



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

Fls. 03
ITAJOBÍ

TERMO DE REFERÊNCIA

OBJETO: Contratação de empresa especializada para realização de Estudo De Impacto de Vizinhança para o "Loteamento Eldorado", conforme termo de referência que segue em anexo.

O "Loteamento Eldorado possui diversas áreas verdes e institucionais, e Administração Pública anseia pela desafetação das áreas situadas nas Ruas José Faria Rosa e Augusto César Casaro, do respectivo Loteamento, próximo ao Parque Industrial, para que essas áreas possam ser divididas em lotes e se tornarem áreas adendas ao parque Industrial para de atender as diretrizes da seguinte legislação Municipal: Lei Municipal nº 1.686/2023; Lei Municipal nº 1.737/2024; Decreto Municipal nº 1.940/2024, e Decreto Municipal nº 1.945/2024, e assim resultar inúmeros benefícios para o município, com a instalação de empresas e geração de empregos.

Em contrapartida, a administração pretende desafetar a área acima mencionada e permuta - la com a área" Imóvel GLEBA A-1, que é uma área de terra, sem benfeitorias, composta de 3,2105 ha, iguais a 32.105,3380 m², no município de Itajobi/SP — Matrícula 47.153 CRI/NH, objeto de desapropriação amigável, conforme processo administrativo nº 3831/2020, contando averbação da Lei Municipal nº 1.701/2024 que tornou o imóvel localizado no perímetro urbano deste Município.

Ocorre, que o projeto almejado pelo Município se encontra perto de área Residencial, sendo imperioso a realização de um Estudo Minucioso de Impacto de Vizinhança, de acordo com a Lei Federal nº 10.2057, de 10 de julho 2001, com a finalidade de verificar se a área pode ser desafetada e mudar sua finalidade para



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-43

04
ITAJOBÍ

Industrial, para subsidiar os trabalhos do Poder Público e garantir eficiência e segurança para o ato administrativo de uma possível mudança de finalidade das áreas e para evitar riscos futuros quanto aos possíveis conflitos com a vizinhança.

Assim, o estudo deve contemplar os requisitos mínimos Lei Federal nº 10.2057, de 10 de julho 2001, bem como discorrer sobre:

- identificação de possíveis impactos negativos que a mudança de finalidade da área pode causar na vizinhança.
- avaliar os impactos sociais, ambientais e urbanísticos
- impacto ambiental sobre áreas verdes, recursos hídricos, fauna e flora
- medidas mitigadoras e compensatórias para minimizar impactos negativos
- possibilidade da permuta

Ainda, será de responsabilidade da contratada:

- executar e implementar todos os procedimentos necessários para a perfeita elaboração do Estudo de Impacto de Vizinhança;
- arcar com todos os custos referente ao respectivo estudo, incluindo todas as despesas com quaisquer documentos atualizados; e
- elaboração de parecer sobre o projeto de lei.

Compõem o presente termo de referência mapa do local; matrículas; e, leis sobre as áreas, bem como a legislação referente ao Parque Industrial.



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

Fis. 05
ITAJOBÍ

LEI Nº 1.686, DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023.

REVOGA A LEI Nº 656 DE 08 DE ABRIL DE 2009 E DISPÕE SOBRE A POLÍTICA DE DESENVOLVIMENTO INDUSTRIAL E COMERCIAL E DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS NO MUNICÍPIO DE ITAJOBÍ E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SIDIOMAR UJAQUE, Prefeito do Município de Itajobi, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que o Plenário da Câmara Municipal, em sua sessão ordinária realizada no dia 04 de dezembro de 2023, aprovou e ele promulga e sanciona a seguinte Lei:

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art.1º. Esta lei dispõe sobre a política de desenvolvimento industrial, comercial e de prestação de serviços no Município de Itajobi com o escopo de promover valorização do trabalho humano e da livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os princípios esculpidos no artigo 170 da Constituição Federal e no artigo 81 da Lei Orgânica municipal.

Art.2º. Para efeito desta lei, considera-se indústria o conjunto de atividades destinadas à produção de bens, mediante a transformação de matéria-prima ou produtos intermediários de interesse do Município.

Parágrafo único – Os estímulos e benefícios desta lei também serão estendidos a projetos e empreendimentos de empresas comerciais e prestadoras de serviços, nos segmentos de depósitos de revendas, produção, funilaria, pintura, mecânica, comércio de frutas dentre outros.

Art.3º. Denomina-se PIIT – Parque Industrial de Itajobi, seguindo da numeração, em ordem cronológica, os núcleos já existentes e os que vierem a ser implantados.

Art.4º. Para as edificações no Parque Industrial, ficam estabelecidas as seguintes normas técnicas:

- I- As edificações deverão manter recuo mínimo de 05 (cinco) metros dos logradouros públicos;
- II- Ficam proibidas edificações nas divisas;
- III- O passeio público deverá ser arborizado pelos proprietários dos lotes com espaçamento de 05 (cinco) metros, entre árvores;



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-18
Itajobi

IV- A Empresa destinará um espaço interno para carregamento, descarregamento de matérias e outras manobras.

Parágrafo único - Demais normas obedecerão às contidas no Código de Obras Municipal e nas outras legislações do município, sem prejuízo das legislações federais e estaduais.

Art.5º. Para fins de fomentar o desenvolvimento empresarial de Itajobi, o município poderá conceder benefícios e isenções dos seguintes tributos às novas empresas e para aquelas já instaladas no município com posse e propriedades regulares, que exercem regularmente suas atividades nas áreas determinadas no Art. 3º:

I - Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU);

II - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e direitos a eles relativos (ITBI);

III - Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN);

IV - Taxa de Licença para Localização;

V - Taxa de Fiscalização do Funcionamento;

Parágrafo único - Os benefícios fiscais referidos neste artigo serão concedidos por lei específica, consoante disposição do artigo 176 do Código Tributário Nacional.

Art.6º. Os processos de concessão de incentivos às empresas serão analisados, quanto à sua viabilidade, pela Comissão Especial de Planejamento, implantação e acompanhamento empresarial, denominada "CEPLAN", a ser instituída por Decreto do Executivo, com a seguinte composição:

I - três representantes do Executivo;

II - dois representantes Legislativos;

III - um representante do setor Comercial e Industrial de Itajobi;

IV - um representante da sociedade civil;

Parágrafo único - Compete à Comissão Especial de Planejamento:

I - promover, orientar e fiscalizar o desenvolvimento industrial, comercial e tecnológico no Município de Itajobi;

II - propor, em caso de não cumprimento das obrigações assumidas, o cancelamento de qualquer benefício concedido bem como a reversão do imóvel doado ou alienado ao patrimônio do município;

III - Os membros da CEPLAN devem participar das reuniões ordinárias, que serão convocados a cada 180 (cento e oitenta) dias ou excepcionalmente, quando necessário.

DAS FORMAS DE TRANSMISSÃO DOS LOTES

Art.7º. Para consecução de seus objetivos, fica o Poder Executivo autorizado a abrir processo licitatório para venda de áreas localizadas nos Distritos Industriais e



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

Fis. 07
ITAJOBÍ

dominiais, adquirir, alienar, receber ou transmitir em doação com encargos ou conceder direito real de uso de áreas necessárias à implantação ou ampliação de empresas industriais, agroindustriais, comerciais, de empreendimentos de turismo e as prestadoras de serviços, bem como executar obras de infraestrutura nas respectivas áreas.

Art.8º. Os imóveis a que se refere o artigo 7º serão destinados exclusivamente às atividades industriais, comerciais e prestadoras de serviços, com vistas à geração de empregos e aumento da arrecadação de impostos via transferências da União e do Estado.

DA DOAÇÃO COM ENCARGOS E ALIENAÇÃO

Art.9º. A doação será realizada mediante processo licitatório, nos termos das Legislações Nacionais de Licitações em vigor, com a finalidade exclusiva de que sejam edificados estabelecimentos industriais, comerciais e de prestação de serviços, além do cumprimento dos encargos estabelecidos nesta lei.

§1º. Para os interessados em adquirir onerosamente ou serem beneficiados pela concessão ou doação de áreas ou terrenos em Distritos ou Zonas de Comércio, Indústria ou Serviços implantados pela Prefeitura será estabelecida uma ordem de preferência no edital do procedimento licitatório, respeitando, além daquelas já estabelecidas nas Legislações Nacionais em vigor que regem as licitações, as seguintes diretrizes:

- I - número de empregos novos a serem gerados com a implantação ou expansão da empresa; e faixa salarial aplicada em todos os níveis da organização.
- II - economia gerada na empresa com a eliminação de aluguel de imóveis;
- III - impacto na economia do Município.

§2º. Os critérios de pontuação serão estabelecidos no edital do procedimento licitatório, devendo observar as diretrizes do parágrafo anterior bem como os princípios específicos esculpidos nas Legislações Nacionais de licitações vigentes, sem prejuízo de que sejam previstos outros critérios no instrumento do certame com vistas a enaltecer o caráter competitivo da licitação e o melhor benefício ao município e ao interesse público.

Art.10. Os interessados na aquisição por doação de terrenos nas áreas empresariais, implantadas no Município, deverão apresentar seus pedidos instruídos com os seguintes documentos:

- I - requerimento contendo as seguintes informações:
 - a) qualificação do interessado;
 - b) ramo de atividade a ser exercido;
 - c) quantidade de empregos a serem gerados inicialmente;
 - d) quantidade de metros quadrados necessários para a implantação do empreendimento; e
 - e) Previsão de faturamento mensal.

- II - No caso de tratar-se de pessoa física, cópia do CPF e RG;



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

Fls. 08
ITAJOBÍ

III - Quando se tratar de pessoa jurídica, fotocópia dos atos constitutivos da empresa e posteriores alterações, devidamente registrados nos órgãos competentes;

IV - certidão negativa de protesto e distribuição jurídica da empresa e dos sócios diretos, em seus domicílios referentes aos últimos 12 meses;

V - comprovação de idoneidade financeira da empresa ou pessoa física, seus sócios e diretores, fornecidas por uma ou mais instituições bancárias;

VI - Declaração de obediência às normas ambientais, municipais, estaduais e federais;

VII - manifestação, por escrito, do conhecimento desta lei, acatando-a em todos os seus termos e efeitos;

VIII - outros documentos previstos em edital.

Parágrafo único - As pessoas físicas que efetivarem a inscrição e que porventura vierem a serem contempladas deverão constituir a empresa, firma individual e ou de Prestação de Serviços, impreterivelmente, no prazo de 60 dias a contar do ato que transmite a posse ao beneficiado, comprovando-se junto à municipalidade, sob pena de extinção contratual e retorno no imóvel para o Município.

Art.11. O município poderá solicitar dos interessados informações ou documentação complementar que julgar indispensável para avaliação do empreendimento.

Art.12. Não poderão participar do certame de doação ou concessão do direito real de uso dos lotes as pessoas físicas ou jurídicas que já foram contempladas em outros procedimentos licitatórios da mesma natureza.

§1º. Suprimido.

§2º. Suprimido.

Art.13. A alienação, doação e concessão dos lotes dependerão sempre da prévia avaliação, a cargo da Comissão de Avaliação, cujos laudos serão anexados aos respectivos processos.

Art.14. A empresa licitante vencedora do certame licitatório ficará expressamente obrigada, a partir do ato da doação, a cumprir os encargos a seguir enumerados, os quais deverão constar no edital de licitação e da escritura de doação:

I - Atender ao contingente de mão de obra mínimo estipulado;

II - Iniciar a construção das instalações no prazo máximo de 2 (dois) anos após a adjudicação do objeto;

III - Entrar em funcionamento no prazo máximo de 1 ano;

IV - Apresentar, anualmente, perante a autoridade municipal, relatório com seu faturamento mensal;

V - Estar em permanente atividade durante um período de 5 (cinco) anos no local;



Prefeitura do Município de Itajobi



ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

VI – Possuir a área mínima de construção fixada, conforme critérios estabelecidos em edital;

VII – Atender às exigências legais relativas ao controle do meio ambiente;

VIII – Apresentar anualmente certidões negativas inerentes aos recolhimentos dos direitos trabalhistas e previdenciários de todos os funcionários contratados;

IX – Não possuir débitos tributários inscritos em dívida ativa perante a municipalidade;

Parágrafo único – Para fins de contagem do tempo previsto no inciso V, somente será computado o prazo da atividade empresarial, no lote recebido em doação, e a partir do início de funcionamento da empresa, não sendo considerado qualquer período pretérito de atividade realizado em outro local ou no mesmo terreno por eventual ocupação irregular ou qualquer outro motivo.

Art.15. No caso de inobservância e não cumprimento de quaisquer das disposições contidas nesta lei, tornar-se-á nula de pleno direito, independentemente de interpelação judicial, a escritura de doação e, assegurado ao município, sem qualquer indenização à empresa donatária, salvo quanto a eventuais benfeitorias que poderão ser levantadas ou indenizadas, nos termos e hipóteses do disposto no Código Civil, o direito à retrocessão imediata da área doada, com a devida observância dos procedimentos legais e assegurados o contraditório e ampla defesa.

§1º - Em caso de retrocessão da área doada, os bens móveis ali encontrados poderão ser retirados no prazo de 30 dias, após a desocupação do imóvel, findo o qual, caso não justificada a demora pela retirada, ficará o município autorizado a removê-los e posteriormente promover a alienação.

§2º - A indenização por benfeitorias não se aplica no caso de ocupação irregular de bem público, sendo esta considerada como mera detenção, de natureza precária, insuscetível de retenção ou indenização por acessões e benfeitorias.

Art.16. O Poder Executivo ficará autorizado a averbar na matrícula do imóvel a satisfação dos encargos, desde que haja comprovação de que foram cumpridas as disposições estabelecidas no artigo 14 e no edital de concorrência, após o lapso temporal de 5 (cinco) anos exigidos pela presente lei, contados do início do funcionamento da empresa no local do imóvel doado.

Parágrafo único – o pedido de ratificação do cumprimento dos encargos pela Prefeitura de Itajobi deverá ser apresentado e formalizado pela donatária com as provas pertinentes, seguindo os trâmites do processo administrativo comum.

Art.17. Os direitos e ônus estabelecidos nesta lei e no contrato de doação transferem-se aos sucessores dos donatários, caso a pessoa jurídica e a atividade empresarial sejam mantidas, respeitados as demais condições contratuais e legais.



Parágrafo único – em caso de falência, paralisação ou encerramento das atividades sem justo motivo por mais de 120 (cento e vinte) dias, durante o prazo de cumprimento dos cargos, a doação será revogada e o imóvel retornará à posse direta do município, observado o disposto no artigo 15.

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS PARA ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS

Art.18. Na alienação dos imóveis para cumprimento das finalidades desta Lei, o Município poderá conceder prazo de 36 meses para pagamento, com 12 (doze) meses de carência, sem juros, porém corrigidos monetariamente.

Parágrafo único – a propriedade só será transmitida de forma definitiva, após o cumprimento dos encargos e requisitos previstos nesta lei, no procedimento licitatório e no contrato ou escritura pública, sendo que, enquanto perdurar o prazo da carência e do parcelamento, o município conservará a propriedade resolúvel, nos termos do artigo 1359 do Código Civil, até a quitação total da dívida e eventuais consectários legais.

Art.19. Constatarão expressa e obrigatoriamente do contrato de alienação e concessão dos benefícios, cláusulas de vinculação do imóvel à finalidade industrial a que se destina esta lei, condições de pagamento, prazo para início e término da construção e funcionamento, além das outras exigências que, se não cumpridas, farão com que o imóvel seja revertido ao Município, com ressarcimento dos valores gastos e com todos os estímulos e benefícios concedidos pela municipalidade devidamente corrigidos, observados o contraditório e a ampla defesa.

Art.20. A alienação após serem cumpridos todos os procedimentos previstos em Lei, deverá ser procedida de avaliação e processo licitatório, na modalidade de Leilão.

Parágrafo único – concluída a análise, no prazo máximo de quinze dias, a comissão encaminhará um relatório final ao município, onde expressará seu parecer sobre a solicitação e indicada às necessidades do empreendimento.

DA CONCESSÃO DO DIREITO REAL DE USO

Art.21. À Concessão do Direito Real de Uso aplicam-se as mesmas regras e restrições previstas para a doação com encargos, devendo o vínculo ser formalizado através de contrato com registro na matrícula do respectivo imóvel.

§1º. O prazo da Concessão de Direito Real de Uso será determinado e estabelecido em edital.

§2º. Fica vedada a subconcessão em qualquer hipótese.



DAS REVOGAÇÕES, RETROCESSÃO E RESTRIÇÕES

Art.22. Reverterá o imóvel ao Município o adquirente que não cumprir as determinações desta lei, sendo assegurada a possibilidade de ressarcimento das benfeitorias, consoante disposição do Código Civil.

Art.23. As áreas de terras adquiridas nos termos desta lei, por doação ou alienação, não poderão ser subdivididas ou desmembradas, sem autorização da prefeitura e, conseqüentemente, não poderão ser alienadas ou cedidas por qualquer modo, enquanto não forem cumpridos os requisitos legais e encargos atribuídos na respectiva transmissão.

Art.24. Se a área de terras não edificadas e improdutivas for superior a 40% (quarenta por cento) do total do terreno, poderá o Município, diretamente, se assim desejar, exercer o direito de reversão parcial ou total do imóvel, nas mesmas condições em que tiver ido alienado, caso fique caracterizado o descumprimento das obrigações legais e contratuais.

Art.25. Os terrenos vendidos ou doados deverão ser destinados exclusivamente ao uso empresarial, comercial e de prestação de serviços, sendo vedada, mesmo após implantação das construções, sua venda ou transmissão a qualquer título a terceiros antes de serem satisfeitas todas as exigências da presente lei, e quando estes pretenderem desenvolver atividades não contempladas nesta lei.

Art.26. Os terrenos vendidos ou doados nas condições desta lei somente poderão ser transmitidos, por qualquer meio, a terceiros, com a indispensável autorização da Prefeitura de Itajobi e somente após o cumprimento dos encargos, inclusive da decorrência do prazo de 5 anos da empresa em funcionamento, devendo constar essa cláusula restritiva nos respectivos instrumentos legais.

Art.27. Perderá, ainda, os benefícios desta lei a empresa que, durante os prazos de início das obras, entrada em funcionamento e cumprimento dos encargos, deixar de cumprir os itens da relação abaixo:

I – paralisar, por mais de 120 dias ininterruptos as atividades, sem motivo justificando e devidamente comprovado;

II – reduzir a oferta de empregos em dois terços dos empregos existentes, sem motivo justificando;

III – violar fraudulentamente as obrigações tributárias;

IV – alterar o projeto original sem aprovação do Município;

V – ceder o imóvel a qualquer título a terceiros sem a expressa autorização da prefeitura, importando em recusa o silêncio ou a demora para o prazo de resposta.

Art.28. Caberá às empresas beneficiadas o cumprimento das demais legislações pertinentes, especialmente as de proteção ao meio-ambiente, ficando a empresa obrigada ao tratamento dos resíduos industriais.



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-15

Fis. 12
ITAJOBÍ

Art.29. A fiscalização para controle das condições estabelecidas nesta lei será realizada periodicamente pela CEPLAN e pelos fiscais designados pelo executivo municipal, que promoverão visitas de inspeção e solicitarão às empresas a apresentação de relatórios anuais.

Parágrafo único – A violação das condições deverá ser apurada por processo administrativo, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

Art.30. O Município deverá executar as seguintes obras destinadas a dotar as áreas industriais de infra-estrutura adequada, na medida de suas necessidades:

Parágrafo único – São considerados incentivos estruturais:

- I – rede de abastecimento de água e esgoto;
- II – rede de distribuição de energia elétrica;
- III – rede de telefonia;
- IV – sistema de escoamento de águas pluviais;
- V – vias de circulação em condições de tráfego permanente;

DA OUTORGA DEFINITIVA DA PROPRIEDADE NA DOAÇÃO

Art.31. Decorrido cinco anos de funcionamento ininterrupto da empresa, e cumpridos sua função social e das obrigações estabelecidas no contrato com a devida ratificação outorgada pelo município com registro em escritura pública, a empresa ficará livre e desembaraçada, podendo ser transferida ou vendida independentemente de autorização do município, somente para o uso exclusivo de atividades empresariais.

Parágrafo único – o disposto no caput deste artigo somente se aplica quando houver expressa ratificação do cumprimento dos encargos na escritura pública e na certidão de matrícula do respectivo imóvel, caso contrário, qualquer modalidade de cessão, incluindo sublocações, só poderão ser concretizadas com expressa ratificação da prefeitura, sob pena de revogação da doação nos termos do artigo 22 e 27 desta lei.

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art.32. Fica o Poder Executivo autorizado a firmar convênio com o Governo do Estado do São Paulo, pela Secretaria de Estado da Indústria e Comércio, para implantação de Núcleos industriais, Núcleos de Produção e Casulos.

Art.33. Às micro-empresas (ME's) e empresas de pequeno porte (EPP's) é assegurada a participação nos certames aqui previstos, nos termos das Legislações Nacionais vigentes que regem essa matéria pública conforme os critérios estabelecidos em edital, podendo ser previstas doações, alienações ou concessões referidas no artigo 21 exclusivas para tais.

Art.34. Suprimido.



Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001

Fis. 13
ITAJOBÍ

Art.35. As disposições regulamentares ficarão a cargo do executivo que poderá estabelecê-las mediante decreto.

Art.36. As despesas decorrentes da presente lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, suplementadas se necessário.

Art.37. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, sem prejuízo de direitos adquiridos, revogada no seu inteiro teor a lei nº 656 de 08 de abril de 2009.

PAÇO MUNICIPAL "PREFEITO GUIDO PASIANI", em 19 de Dezembro de 2023.

**SIDIOMAR UJAQUE
PREFEITO MUNICIPAL**

Registrada e Publicada nesta Secretaria na data supra.

**SABRINA PICCOLO BARBOSA
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO**



LEI Nº 1.737, DE 30 DE JULHO DE 2024.

ALTERA A LEI MUNICIPAL DE Nº 1.686 DE 19 DE DEZEMBRO DE 2023, NOS ARTIGOS 18, 22 E 26 E ACRESCE OS ARTIGOS 18-A E 18-B, COM FINALIDADE DE INSERIR NOVAS REGRAS SOBRE OS PROCEDIMENTOS DE ALIENAÇÃO DOS IMÓVEIS DE PROPRIEDADE DO MUNICÍPIO, LOCALIZADOS NO PARQUE INDUSTRIAL E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

SIDIOMAR UJAQUE, Prefeito do Município de Itajobi, Estado de São Paulo, usando de suas atribuições legais,

FAZ SABER, que o Plenário da Câmara Municipal, em sua sessão extraordinária realizada no dia 29 de julho de 2024, aprovou e ele promulga e sanciona a seguinte Lei:

Art.1º. A Lei Municipal de nº 1.686, de 19 de dezembro de 2023, passa a vigorar com as seguintes alterações:

“Art. 18. Na alienação dos imóveis para cumprimento das finalidades desta lei, o Município poderá vender o bem de forma à vista, com a concessão de descontos, ou conceder prazo de 36 meses para pagamento, com 12 (doze) meses de carência, com a incidência de correção monetária, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e juros compensatórios não capitalizáveis, na importância de 1% ao mês.

Parágrafo único – Os adquirentes dos imóveis são responsáveis pelos riscos do próprio negócio bem como devem se comprometer com os objetivos econômicos desta lei e com a responsabilidade social e ambiental da empresa, não podendo reclamar qualquer infortúnio ou descumprimento dos requisitos legais, perante o poder público, que não tenha correlação com os atos do ente municipal.”

“ DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL POR PAGAMENTO INTEGRAL Á VISTA”

“Art. 18-A. Ao arrematante que optar pelo pagamento à vista poderão ser concedidos descontos, os quais serão regulamentos por Decreto do Chefe do Executivo, com as respectivas formas de pagamento.

§1º - Fica expressamente vedado ao adquirente desvirtuar a finalidade do imóvel arrematado, para fins diversos do que se propõe esta lei ou se utilizar da aquisição do imóvel com escopo único de realizar atos de gestão



Prefeitura do Município de Itajobi

Fis. 15
ITAJOBÍ

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

patrimonial, revenda, locação ou qualquer outra finalidade que não contemple o início de atividade empresarial, no local do bem arrematado.

§2º - Para fins do disposto nesta lei, deverá o arrematante cumprir os seguintes encargos de interesse público:

- I- Iniciar a construção no prazo de 1 ano;
- II – entrar em funcionamento no prazo de 1 ano, após concluídos os atos do inciso I.

§3º - Em caso de descumprimento dos incisos I e II do §2º, fica o adquirente sujeito à multa punitiva de 30% do valor atualizado do contrato, sem prejuízo da incidência de multa diária, que passará a ser cominada, se a multa punitiva não surtir efeito, e após ser expedida a notificação ao proprietário inadimplente, na importância de R\$500,00 (quinhentos reais) por dia de descumprimento, até o limite máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§4º - Fica proibida a alienação do imóvel ou qualquer tipo de transferência de posse (direta ou indireta) ou propriedade, dentro do período de 4 (quatro) anos, contados após aquisição do imóvel, ou quando o adquirente estiver em mora com relação ao cumprimento dos prazos elencados no §2º dos incisos I e II deste artigo, sem que haja expressa concordância do município, a ser apurada mediante processo administrativo.

§5º - Descumprida a disposição do §4º, será aplicada ao alienante multa punitiva, na importância de 30% do valor do contrato atualizado, que poderá ser cobrada do terceiro adquirente de forma subsidiária ou, solidariamente, quando evidenciada sua má-fé, sem prejuízo da incidência dos consectários legais previstos no artigo 18.

§6º - Além de outras hipóteses, também se considera má-fé do terceiro adquirente e do alienante:

I- a inobservância do teor dos registros públicos, não podendo ser oposto perante a municipalidade o desconhecimento ou falha no dever de diligência sobre as restrições que recaem sobre o imóvel.

II- a celebração de qualquer negócio jurídico por instrumento público ou particular, antes do cumprimento dos encargos de interesse público e da decorrência do prazo do §4º, que importe no desvio da finalidade do imóvel obtido, que não contemple atividade empresarial ou econômica.

§7º - As penalidades previstas neste artigo, excepcionalmente, poderão deixar de serem aplicadas caso o arrematante venha a alegar e



comprovar justo motivo para o descumprimento do disposto dos incisos do §2º e §4º, este último com especial atenção aos casos de falência e recuperação judicial, ficando o poder público obrigado a motivar e fundamentar a dispensa da aplicação da penalidade de forma expressa, sob pena de responsabilidade do servidor omissor.

§8º - Os sócios administradores serão responsabilizados, pessoalmente, caso se utilizem da pessoa jurídica para fins ilícitos ou com o intuito de fraudar a execução das penalidades desta lei, incluindo-se nos atos ilícitos a utilização de pessoa interposta para ocultar o patrimônio dos reais responsáveis, sem prejuízo da aplicação da Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

§9º - É de responsabilidade do arrematante todas as despesas atinentes à transferência do imóvel.”

“ DA ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DE FORMA PARCELADA ”

“**Art. 18-B.** O arrematante também poderá optar pelo pagamento, de forma parcelada, em até 36 meses, com 12 (doze) meses de carência, com a incidência de correção monetária, pelo Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), e juros compensatórios não capitalizáveis, na importância de 1% ao mês.

§1º- Para fins do disposto nesta lei, também deverá o arrematante, que optar pelo pagamento parcelado, cumprir os seguintes encargos de interesse público:

- I- Iniciar a construção no prazo de 1 ano;
- II – entrar em funcionamento no prazo de 1 ano, após concluídos os atos do inciso I.

§2º - A propriedade do imóvel ficará com o Município de Itajobi e somente será transferida para o arrematante, quando houver a quitação total da dívida e dos seus consectários legais, ficando o adquirente responsável pelos riscos inerentes do próprio negócio.

§3º - Fica expressamente vedado ao adquirente desvirtuar a finalidade do imóvel arrematado, para fins diversos do que se propõe esta lei ou se utilizar da aquisição do imóvel com escopo único de realizar atos de gestão patrimonial, revenda, locação ou qualquer outra finalidade que não contemple o início de atividade empresarial, no local do bem arrematado.

§4º - Também é proibida a alienação do imóvel ou qualquer tipo de transferência de posse (direta ou indireta) ou negócio antecipado de propriedade, dentro do período de 4 (quatro) anos, contados após aquisição do



Prefeitura do Município de Itajobi

ITAJOBI

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

imóvel; enquanto durar o parcelamento do caput deste artigo; ou ainda quando o adquirente estiver em mora com relação ao cumprimento dos prazos elencados no §1º dos incisos I e II deste artigo, sem que haja expressa concordância do município, a ser apurada mediante processo administrativo.

§5º - Em caso de descumprimento dos incisos I e II do §1º, fica o alienatário sujeito à multa punitiva de 30% do valor atualizado do contrato, sem prejuízo da incidência de multa diária, que passará a ser cominada, se a multa punitiva não surtir efeito, e após ser expedida a notificação ao arrematante inadimplente, na importância de R\$500,00 (quinhentos reais) por dia de descumprimento, até o limite máximo de 180 (cento e oitenta) dias.

§6º - Descumprida a disposição do §4º, será aplicada ao alienante multa punitiva, na importância de 30% do valor do contrato atualizado, que poderá ser cobrada do terceiro adquirente de forma subsidiária ou, solidariamente, quando evidenciada sua má-fé, sem prejuízo da incidência dos consectários legais previstos no artigo 18-B.

§7º - Além de outras hipóteses, também se considera má-fé do terceiro adquirente e do alienante:

I- a inobservância do teor dos registros públicos, não podendo ser oposto perante a municipalidade o desconhecimento ou falha no dever de diligência sobre as restrições que recaem sobre o imóvel.

II- a celebração de qualquer negócio jurídico por instrumento público ou particular, antes do cumprimento dos encargos de interesse público, da decorrência do prazo do §4º e da quitação integral da dívida, que importe no desvio da finalidade do imóvel obtido, que não contempla atividade empresarial ou econômica.

§8º - O atraso no pagamento das parcelas resultará na incidência de multa de 0,5% sobre o valor da parcela, além de juros moratórios de 1% ao mês.

§9º - Em caso de inadimplemento do pagamento das parcelas, se, após ser notificado pelo Poder Público, o adquirente permanecer inerte quanto ao cumprimento das obrigações do acordo de parcelamento, haverá a resolução do contrato com aplicação das disposições previstas Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997 e da Lei Federal 14.133/2021 naquilo que for compatível, em especial, com relação a esta última do procedimento licitatório atinente ao leilão.

§10 - As penalidades previstas neste artigo, excepcionalmente, poderão deixar de serem aplicadas caso o arrematante venha a alegar e



Prefeitura do Município de Itajobi



ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

comprovar justo motivo para o descumprimento do disposto dos incisos do §1º e §4º, este último com especial atenção aos casos de falência e recuperação judicial, ficando o poder público obrigado a motivar e fundamentar a dispensa da aplicação da penalidade de forma expressa, sob pena de responsabilidade do servidor omissor.

§11 - O alienatário fica responsável por todos os tributos que incidirem sobre o imóvel, após a arrematação do imóvel e enquanto perdurar o acordo de parcelamento, não podendo imputar nenhuma responsabilidade tributária ao município, após a referida adjudicação do bem e muito menos depois da outorga da propriedade.

§12 - É de responsabilidade do arrematante todas as despesas atinentes à transferência do imóvel.

“Art. 22. Reverterá o imóvel ao Município o adquirente que não cumprir as determinações desta Lei, sendo assegurada a possibilidade de ressarcimento das benfeitorias, consoante disposição do Código Civil, exceto nos casos da venda concretizada por pagamento à vista, os quais seguirão as disposições específicas do capítulo próprio e aplicação das penalidades desta lei e, no caso da venda parcelada, quando o adquirente descumprir o acordo de parcelamento, serão aplicadas as disposições próprias desta Lei e da Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, sem prejuízo da regência da Lei Federal 14.133/2021 no que tange ao procedimento licitatório.”

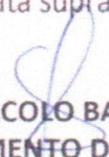
“Art. 26 - Os terrenos doados e alienados nas condições desta Lei somente poderão ser transmitidos, por qualquer meio, a terceiros, com a indispensável autorização da Prefeitura de Itajobi e somente após o cumprimento dos prazos e encargos aqui estabelecidos, devendo constar essa cláusula restritiva nos respectivos instrumentos legais.”

Art. 2º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, com manutenção das demais disposições da Lei 1.686 de 19 de dezembro de 2023, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO MUNICIPAL “PREFEITO GUIDO PASIANI”, em 30 de Julho de 2024.


SIDIOMAR UJAQUE
PREFEITO MUNICIPAL

Registrada e Publicada nesta Secretaria na data supra.


SABRINA PICCOLO BARBOSA
DIRETOR DO DEPARTAMENTO DE ADMINISTRAÇÃO

Parque Industrial

Área Verde

Área Verde

Área Institucional

IASD - Igreja Adventista do Sétimo Dia

Área Institucional

Área Verde

Assembleia de Deus - Ministério Belém/Itajobi

Área Verde

Área Verde

EIDGRADO

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE - SP

MATRÍCULA
37.013

FICHA
1

CNM.: 120683.2.0037013-97

Fis. 28
ITAJOBÍ

Livro n.º 2 - Registro Geral

Data: -05 de julho de 2017.-

Imóvel:- Uma área de terra denominada **ÁREA VERDE II** da Quadra "C", do Loteamento "Jardim Eldorado", situado na cidade de ITAJOBÍ-SP, desta Comarca; com a seguinte descrição: Inicia num ponto, na divisa de **JOSÉ ANTONIO VOLPIANI E S/M ADALGISA STEFANINI VOLPIANI - MATRÍCULA 8.952** com a **RUA 11**, daí segue confrontando com a **RUA 11**, com uma distância de 80,65 metros, daí vira à direita e segue com uma distância de 38,26 metros e confronta com a **RUA 11**, daí vira à esquerda e segue 79,91 metros e confronta com os **LOTES 01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 08 E 09**, daí vira à esquerda e segue com distância de 109,52 metros e confronta com a **ÁREA INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO**, daí vira à esquerda e segue com distância de 8,56 metros e confronta com **JOSÉ ANTONIO VOLPIANI E S/M ADALGISA STEFANINI VOLPIANI - MATRÍCULA 8.952**, daí vira à esquerda e segue com distância de 25,07 metros e confronta com **JOSÉ ANTONIO VOLPIANI E S/M ADALGISA STEFANINI VOLPIANI - MATRÍCULA 8.952**, até atingir o ponto inicial, perfazendo a área de **cinco (5) mil, oitocentos e cinquenta e um (851) metros, e sessenta e quatro (64) centímetros quadrados**.

Proprietária:- PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAJOBÍ - CNPJ. sob nº 45.126.851/0001-13

Reg. Ant.:- Matr. 30.096 de 31.05.2012 - R-5 de 16.04.2014.-

AV-1- 37.013.- Prot.nº 76.239 - 05.07.2017.- A presente matrícula foi aberta em virtude do registro do Loteamento Jardim Eldorado.- O Substº do Oficial: *José de Sá*

Fis. 21
ITAJOBÍ

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 1 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 37013, na qual não há registro de qualquer <u>alienação</u> ou <u>ônus reais</u> ou <u>citações em ações reais e pessoais respersecutórias</u> além do que nela contém até a data de 17/05/2024. N.º Pedido / N.º Prenotação: 48067	Emolumentos 42,22
	Estado 0,00
PRAZO DE VALIDADE	Sec. Fazenda 0,00
	Registro Civil 0,00
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	Trib. Justiça 0,00
	Ministério Público 0,00
	Imposto Municipal 2,11
	TOTAL 44,33
	Emol. Cont. Receita do Est. e Cart. Prev. Serventias da Justiça, recolhidos por guia.
	Conferência feita por:
	<i>J. Rodrigues</i>
	LUIS FRANCISCO RODRIGUES ESCREVENTE SUBSTITUTO
Novo Horizonte, 17 de maio de 2024	



SELO DIGITAL

1206833F32E00000085039247

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

Oficial de Registro de Imóveis e Anexos
Comarca de Novo Horizonte - SP

12068-3-AA 164445

12068-3-16.1001-156000-0023

REGISTRO DE IMÓVEIS DE NOVO HORIZONTE



MATRICULA

36.891

FICHA

1

CNM.: 120683.2.0036891-75

Livro n.º 2 - Registro Geral

N.º 22
ITAJOBI

Data: 28 de abril de 2017

Imóvel: Uma área de terra denominada **ÁREA INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO COMUNITÁRIO** da Quadra "C", do Loteamento "Jardim Eldorado", situado na cidade de ITAJOBÍ-SP, desta Comarca; com a seguinte descrição: Inicia num ponto, na divisa da **ÁREA INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO URBANO** com a **RUA AUGUSTO CESAR CASARO**, daí segue confrontando com a **RUA AUGUSTO CESAR CASARO**, com uma distância de 90,31 metros, daí vira à esquerda e segue com uma distância de 87,72 metros e confronta com **JOSÉ ANTONIO VOLPIANI E S/M ADALGISA STEFANINI VOLPIANI - MATRÍCULA 8.952**, daí vira à esquerda e segue 109,52 metros e confronta com a **ÁREA VERDE II**, daí vira à esquerda e segue com distância de 67,72 metros e confronta com os **LOTES 09, 10, 11, 12, 13, 14, 15 E 16**, daí vira à esquerda e segue com distância de 20,00 metros e confronta com a **ÁREA INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO URBANO**, daí vira à direita e segue com distância de 20,00 metros e confronta com a **ÁREA INSTITUCIONAL EQUIPAMENTO URBANO** até atingir o ponto inicial, perfazendo a área de nove (9) mil, duzentos e quarenta e um (241) metros e oitenta (80) centímetros quadrados.

Proprietária: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAJOBÍ - CNPJ. sob nº 45.126.851/0001-13.

Reg. Ant.: Matr. 30.096 de 31.05.2012 - R-5 de 16.04.2014.

AV-1- 36.891 . Prot nº 75.449 . 28.04.2017.- Pelo ofício nº 059/2017, datado de 19 de abril de 2017, assinado pelo Prefeito Municipal de Itajobi sr. Lairto Luiz Piovesana Filho firma reconhecida, procede-se a abertura desta matrícula. O Substa do Oficial: *José Maria de Souza*, D.R\$ 15,67

CERTIDÃO	CUSTAS
CERTIFICO E DOU FÉ, que a presente cópia, composta de 1 página(s), foi extraída nos termos do art. 19, § 1º da Lei Federal nº 6.015/73, da matrícula 36891, na qual não há registro de qualquer <u>alienação</u> ou <u>ônus reais</u> ou <u>citações em ações reais e pessoais reipersecutórias</u> além do que nela contém até a data de 17/05/2024. N.º Pedido / N.º Prenotação: 48067	Emolumentos 42,22 Estado 0,00 Sec. Fazenda 0,00 Registro Civil 0,00 Trib. Justiça 0,00 Ministério Público 0,00 Imposto Municipal 2,11 TOTAL 44,33
PRAZO DE VALIDADE	- Emol. Cont. Receita do Est. e Cart. Prev. - Serventias da Justiça, recolhidos por guia. Conferência feita por: <i>[Assinatura]</i> LUIS FRANCISCO RODRIGUES ESCRIVENTE SUBSTITUTO
Para fins do disposto no inciso IV do art. 1º do Dec. Federal nº 93.240/86, e letra "d" do item 12 do Cap. XIV do Provimento CGJ 58/89, a presente certidão é VALIDA POR 30 DIAS, a contar da data de sua emissão.	
Novo Horizonte, 17 de maio de 2024	



SELO DIGITAL

1206833F32E00000085040240

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code Impresso ou acesse o endereço eletrônico <https://selodigital.tjsp.jus.br>

OFICIAL DE REGISTRO DE IMOVEIS TITULOS, DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOA JURIDICA DA COMARCA DE NOVO HORIZONTE-SP
FRANCISCO DE ASSIS AMATO
 OFICIAL INTERNO
LUIS FRANCISCO RODRIGUES
MÁRCIO BUENO DA SILVA
DAVI DELLAIA
 ESCRIVENTES AUTORIZADOS





Prefeitura do Município de Itajobi

ESTADO DE SÃO PAULO

CNPJ 45.126.851/0001-13

Fis. 23
ITAJOBÍ





PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ITAJOBI

R Cincinato Braga, 360

CNPJ : 45126851/0001-13

Resultado da Cotação

Número da Cotação: 01878/24 Data: 11/11/2024 Abertura: 22/11/2024 Encerramento: 22/11/2024

Item	Código	Descrição	Qtd.	Valor Médio	Valor Total Médio
1	009.008.392	CONTR.EMPRESA ESTUDO IMPACTO DE VIZINHANÇA	1	70.326,34	70.326,34
TOTAL			1	70.326,34	70.326,34