

LEI Nº 3.101, de 22 de junho de 2.022.

EMENTA: Estabelece critérios para repactuação às pessoas físicas ou jurídicas beneficiárias de doações ou vendas subsidiadas de imóveis de titularidade do Município de Cambé com base em leis municipais de fomento à atividade econômica.

A CÂMARA MUNICIPAL DE CAMBÉ, ESTADO DO PARANÁ, APROVOU, E EU, PREFEITO MUNICIPAL, SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º As pessoas físicas ou jurídicas beneficiárias de doações ou vendas subsidiadas de imóveis de titularidade do Município de Cambé com base em leis municipais de fomento à atividade econômica que não tenham cumprido integralmente os encargos fixados no instrumento contratual original poderão apresentar proposta de novação para repactuação dos encargos atendendo aos procedimentos e requisitos desta Lei.

Art. 2º A pessoa interessada na repactuação deverá apresentar projeto direcionado à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e deverá atender aos seguintes requisitos mínimos:

- I. comprovar o ingresso na posse justa do imóvel com cópia da lei e instrumento contratual de doação ou compromisso de compra e venda;
- II. comprovar o cumprimento parcial dos encargos através de documentos idôneos;
- III. comprovar que durante todo o tempo que esteve na posse do bem manteve ativa a atividade econômica que comprometeu a instalar no imóvel ainda que não tenha alcançado os índices de retorno social e/ou econômico inicialmente pactuada;
- IV. comprovar a regularidade da atividade instalada, apresentando, dentre outros, alvará de funcionamento; habite-se das construções existentes no imóveis, licenças ambientais e sanitárias quando exigidas;

- V. comprovar a regularidade fiscal junto à União, Estados e Município de Cambé;
- VI. comprovar a regularidade junto ao FGTS;
- VII. comprovar a regularidade das Contribuições Previdenciárias.

Art. 3º O projeto de repactuação deverá contemplar no mínimo os seguintes requisitos:

- I. nos contratos de compromisso de compra e venda, a reavaliação do Imóvel para o preço atual de mercado com o compromisso de pagamento da diferença entre o valor pago inicialmente e o valor atual atendendo o seguinte:
 - a) preservação do mesmo percentual de desconto sobre o valor de avaliação;
 - b) previsão de pagamento da diferença em parcelas que não excedam a metade da quantidade de parcelas inicialmente pactuadas;
 - c) o valor a ser pago será apurado a partir da incidência do percentual de desconto sobre o valor de mercado atual deduzindo a parcela inicialmente paga devidamente corrigida com o IPCA sem a incidência de juros;
 - d) o valor correspondente ao desconto concedido deverá obrigatoriamente ser revertido em ICMS incremental ou ISSQN a ser integralmente apurado em prazo não superior a 07 (sete) anos.
- II. previsão de cláusula resolutiva expressa em caso de não cumprimento dos encargos pactuados;
- III. previsão de cláusula expressa de perdimento de todas as benfeitorias erguidas no imóvel;
- IV. previsão de pagamento do IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel ao longo de toda a vigência do instrumento de repactuação;
- V. atribuição da obrigação ao interessado de registrar o aditivo contratual junto à matrícula do imóvel às suas expensas em prazo não superior a 30 (trinta) dias.

Parágrafo único. O projeto deverá ser acompanhado de exposição de motivos elaborado pelo interessado motivando sua pretensão com as justificativas do não cumprimento das cláusulas anteriormente fixadas e demonstrando a viabilidade das medidas propostas.

Art. 4º Para a repactuação poderão ser utilizados isoladamente ou cumulativamente os seguintes instrumentos ou outros que sejam mais indicados para preservar a atividade econômica, os investimentos já realizados e o interesse público:

- I. substituição de vagas de emprego por investimento em cursos técnicos ou aperfeiçoamento de mão de obra;
- II. substituição de vagas de emprego por vagas temporárias de aprendizagem na forma do art. 428 da CLT, sendo estas, no mínimo, equivalente a majoração de 30% (trinta por cento) das vagas de emprego substituídas;
- III. redução proporcional da área do terreno prometido à venda compatibilizando os investimentos à nova área sendo, neste caso, vedada qualquer forma de ressarcimento pelo Município, direto ou indireto, em razão da área suprimida, desde que não haja edificação nos limites da área a ser reduzida, desde que, os lotes resultantes da divisão atendam quanto a metragem e demais critérios da legislação municipal.
- IV. substituição ou mescla do retorno financeiro por meio do ICMS ou ISSQN.
- V. a novação do compromisso de compra e venda para concessão do direito real de uso.

§1º A doação será obrigatoriamente novada para contrato de concessão de direito real de uso ou compromisso de compra e venda atendendo as condições do *caput*.

§2º Compete à Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico, por parecer fundamentado, definir os instrumentos que serão adotados à repactuação, bem como, definir os prazos, quantidades e valores o que fará amparada em dados técnicos, na razoabilidade e proporcionalidade, no interesse público e na preservação do ganho social e econômico proposto.

Art. 5º Em razão da inadimplência, o Município, sem prejuízo das medidas propostas pelo interessado, poderá exigir medidas compensatórias, desde que razoáveis e proporcionais, dentre elas:

- I. obras de melhoria urbana;
- II. obras de interesse ambiental;
- III. doação de áreas a serem destinadas a equipamentos públicos;

IV. multa a ser revertida em obras de interesse urbanístico ou recuperação de bens públicos de uso comum.

Ar. 6º O processo para a repactuação atenderá ao seguinte:

I. quando por iniciativa do Município, por meio da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, seguirá o seguinte procedimento:

- a) todo contrato de doação ou compromisso de compra e venda dará início a um processo de fiscalização periódica.
- b) encontrado pela fiscalização o não cumprimento de qualquer das obrigações contratuais, o processo será instruído com os documentos correspondentes.
- c) o promitente comprador ou donatário será notificado para no prazo máximo de 30 (trinta) dias apresentar proposta para a repactuação, sendo vedado que o Município promova a rescisão contratual antes de oportunizada a repactuação.

II. quando por iniciativa do interessado, a proposta de repactuação será direcionada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

§1º Em qualquer das hipóteses acima a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico convocará a Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico que analisará os requisitos do art. 2º e emitirá parecer quanto a viabilidade do projeto apresentado indicando fundamentadamente se atende ou não ao interesse público e, sendo o caso, sugerindo modificações ao interessado para o aceite ou recusa.

§2º Poderá a Comissão Municipal de Desenvolvimento Econômico realizar reunião com o interessado objetivando conciliar os termos do projeto.

§3º Caso não haja consenso entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e o Promitente comprador quanto a proposta de repactuação, esta será rejeitada e encaminhado o processo, devidamente instruído, para a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos promover processo administrativo ou judicial de rescisão contratual e reversão do bem.

§4º Alcançado o consenso quanto à proposta de repactuação, o processo será enviado ao Prefeito Municipal para que este determine a elaboração de projeto de lei que será enviado à Câmara Municipal.

§5º Aprovado, sancionado e publicado o projeto de lei, será elaborado e assinado termo de aditivo contratual nos termos autorizados.

§6º Rejeitado o projeto de lei pelo Poder Legislativo, o processo devidamente instruído, será encaminhado para a Secretaria Municipal de Assuntos Jurídicos para promover processo administrativo ou judicial de rescisão contratual e reversão do bem

Art. 7º Os contratos de compromisso de compra e venda ou doação poderão ser repactuados uma única vez.

Art. 8º Os promitentes compradores ou donatários que tenham ingressado na posse do imóvel antes da publicação desta lei, que estejam inadimplentes com qualquer das suas obrigações e não consigam comprovar exclusivamente o item I do art. 2º, terão o prazo de 06 (seis) meses contados da vigência desta Lei para apresentarem proposta de repactuação.

§1º Poderá a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico notificar o promitente comprador ou donatário que se enquadre no requisito do *caput* informando quanto a possibilidade repactuação.

§2º Poderá a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico dar início a processos de rescisão contratual e reversão do bem ainda que não decorrido o prazo do *caput* caso não haja pedido de repactuação nos termos do art. 6º "a".

§3º A repactuação solicitada com base neste artigo seguirá o trâmite do art. 6º.

Art. 9º Quando já houver processo administrativo ou judicial de rescisão contratual e/ou reversão do bem deverá ser observado obrigatoriamente o seguinte:

- I. será vedada a repactuação caso o processo tenha sido motivado pela rejeição de pedido anterior de repactuação nos termos desta lei ou de leis anteriores ou descumprimento do termo aditivo firmado com base nesta lei.
- II. poderá, por petição conjunta das partes, ser requerida a suspensão do processo por prazo máximo de 180 (cento e oitenta dias) para a análise, aprovação da proposta e assinatura do termo aditivo.

III. em caso de processo judicial será cláusula obrigatória o dever do promitente comprador ou donatário de pagar todas as custas processuais e despesas processuais, bem como ressarcir a integralidade daquelas adiantadas pelo Município, e ao pagamento de honorários de sucumbência a ser fixado nos mesmo parâmetros do art. 85, §3º do CPC devidos aos Advogados do Município.

Parágrafo único. A repactuação implicará no pedido de extinção do processo com resolução do mérito na forma do art. 487, III, b do CPC respeitando as condições do artigo anterior.

Art. 10. Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 11. Revoga-se a Lei 2.870, de 21 de novembro de 2017.

EDIFÍCIO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAMBÉ,
aos 22 de junho de 2022.


Conrado Angelo Scheller
Prefeito Municipal

PUBLICADO NO JORNAL

Oficial do Município de Cambé

Nº 1112, pág 03 de 23 / 06 / 2022