		R\$ / m ²	R\$ / total
Área aproveitável	59.000 m ²	27,00	1.593.000,00
ÁREA não edificável restrição ambiental	6.680,00 m ²	Sem avaliação tecnológica	-
Benfeitorias incluindo terraplanagem			1000.000,00
TOTAL			2.593.000,00

Em conclusão aos trabalhos, declaro que as informações foram coletadas de forma a apurar o valor mais aproximado possível do bem avaliado que ficou avaliado em **2.593.000,00 (dois milhões quinhentos e noventa e três mil reais) podendo, tecnicamente, variar em 10% a 12%**, sendo que subscrevo este laudo atentando as informações. Em 3 vias de igual teor.



Flavio Franco Rios
CRECI/MG 21188
CREA/ MG 65484/D