

DECRETO Nº 11944, DE 30 DE JUNHO DE 2009

Dispõe sobre a regulamentação da Lei Complementar nº 184, de 05 de março de 2008 e dá outras providências.

ROBERTO PEREIRA PEIXOTO, PREFEITO MUNICIPAL DE TAUBATÉ, no uso de suas atribuições legais,

DECRETA:

Art. 1º A concessão dos benefícios e incentivos fiscais às empresas que desenvolvam processo produtivo industrial ou comercial, de suporte e promoção ao desenvolvimento de turismo, das atividades do agro-negócio, bem como as de organização de pesquisa científica e tecnológica e de prestação de serviços que vierem a se instalar ou a se expandir no Município através da aquisição de terreno, ou utilização de imóvel através de locação ou de cessão a qualquer título, reger-se-á pela Lei Complementar nº 184, de 05 de março de 2008, alterada pelas Leis Complementares nºs. 190/08 e 200/09 e demais normas constantes do presente regulamento.

Art. 2º Os interessados poderão requerer os benefícios a que se refere a Lei Complementar nº 184/08 e suas alterações desde que atendam aos critérios básicos de uso e ocupação do solo e mediante a apresentação de documentos especificados na mencionada lei complementar e no presente regulamento.

Art. 3º No caso das empresas incentivadas, o requerimento a que se refere o “caput”, no que diz respeito à solicitação de isenções, deverá ser instruído com os comprovantes das exigências expressamente especificadas:

- a) Cópia reprográfica autenticada do contrato social, ou Ata da Assembléia Geral, no caso das empresas de capital aberto, e suas alterações.
- b) Cópia reprográfica autenticada do CNPJ.
- c) Cópia reprográfica autenticada da Ficha Cadastral (DECA) da Inscrição Estadual.
- d) Cópia reprográfica autenticada da Inscrição Municipal.
- e) Ficha de breve relato atualizada, expedida pela Junta Comercial do Estado.
- f) Matrícula do imóvel expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis local.
- g) Certidão de uso de solo expedida pelo departamento competente da municipalidade.
- h) Planta aprovada do imóvel, no caso de imóveis já construídos.
- i) Contrato particular no caso de locação de imóvel ou protocolo de intenções em quaisquer casos.

Parágrafo Único. Os documentos previstos nas alíneas “a”; “b”; “c”; “f” acima citados deverão obrigatoriamente ser apresentados no ato da petição inicial, sendo que os demais documentos poderão ser completados até o efetivo início das atividades no respectivo imóvel.

Art. 4º - No caso das donatárias, no requerimento das empresas interessadas na doação de áreas, deverão ser juntados os seguintes documentos:

- a) Cópia reprográfica autenticada do contrato social, ou Ata da Assembléia Geral, no caso das empresas de capital aberto, e suas alterações.
- b) Cópia reprográfica autenticada do CNPJ.
- c) Cópia reprográfica autenticada da Ficha Cadastral (DECA) da Inscrição Estadual.
- d) Cópia reprográfica autenticada da Inscrição Municipal.
- e) C.N.D. - Certidão Negativa dos Tributos Municipais da cidade de origem.
- f) C.N.D. – Certidão Negativa de Débitos junto ao INSS.
- g) C.N.D. – Certidão Negativa de Débitos junto à Receita Federal.
- h) Certidão Negativa da empresa junto ao Cartório de Protestos da cidade de origem.
- i) Ficha de breve relato atualizada, expedida pela Junta Comercial do Estado.
- j) Anteprojeto da planta das instalações e cronograma de implantação

Parágrafo Único. Tratando-se de empresa em constituição, esta poderá apresentar requerimento desde que já possua o CNPJ, devendo o processo estar devidamente instruído com todos os documentos previstos no caput deste artigo até a data da lavratura da escritura, sob pena de revogação da lei e arquivamento do processo.

Art. 5º O tamanho da área, objeto da doação, será definido observando-se o seguinte percentual de taxa de ocupação:

- a) Ocupação de no mínimo 40% (quarenta por cento) com áreas construídas ou instalações produtivas, desde que plenamente justificada tal ocupação, em função das necessidades da planta de cada empresa.
- b) Destinação de no mínimo 20% (vinte por cento) para a implantação de área verde, através do plantio de espécies nativas da região ou árvores frutíferas de grande porte.
- c) O percentual remanescente destinar-se-á para a implantação de paisagismo, estacionamento, vias de circulação interna e outros.

§ 1º O projeto de implantação poderá ser executado em fases, desde que a sua conclusão seja em no máximo 96 (noventa e seis) meses, contados a partir da assinatura da escritura de doação.

§ 2º A aceitação da área a ser destinada será precedida de prévia aprovação da promitente donatária, não cabendo, após a aprovação da lei de doação, qualquer contestação ou indenização por eventuais investimentos feitos no local, caso a empresa venha a declinar do terreno, por quaisquer que sejam os motivos.

§ 3º Excepcionalmente, o percentual correspondente à área verde poderá ser implantado em outro local a ser definido pela Municipalidade, que ficará sob a responsabilidade da donatária até que as espécies atinjam estágio de auto-sustentação a ser aferido por técnico da Municipalidade.

§ 4º A área verde de que trata o “caput” do artigo, refere-se ao plantio de espécies nativas da flora da região, sendo aceito, excepcionalmente, o plantio de árvores frutíferas, desde que em áreas de acesso restrito.

§ 5º É de exclusiva responsabilidade da donatária a liberação do licenciamento junto aos órgãos ambientais, relativos às suas atividades e características de planta.

§ 6º Se, em função da necessidade específica da planta da donatária, houver maiores exigências dos órgãos ambientais ou concessionárias de serviços que possam interferir nas áreas ou nos distritos industriais, as soluções serão de responsabilidade da donatária, que irá arcar com todos os projetos e custos, sem direito a ressarcimento pela Municipalidade.

Art. 6º É vedada a doação de áreas de terrenos para firma individual ou empresas de sociedade limitada, constituídas após a edição do novo Código Civil, cujos sócios sejam cônjuges e casados em regime de comunhão universal de bens.

Art. 7º Ao ser protocolizado, o pedido de doação de área ou a concessão de incentivos e isenções deverá a requerente apresentar as seguintes informações:

- a) Dados completos da (s) pessoa (s) que assina (m) pela empresa, constando: profissão, nacionalidade, estado civil, endereço, telefone e documentos (RG e CPF)
- b) Declaração de que a empresa priorizará a utilização de mão de obra local, de acordo com o disposto no Artigo 3º - inciso IV da Lei Complementar nº 184/08.
- c) Declaração de que a empresa se compromete a destinar 20% da área à implantação de área verde.
- d) Previsão dos Investimentos, Faturamento médio anual e do número de empregos diretos a serem gerados.
- e) Origem da matéria prima e a destinação final do produto.
- f) Quais tributos serão gerados com as atividades da empresa.
- g) Quais as isenções de tributos pleiteados.
- h) Prazo para o início das atividades.
- i) Termo de compromisso em investimento em projetos sociais ou ambientais, caso pretenda os benefícios previstos no artigo 10 do presente regulamento.

Art. 8º Concluído o processo e o competente despacho do Chefe do Poder Executivo, fica a empresa obrigada ao cumprimento dos seguintes prazos:

- a) Até 6 (seis) meses para o início das obras, no caso de novos investimentos ou de expansão em área de terreno a ser comprado, devendo iniciar suas atividades no prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses;
- b) Até 6 (seis) meses para a reforma ou adaptações necessárias ao imóvel no caso de locação e 12 (doze) meses para o início efetivo das atividades, prorrogável por igual período, plenamente justificável e com a anuência do Poder Executivo.
- c) Outras situações que porventura não estejam enquadradas nos casos acima poderão ser analisadas pontualmente.

Art. 9º No caso das donatárias, deverão figurar do Instrumento de doação, cláusulas assecuratórias do princípio de retrocessão total ou parcial do imóvel, bem como os encargos da donatária e o prazo para a instalação da empresa.

Parágrafo Único. As exigências a que se refere o “caput” deste artigo serão consignadas obedecendo a seguinte orientação mínima:

- a) Reversão do imóvel doado ao patrimônio Municipal, no caso de empresa donatária, independentemente de qualquer interpelação ou pagamento, quando não for dada ao imóvel a destinação prevista, ou quando da falta de cumprimento dos prazos estipulados;
- b) Reversão parcial das áreas remanescentes, proporcionalmente ao inadimplemento quanto à execução do cronograma de implantação.
- c) Observância das exigências dos órgãos técnicos da Municipalidade, de acordo com as posturas municipais;
- d) Prazo de 6 (seis) meses para o início das obras, contados a partir do ato da outorga da área e da concessão das isenções, devendo a empresa obedecer, sob pena de nulidade dos atos mencionados, os prazos constantes do cronograma apresentado;
- e) Outras condições impostas pelo Poder Municipal de acordo com as recomendações técnicas.

Art. 10. Os investimentos em projetos sociais ou ambientais de que trata o inciso VI do artigo 5º da Lei Complementar nº 184/08 consistem na adesão da beneficiária em alguns dos programas ou projetos sociais ou ambientais, a seguir:

- a) Programa do Primeiro Emprego
- b) Programa do Trabalhador Aprendiz
- c) Programa “amigo da criança”
- d) Manutenção de projetos locais desenvolvidos pelos Departamentos de Ação Social, Esportes e Cultura do Município.
- e) Outros projetos sociais que venham a ser criados por força de Lei Federal, Estadual ou Municipal.
- f) Investimentos em programas sociais para os funcionários, como planos de saúde, seguro de vida, transporte, alimentação e qualificação profissional.

- g) Investimentos visando à implantação ou manutenção de projetos ambientais para a preservação de rios, mananciais ou reservas ambientais de interesse público.
- h) Investimentos em outros projetos ambientais voltados à qualidade de vida da população.

Parágrafo Único. Poderão ser levados em conta, desde que haja interesse público, a critério do Chefe do Executivo, para o fim da concessão de isenções, outros fatores, expressamente consignados em processo próprio, aos quais, em despacho competente, será outorgada valoração em pontos.

Art. 11. Os benefícios de isenção previstos no “caput” do artigo anterior deverão ser requeridos ao Prefeito Municipal, através do Departamento de Desenvolvimento Econômico, que apreciará o pedido através de competente processo administrativo e emitirá parecer a respeito, cabendo ao Chefe do Executivo a decisão final.

§ 1º As concessões dispostas no inciso I, do artigo 2º da LC 184/08, deverão ser submetidas à aprovação de lei específica, pela Câmara de Vereadores.

§ 2º As concessões dispostas no inciso II, do artigo 2º da LC 184/08, serão concedidas através de despacho fundamentado pelo Chefe do Poder Executivo.

§ 3º Compete ao Departamento de Desenvolvimento Econômico do Município analisar cada caso devendo, para tanto, acompanhar o desempenho e o cumprimento das metas propostas pelas empresas em cumprimento aos dispositivos da Lei e do seu Regulamento.

§ 4º As concessões previstas nesta lei poderão ser revistas a qualquer tempo pelos órgãos competentes do Município que apresentarão pareceres técnicos ao Chefe do Executivo a quem competirá a decisão final sobre os procedimentos a serem adotados especificamente para cada caso, prevalecendo sempre do interesse público.

§ 5º Os incentivos não são cumulativos e podem ser revistos até o limite permitido em lei.

Art. 12. Todos os benefícios concedidos serão em detrimento a requerimento dos interessados, portanto intransferíveis; dessa forma, caso ocorra qualquer uma das situações previstas no artigo 17 da LC 184/08, o Poder Executivo deverá ser imediatamente comunicado para a adoção dos procedimentos legais.

Parágrafo Único. Na ocorrência do previsto no “caput” do artigo anterior, prevalecerão os mesmos incentivos, exclusivamente pelo período remanescente não gozado pela empresa antecessora.

Art. 13. De conformidade com o disposto no inciso II, do artigo 13 e no artigo 15 da LC 184/08, o bem imóvel doado pela Municipalidade somente poderá ser hipotecado para fins de financiamento junto às instituições financeiras, após deferimento do Chefe do Poder Executivo a requerimento da interessada, caso cumpridas as seguintes exigências:

- a) A possibilidade de hipotecar a área, desde que seja para garantir financiamento concedido por instituição financeira oficial ou privada, financiamento este, que deverá ser investido, total e exclusivamente, em proveito da donatária e no mesmo ramo de atividade, e, ainda em aquisição de equipamentos e instalações, reformas ou ampliações, que sejam aproveitadas diretamente na área doada pelo Município.
- b) Havendo hipoteca da área doada e desde que ainda não possa operar a retrocessão, a outorgante donatária tomadora do financiamento, oferecerá ao Município garantia real, capaz de responder pelo fiel cumprimento da escritura.
- c) Tanto o imóvel doado como o (s) imóvel (eis) a ser (em) dado (s) em garantia, ambos serão avaliados pelo valor de mercado, a partir da vigência da L.C. 184/2008.
- d) A garantia real de que trata o “caput” anterior consiste exclusivamente em bens imóveis de propriedade da donatária ou de terceiros, devidamente cientificados e anuentes.

§ 1º Os bens imóveis deverão estar totalmente desimpedidos para a homologação junto ao Cartório de Registro de Títulos e Anexos.

§ 2º O imóvel dado como garantia só será aceito se localizado num raio de no máximo 150 (cento e cinquenta) quilômetros do Município de Taubaté.

§ 3º A donatária deverá apresentar laudo de avaliação elaborado por três imobiliárias distintas e legalmente constituídas.

§ 4º A constatação da avaliação do imóvel ainda dependerá de laudo elaborado por técnico da municipalidade.

§ 5º Concluído o competente processo e deferido pelo Prefeito Municipal, proceder-se-á a homologação e registro dos atos competentes, na forma da lei, junto ao Cartório de Títulos e Anexos, do Município de Taubaté.

§ 6º Após a homologação e registro dos atos, a Municipalidade renuncia automaticamente à aplicação da cláusula assecuratória do princípio de reversão do imóvel doado.

Art. 14. A implantação de loteamentos industriais, comerciais e de serviços e dos condomínios industriais previstos no artigo 20 da LC 184/08 serão constituídos, observando-se os seguintes critérios:

I – Proceder ao competente registro do parcelamento aprovado no Serviço de Registro de Imóveis - SRI local.

II – As glebas de terras ou lotes, já inscritos ou que venham a ser inscritos no Cadastro Imobiliário para fins de tributos municipais, nos quais, nos termos da legislação pertinente, sejam possíveis à implantação de loteamentos industriais, tanto no que diz respeito às suas dimensões e vocação para o parcelamento com tal finalidade, bem como sua localização no zoneamento do Município, poderão receber os benefícios previstos na LC 184/08.

III – O requerimento deverá ser protocolizado na forma do presente decreto até o dia 30 de dezembro do ano fiscal que antecede ao lançamento do tributo, pedido de aprovação definitiva de loteamento para o fim mencionado no “caput” do artigo 20, da LC 184/08.

IV – Deverão ser observados os percentuais de taxa de ocupação previstos no artigo 5º do presente decreto.

Art. 15. A destinação de área para a implantação de condomínios ou loteamentos industriais, comerciais ou de serviços será efetuada mediante o cumprimento, pelo Grupo Investidor dos seguintes encargos, dentre outros, fixados na escritura de doação:

I – Iniciar as obras de construção do empreendimento em até 06 (seis) meses a partir da data da lavratura da escritura onerosa de doação com cláusula assecuratória de reversão, prazo este que poderá ser prorrogado quando houver necessidade de licenciamentos ambientais inerentes às características da área ou da atividade a ser desenvolvida no local e que demandem maior tempo para análise e aprovação dos órgãos ambientais, devidamente justificados.

II – Concluir as obras concernentes ao empreendimento no prazo de 24 (vinte e quatro) meses, podendo ser prorrogado por igual período, sempre a contar da data da lavratura da escritura de doação.

III – O projeto de construção deverá seguir não só as posturas municipais como todas as exigências das normas legais voltadas à legislação ambiental, visando o aprimoramento de consciência da preservação do meio ambiente.

IV – Manutenção da média anual de ocupação de no mínimo 50% (cinquenta por cento) das instalações com os empreendimentos industriais ou de prestação de serviços.

V - Informar semestralmente à Municipalidade sobre a situação das empresas instaladas e as atividades desenvolvidas.

Art. 16 No instrumento de doação do imóvel deverão ser fixadas cláusulas assecuratórias do princípio de reversão total ou parcial caso a promitente donatária deixe de cumprir qualquer das exigências previstas nos incisos I a VIII, do artigo 13 da LC 184/08.

§ 1º Somente depois de 10 (dez) anos e cumpridos todas as exigências legais, que os imóveis fracionados poderão ser transferidos para os locatários.

§ 2º A hipoteca do bem imóvel somente poderá ser feita mediante autorização do Chefe do Poder Executivo, depois de cumpridas as demais exigências previstas na legislação vigente e no presente Decreto.

§ 3º A donatária não poderá desvirtuar a finalidade da doação, devendo dar ao imóvel a destinação perene prevista na forma da lei, mesmo após a retirada da cláusula de retrocessão e deverá cumprir os encargos previstos na escritura de doação onerosa.

Art. 17. Caso venha a ser decretada a quebra ou a falência da empresa donatária e ainda não tenha decorrido o prazo para a retirada da cláusula de retrocessão a contar da data da lavratura da futura escritura de doação, imediatamente será executada a cláusula assecuratória do princípio de reversão do imóvel doado ao patrimônio público municipal, com as acessões e benfeitorias que passam a integrá-lo, sem qualquer tipo de indenização.

Art. 18. Nos casos previstos no inciso II, do artigo 2º, da LC 184/08, a incentivada efetivará a implantação de condomínios ou loteamentos industriais, após cumpridas as seguintes exigências:

I – Iniciar as obras de construção dos empreendimentos em até seis meses a partir da aprovação pelo Poder Executivo, prazo este que poderá ser prorrogado em função de necessidade de licenciamentos ambientais específicos.

II – Concluir as obras concernentes ao empreendimento no prazo de 96 (noventa e seis) meses, de acordo com projeto previamente aprovado pelo DDEM, sendo que as fases da construção deverão ser homogeneizadas.

III – O projeto de construção deverá seguir não só as posturas municipais como todas as exigências das normas legais voltadas à legislação ambiental, visando o aprimoramento de consciência da preservação do meio ambiente.

IV – Manutenção da média anual de ocupação de no mínimo 50% (cinquenta por cento) das instalações com os empreendimentos industriais, de comércio ou de prestação de serviços.

V - Informar semestralmente à Municipalidade sobre a situação das empresas instaladas e as atividades desenvolvidas.

Parágrafo Único. Após a obtenção do competente “habite-se” expedido pelo Município, a incentivada ficará autorizada a proceder ao fracionamento dos lotes para fins de locação ou venda aos promitentes condôminos, com as acessões e benfeitorias incorporadas ao empreendimento.

Art. 19. A execução de todo o projeto de infraestrutura: energia elétrica, iluminação pública, rede de esgoto e água potável, galeria de águas pluviais, guias, sarjetas, pavimentação e a execução de paisagismo e área verde correrão exclusivamente por conta da donatária ou incentivada.

Parágrafo Único. Os serviços complementares e de apoio às empresas instaladas nos condomínios ou loteamentos industriais ficarão sob a responsabilidade da beneficiária.

Art. 20. Serão concedidos ao Grupo Investidor dos condomínios ou loteamento industrial, os seguintes estímulos:

I - Isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU por um período de até 15 (quinze) anos, a partir da data da lavratura da escritura de doação onerosa para a donatária, extensiva aos promitentes locatários das acessões e benfeitorias a serem incorporadas ao empreendimento.

II - Isenção total do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU por um período de até 15 (quinze) anos, a partir do exercício fiscal seguinte à aprovação pelo Chefe do Executivo, para a incentivada, extensiva aos promitentes locatários das acessões e benfeitorias a serem incorporadas ao empreendimento.

III - Redução a 2% (dois por cento) da alíquota do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza -ISSQN por um período de até 15 (quinze) anos, a partir do início das atividades relativas aos fins precípuos da doação, extensiva aos promitentes adquirentes ou locatários das acessões e benfeitorias a serem incorporadas aos empreendimentos.

IV - Redução a dois por cento da alíquota do ISSQN incidente sobre a execução das obras de construção das instalações.

Art. 21. Fica assegurada a possibilidade de a empresa donatária fundir-se, cindir-se ou incorporar-se a outra (s) empresa (s) parceira (s) ou sócia (s) que com ela (s) deverá (ao) ter sinergia, podendo esta (s), requerer (em) ao Município autorização para sua implantação na área doada, o que será feito mediante Processo Administrativo.

Parágrafo Único. Os estímulos concedidos à donatária, não são extensivos às empresas possíveis parceiras e, caso tenham interesse em requerer estímulos à doadora, deverão fazê-lo oportunamente, os quais serão avaliados pelo Chefe do Executivo, sempre tendo em vista o interesse público.

Art. 22. Este decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Taubaté, aos 30 de junho de 2009, 364º da elevação de Taubaté à categoria de Vila.

ROBERTO PEREIRA PEIXOTO
PREFEITO MUNICIPAL

Publicado na Área Técnico Legislativa, aos 30 de junho de 2009.

MARIA ADALGISA MARCONDES CORREA
GERENTE DA ÁREA TÉCNICO LEGISLATIVA

