



PROJETO DE LEI Nº 036, DE 11 DE NOVEMBRO DE 2024.

AUTORIZA O EXECUTIVO A OUTORGAR
CONCESSÃO DE USO DE BEM IMÓVEL e DÁ
OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Art. 1º - Fica o Poder Executivo autorizado a proceder na concessão de uso, de forma não remunerada, do imóvel de sua propriedade e que contém as seguintes especificações: *Um imóvel urbano de propriedade de Município de Caseiros, com uma área de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados), objeto da matrícula nº 33.040, do CRI de Lagoa Vermelha – RS e uma benfeitoria constituída de um pavilhão industrial de 876,91m² e uma estrutura para tratamento de gases de 216,00 m².*

Art. 2º - Destina-se esta concessão de uso e demais incentivos para a implantação de uma fábrica de farinhas e óleos e planta frigorífica à empresa **SA3 COMÉRCIO E ABATE DE AVES LTDA**, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ nº 34.353.437/0001-20, situada na Estrada Linha Senador Ramiro, s/nº, Comunidade Nossa Senhora Maria Goreti, Município de Nova Bassano – RS, CEP nº 95.340-000.

Art. 3º - Além da concessão de uso do imóvel descrito no art. 1º, fica o Poder Executivo autorizado a executar os serviços de terraplenagem e movimentação de terra do projeto de implantação da fábrica de Farinhas e Óleo da Planta Frigorífica para abate de aves; pavimentação asfáltica e confecção do meio fio interno das ruas e pátio, galerias de água pluvial internas e externa com as bocas de lobo para drenagem de água de chuva e rede mestra de energia elétrica até o empreendimento, com suporte para a capacidade de consumo da indústria, conforme projeto técnico;

Art. 4º - Os incentivos estabelecidos nesta lei visam a geração de renda e empregos para o Município.

Art. 5º - A concessão de uso e demais incentivos terá como marco inicial a data da assinatura do contrato de concessão de uso, e será pelo prazo de 10 (dez)



anos, prorrogável por iguais período, devendo estarem atendidas todas as obrigações constantes no contrato.

§ 1º - A empresa, após retornar em ICMS ao Município, calculados sobre os itens 01 e 02 da cláusula terceira, parágrafo primeiro, neste ato quantificado em R\$ 3.819.397,38 (três milhões, oitocentos e dezenove mil, trezentos e noventa e sete reais com trinta e oito centavos) e permanecer pelo período mínimo de 10 (dez) anos, passará automaticamente a ter o direito de requerer a doação do imóvel dado em concessão de uso, correndo por conta desta as despesas de transferência do imóvel.

§ 2º O desvio de finalidade, ou descumprimento de outras cláusulas contratuais, ou encerramento das atividades antes de findar o prazo contratual, ensejará no cancelamento dos benefícios desta lei, e a retomada do imóvel.

Art. 6º - A concessão de uso será outorgada por contrato, nos termos do anexo da presente lei, cabendo ao Executivo efetuar as adequações que eventualmente se façam necessárias.

Art. 7º - A concessionária deverá apresentar bens em garantia a ser formalizada por meio de Escritura Pública de constituição de ônus junto à matrícula do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da publicação desta lei.

Art. 8º - Fica vedado ao beneficiário transferir os benefícios desta lei, sem a prévia e expressa anuência do executivo municipal.

Art. 9º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Caseiros, 11 de novembro de 2024.

LEO CESAR TESSARO

Prefeito Municipal



ANEXO

CONTRATO DE CONCESSÃO DE USO E DEMAIS INCENTIVOS

I – Das Partes Contratantes:

CONCEDENTE: MUNICÍPIO DE CASEIROS, pessoa jurídica de direito público, inscrita no CNPJ sob nº 90.483.058/0001-26, com sede administrativa na Avenida Mario Cirino Rodrigues, nº 249, centro, nesta cidade de Caseiros/RS, neste ato representado pelo Sr. Prefeito Municipal, LEO CESAR TESSARO, brasileiro, casado, inscrito no CPF sob nº 589.817.900-91, residente e domiciliado na BR 285, Km 115, interior, neste município;

CONCESSIONÁRIO: SA3 COMÉRCIO E ABATE DE AVES LTDA, Pessoa Jurídica de Direito Privado, inscrita no CNPJ nº 34.353.437/0001-20, situada na Estrada Linha Senador Ramiro, s/nº, Comunidade Nossa Senhora Maria Goreti, Município de Nova Bassano – RS, CEP nº 95.340-000, neste ato representada por seu administradores, **SIDINEY TARTARI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 018.135.789-58, portador da Carteira de Identidade nº 6.894.020-6, residente e domiciliado na Rua Silveira Martins, nº 66, Bairro Brasília, na cidade de Pato Branco – PR; e, **ALTEMIR POLICARPI**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF sob o nº 642.589.209-91, portador da Carteira de Identidade nº 2119393714, residente e domiciliado na Rua Temistocles Marchiori, nº 525, Bairro São Cristóvão, na cidade de Tapejara – RS.

II – Do Objeto:

IMÓVEL: Um imóvel urbano de propriedade de Município de Caseiros, com uma área de 50.000,00m² (cinquenta mil metros quadrados), objeto da matrícula nº 33.040, do CRI de Lagoa Vermelha – RS e uma benfeitoria constituída de um



pavilhão industrial de 876,91 m² e uma estrutura para tratamento de gases de 216 m².

III – Das Cláusulas:

Pelo presente Contrato de Concessão de Direito de Uso e demais incentivos, o **CONCEDENTE** supra referido e qualificado, na qualidade de proprietário do imóvel acima descrito e caracterizado, concede ao **CONCESSIONÁRIO**, também referido e qualificado, conforme lei municipal n. ____, o direito de uso sobre o mencionado imóvel e acessões e demais incentivos, mediante termos, cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA - O **CONCESSIONÁRIO** recebe, nesta data, o imóvel supra descrito e caracterizado no item II, com a finalidade de utilizá-lo para o desenvolvimento de suas atividades, sendo a implantação de uma Fábrica de Farinha e Óleo e uma Planta Frigorífica, de modo a proporcionar a geração de renda e empregos.

CLÁUSULA SEGUNDA - O **CONCESSIONÁRIO** deverá promover o uso do imóvel zelosamente, mantendo-o sempre limpo e cuidado, executando às suas custas todos os serviços de reparação e conservação que se fizerem necessários.

CLÁUSULA TERCEIRA - O **CONCESSIONÁRIO** torna-se responsável, a partir desta data, pelo pagamento de quaisquer adaptações e adequações que se façam necessárias.

Parágrafo único - Quaisquer danos ao prédio, ainda que decorrente de caso fortuito ou força maior, caberá ao **Concessionário** efetuar o devido conserto, assim como assumir os danos em decorrência da não realização do seguro.

CLÁUSULA QUARTA – OBRIGAÇÕES DA EMPRESA:

1. Concluir e colocar em funcionamento a fábrica de Farinha e Óleo no prazo máximo de 540 (quinhentos e quarenta) dias, após conclusão e entrega pelo município do empreendimento, conforme cronograma de implantação e funcionamento do projeto.



2. Implantação da planta frigorífica apresentada ao município através do Edital nº 01/2020 da Secretaria da Agricultura, Desenvolvimento e Meio Ambiente, no prazo de 03 (três) anos a contar do start da FFO (fábrica de farinha e óleo), conforme cronograma de implantação e funcionamento do projeto.

3. Geração de no mínimo 12 (doze) empregos diretos em dois turnos de trabalho na fase 01 e 150 (cento e cinquenta) até o final do segundo ano de produção na fase 02 da futura Construção da planta Frigorífica, além de empregos indiretos;

4. Efetivo aproveitamento da matéria-prima existente no Município, além da movimentação de toda a estrutura do município como restaurantes, postos de combustíveis, hotéis, prestadores de serviços em geral, e ainda dar prioridade na aquisição de insumos como milho e soja do município, desde que garantido o melhor preço e melhor qualidade, havendo consequentemente necessidade de grande quantidade de aviários e com isso a parceria com os produtores rurais preferencialmente do Município de Caseiros/RS, agregando mais uma atividade em suas propriedades;

5. Viabilidade de funcionamento regular (Alvará de Prevenção e Proteção contra Incêndios; Licença Ambiental ou Declaração de Isenção, se for o caso; Alvará de Funcionamento e Localização; Alvará Sanitário);

6. Prestar garantia ao Município de Caseiros, bens imóveis no valor do incentivo a ser concedido, por meio de Escritura Pública de constituição de ônus junto às matrículas dos imóveis oferecidos, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente acordo;

7. Contratar para o setor de produção, prioritariamente, mão de obra local e/ou da região próxima ao Município;

8. Zelar pela preservação do meio ambiente, em suas áreas de atividades, objetivando a obtenção de certificado de qualidade de nível internacional e respeitando a legislação ambiental nacional;

9. Apresentar a documentação hábil e adequada junto às repartições públicas federais, estaduais e municipais, para obtenção das licenças necessárias à instalação e funcionamento do empreendimento.



10. Arcar com as despesas decorrentes do consumo de energia elétrica, água, telefone, manutenção e limpeza da área física do imóvel e outras taxas que porventura possam incidir sobre o imóvel, serão por conta da empresa;

11. A empresa será responsável por perdas e danos causados a terceiros e ao patrimônio da concedente, caso comprovado erros da parte da Empresa;

12. Todas as despesas, exceto as obrigações do Município, decorrentes da instalação, uso e manutenção do bem concedido, como água, energia elétrica, telefone, seguros, entre outros, bem como os tributos e encargos sociais e trabalhistas incidentes ou decorrentes da concessão são de inteira responsabilidade da empresa, inclusive as oriundas de danos causados a terceiros por culpa ou dolo da empresa.

13. A empresa fica obrigada a conservar e em caso de devolução, o imóvel objeto da concessão deve se encontrar no mesmo estado em que o recebeu;

14. A concessionária fica obrigada a observar, durante o período de concessão, as normas sanitárias, ambientais e de higiene, bem como a manter em operação procedimentos que impeçam ou reduzam os índices de poluição ou degradação do meio ambiente.

15. A manutenção e a limpeza do imóvel será obrigação da empresa.

16. A obrigação de manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento da atividade industrial inicialmente prevista, salvo na hipótese de alteração previamente autorizada pelo Poder Público Municipal;

17. A empresa beneficiada deverá manter empregados devidamente vinculados à empresa por meio de registro de contrato de trabalho em documento oficial, obedecendo o número mínimo apresentados na proposta.

18. Fica vedado, durante o prazo de vigência da concessão real de uso:

I – Alienar a propriedade ou a posse do imóvel recebido em concessão real de uso.

II – Oferecer o imóvel em garantia real.

III – Ceder a terceiros, permutar total ou parcialmente.

19. A concessionária deverá realizar no imóvel concedido as obras e melhorias necessárias ao cumprimento da finalidade desta concessão de uso, cabendo à



concessionária todos os ônus e encargos de conservação e manutenção do imóvel concedido.

20. A Empresa SA3 COMÉRCIO E ABATE DE AVES LTDA, apresenta o seguinte bem imóvel em garantia ao Município de Caseiros: Imóvel rural, denominado Lote Canário, com área de 416,00 hectares, localizado no Município de Tuparah, Estado do Mato Grosso, objeto da matrícula nº 4.871 do Cartório de Registro de Imóveis de Lucas do Rio Verde – MT, avaliado em R\$ 6.240.000,00 (seis milhões, duzentos e quarenta mil reais), conforme laudo de avaliação do imóvel rural datado de 30/03/2021, que deverá ser formalizada por meio de Escritura Pública de constituição de ônus junto à matrícula do imóvel, no prazo de 60 (sessenta) dias a contar da assinatura do presente acordo. A liberação das garantias se dará quando a empresa der o Start inicial de produção da fase 02 (implantação da planta frigorífica) o qual poderá ser comprovado por Nota fiscal de emissão de venda de produtos e contratação de empregados devidamente registrados, cuja as garantias devem ser liberadas no prazo de 60 dias.

CLÁUSULA QUINTA – OBRIGAÇÕES DO MUNICÍPIO:

Além da concessão de uso do imóvel, o Poder Executivo deverá:

- a) executar os serviços de terraplenagem e movimentação de terra do projeto de implantação da fábrica de Farinhas e Óleo da Planta Frigorífica para abate de aves;
- b) pavimentação asfáltica e confecção do meio fio interno das ruas e pátio, galerias de água pluvial internas e externa com as bocas de lobos para drenagem de água de chuva;
- c) rede mestra de energia elétrica até o empreendimento, com suporte para a capacidade de consumo da indústria, conforme projeto técnico;

CLÁUSULA SEXTA – A Concessão de Uso será pelo período de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por iguais períodos, devendo ser protocolado pedido de prorrogação pelo concessionário até 30 dias antes da data final do contrato.

Parágrafo único - A empresa, após retornar em ICMS ao Município, o valor de R\$ 3.819.397,38 (três milhões, oitocentos e dezenove mil, trezentos e noventa e



sete reais com trinta e oito centavos) e permanecer pelo período mínimo de 10 (dez) anos, passará automaticamente a ter o direito de requerer a doação do imóvel dado em concessão de uso, correndo por conta desta as despesas de transferência do imóvel.

CLÁUSULA SÉTIMA - O CONCESSIONÁRIO obriga-se a manter a geração de empregos e a empresa em atividade, enquanto durar a concessão de direito de uso. O não atendimento desta obrigação importará na rescisão contratual. São obrigações do CONCESSIONÁRIO:

§ 1º - Competirá ao **CONCESSIONÁRIO** executar o recolhimento de todos os tributos que sua atividade gera, sejam diretos e indiretos, inclusive suas obrigações previdenciárias e trabalhistas.

§ 2º - O **CONCESSIONÁRIO** se responsabiliza pela obtenção de todas as licenças cabíveis e exigíveis que o seu funcionamento gera, inclusive perante os órgãos ambientais.

§ 3º - Quaisquer resíduos produzidos, adquiridos, gerados pelo **CONCESSIONÁRIO**, independentemente da razão, quer em decorrência do processo produtivo ou não, serão de responsabilidade do **CONCESSIONÁRIO** a coleta e destinação desses resíduos, sólidos ou não, de acordo com as normas ambientais.

CLÁUSULA OITAVA - Fica ressalvado ao **CONCEDENTE** o direito de visitar o imóvel e solicitar informações sobre as atividades desenvolvidas, as quais deverão ser prestadas no prazo de 10 dias, pertinentes ao conteúdo das obrigações contidas neste contrato.

§ 1º - O **CONCEDENTE**, independentemente de aviso e a qualquer tempo, também procederá na fiscalização da manutenção, conservação e correta utilização dos bens ora cedidos, além do contido no 'caput'.

§ 2º - A ausência ou a fiscalização a destempo, por parte do **CONCEDENTE**, não afasta seu direito de tomar as providências necessárias para a proteção dos bens, nem autoriza o **CONCESSIONÁRIO** de agir em desconformidade com o que consta neste contrato.



CLÁUSULA NONA - À empresa, no caso de deixar de cumprir as normas e obrigações assumidas e/ou preceitos legais, serão aplicadas as seguintes penalidades, isoladas ou conjuntamente, a critério da Administração Pública Municipal:

- a) advertência expressa;
- b) suspensão do direito de licitar/contratar com o Município de Caseiros, pelo prazo de 03 (três) anos, a partir da data da ocorrência do fato gerador;
- c) declaração de inidoneidade.

§ 1º. As penalidades serão julgadas por processo administrativo instaurado por iniciativa da Administração Municipal.

§ 2º. A aplicação das penalidades não impede a reversão dos imóveis e benfeitorias ao Município.

§ 3º. Multa de 10% (dez por cento) sobre o valor calculado no item 5.2, no caso de inexecução das cláusulas contratuais deste acordo por uma das partes ou pela rescisão unilateral deste termo de ajuste de obrigações.

CLÁUSULA DÉCIMA - O descumprimento das cláusulas constantes neste contrato importa em rescisão contratual, assim como o não atendimento as seguintes obrigações:

- a) Se o **Concessionário** não manter e conservar os bens ora cedidos, após a reforma, em permanente condições de uso e conservação;
- b) Se o **Concessionário** der destinação diversa aos bens ora cedidos, ficar inativo ou vier a dissolver-se ou descumprir as obrigações contratuais;
- c) Se o **Concessionário** utilizar os bens para atividades ilegais;
- d) Se o **Concessionário** transferir, alugar, emprestar ou ceder, a qualquer título, os bens objeto desta concessão;
- e) Se o **Concessionário** não comunicar o **Concedente** quaisquer das alterações contratuais do seu contrato social que ocorram, fornecendo cópia das mesmas;
- f) Se for decretada a falência do **Concessionário** ou outro fato que impeça a continuidade de suas atividades;



Parágrafo único - Nas hipóteses previstas neste contrato e outras decorrentes de lei, o **CONCEDENTE** declarará rescindido o presente contrato de pleno direito e para todos os fins e efeitos legais, situação esta que obrigará o **CONCESSIONÁRIO** à restituição imediata dos bens ao **CONCEDENTE**, em bom estado de conservação, ressalvado o desgaste natural e normal decorrente do uso.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – Em caso de mau uso dos bens cedidos, ou descumprimento das obrigações contratuais, constatado por laudo do órgão encarregado da fiscalização, por decisão do Prefeito Municipal, após ouvido o COMUDE, os bens deverão imediatamente retornar ao Patrimônio do Município, cabendo a este último definir seu novo destino.

§ 1º – A deliberação da rescisão contratual, deverá ser antecedida de notificação prévia ao representante ou ao **CONCESSIONÁRIO**, o qual terá o prazo de 5 (cinco) dias para se manifestar ou apresentar provas.

§ 2º - O Prefeito Municipal, detectado exagerado dano aos bens municipais, poderá suspender liminarmente o uso pelo **CONCESSIONÁRIO**, até que se conclua o trâmite da análise da causa que ensejou a rescisão contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA - O imóvel concedido reverterá ao Município de Caseiros na ocorrência de qualquer dos fatos a seguir mencionados:

- I – Houver desvio de finalidade.
- II – Não cumpridos os prazos estipulados e a geração de empregos exigida.
- III – Paralisação das atividades por mais de 12 (doze) meses.
- IV- Falência da empresa.
- V- Transferência da empresa para outro Município.
- VI – Comprovada má fé na utilização do benefício desta lei.

§ 1º. Ocorrendo qualquer uma das situações elencadas acima, salvo caso fortuito, força maior ou situações imprevisíveis, a empresa beneficiada deverá desocupar o imóvel, no prazo máximo de 06 (seis) meses, sem direito à qualquer indenização, podendo retirar as benfeitorias existentes sobre o bem concedido, resguardando ainda o direito do Município nas perdas e danos na forma do ordenamento jurídico vigente.



§ 2º. Decorrido o prazo estipulado de 06 (seis) meses, sem que a empresa beneficiada retire do imóvel os seus equipamentos, estes passarão a integrar o patrimônio do Município, que procederá à venda e/ou utilização.

§ 3º. Em caso de impossibilidade ou situações imprevistas, de terceiros e que ocorra descumprimento de algum dos tens descritos, fica reservado a possibilidade de a empresa apresentar uma proposta de valor de seu patrimônio ao Município, ou a possibilidade de apresentar uma proposta de continuidade do Negócio.

§ 4º. A retomada do imóvel ocorrerá independente de notificação judicial e/ou extrajudicial.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – Fica vedada a constituição de qualquer ônus, real ou não, sobre os bens objeto da presente concessão de uso.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – Os sócios assumem como devedores solidários das obrigações assumidas pelo **Concessionário**.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – As partes elegem, de comum acordo, o Foro da Comarca de Lagoa Vermelha para dirimir eventuais litígios decorrentes da aplicação deste contrato, com a exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, assinam o presente em 02 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas legais instrumentárias.

Caseiros, ____ de ____ de 2024.

CONCEDENTE

CONCESSIONÁRIO

Testemunhas:

Nome:

CPF:

Nome:

CPF:



EXPOSIÇÃO DE MOTIVOS:

Senhor Presidente,

Senhores Vereadores:

O presente projeto de lei visa conceder o uso de bem imóvel do Município, para fins de instalação e funcionamento de uma planta frigorífica para a empresa SA3 COMÉRCIO E ABATE DE AVES LTDA, inscrita no CNPJ nº 34.353.437/0001-20.

Senhores, o processo de industrialização é um dos pontos fundamentais para o desenvolvimento de uma cidade, pois a geração de emprego e renda fazem parte de políticas públicas de zelo social.

Há a expectativa de geração de mais de 200 empregos, algo a se comemorar. Batalhar por algo assim deve ser uma premissa de qualquer governo municipal. Não dá para negar que somos reféns do capital e que precisamos de emprego para tentar sobreviver com a melhor qualidade de vida possível. Investir tempo e recursos em uma política pública de geração de emprego e renda é fundamental.

Ademais, no momento em que muitas empresas no país passam por dificuldades devido à crise econômica, as ações de incentivos como estas que estamos desenvolvendo em Caseiros, permitem que os empresários possam aqui se instalar com mais segurança econômica, garantindo assim, o fortalecimento do seu negócio e o aumento na geração de emprego e renda para a nossa população.

Convém salientar que a Administração tem trabalhado intensamente para atrair novos empreendimentos e ou viabilizar a ampliação/solidificação daqueles já existentes, contribuindo assim para aumentar os índices de desenvolvimento, especialmente na geração de emprego e renda.



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
MUNICÍPIO DE CASEIROS



Assim, Senhores Vereadores, estas são as razões pelas quais apresentamos para avaliação desta Egrégia Casa, para que seja discutido e votado, o presente Projeto de Lei, **COMO MEDIDA DE URGÊNCIA, EM SESSÃO EXTRAORDINÁRIA.**

Gabinete do Prefeito Municipal de Caseiros, 11 de novembro de 2024.



LEO CESAR TESSARO

Prefeito Municipal

