



# PREFEITURA DA CIDADE DE CABO FRIO

Região dos Lagos – Estado do Rio de Janeiro

## GABINETE DO PREFEITO

### PROJETO DE LEI Nº 020 /2019.

**Dispõe sobre a criação do Polo de Desenvolvimento Econômico de Cabo Frio.**

**A CÂMARA MUNICIPAL DE CABO FRIO, resolve:**

Art. 1º Fica criado o Polo de Desenvolvimento Econômico do Município de Cabo Frio, localizado na Praia do Sudoeste, ocupando área total de 1.692.568,90 m<sup>2</sup>, a ser desmembrada em lotes pelo Poder Executivo Municipal, com a finalidade de promover a instalação de novas empresas no Município ou a expansão das já existente.

Parágrafo único. A área de terras prevista no **caput** deste artigo corresponde a área desapropriada através dos Decretos nº 6.117, de 4 de novembro de 2019 e 6.118, de 4 de novembro de 2019.

Art. 2º Constituem objetivos fundamentais a serem alcançados com a implantação do Polo de Desenvolvimento Econômico:

I - fomentar a economia e promover o desenvolvimento social no Município;

II - estimular o empreendedorismo na região;

III - promover a geração de emprego e renda no Município.

Art. 3º Para os fins do disposto nesta Lei, fica a Companhia de Desenvolvimento de Cabo Frio (CODESCAF) autorizada:

I - a executar atividades imobiliárias de interesse do Polo de Desenvolvimento Econômico, por meio da utilização, aquisição, administração, aluguel, concessão de direito real de uso, disposição, incorporação, oneração ou alienação de bens imóveis;

II – a implantar a infraestrutura necessária à instalação das empresas interessadas, por meio da execução, direta ou indireta, de obras e serviços.

Parágrafo único. Em função das características físicas de cada lote e da sua localização, a CODESCAF poderá relacionar as atividades que não poderão ser exploradas no Polo de Desenvolvimento Econômico.

Art. 4º As empresas interessadas em se instalar no Polo de Desenvolvimento Econômico deverão apresentar requerimento dirigido a CODESCAF, com descrição clara e objetiva do ramo de atividades empresarial a ser desenvolvida no Polo, juntamente com os documentos relacionados no Anexo Único desta Lei.

Art. 5º Para a habilitação regular das empresas, o projeto de implantação deverá conter, como encargo, a previsão de geração mínima de 40 (quarenta) empregos diretos por área equivalente ao lote mínimo a ser projetado, podendo ser alterada, a critério da CODESCAF, que avaliará o potencial para pleno funcionamento da empresa.

Art. 6º As empresas consideradas habilitadas pela CODESCAF, deverão apresentar além da documentação indicada no Anexo Único, os seguintes documentos:

I - capacidade produtiva da unidade a ser instalada e/ou ampliada;

II - previsão do número de empregos diretos e indiretos que serão gerados pela atividade econômica que será desenvolvida, respeitando o mínimo previsto no art. 5º desta Lei;

III - projeto de viabilidade econômica;

IV - projeto arquitetônico;

V – cronograma físico mensal detalhando as fases de implantação do projeto;

VI - licença ambiental, quando a atividade realizada pela empresa exigir.

Art. 7º Em razão do alto interesse público de que se reveste a instalação do Polo de Desenvolvimento Econômico, como fonte geradora de empregos, a caracterização jurídica da empresa e o impacto ambiental que poderá gerar, a CODESCAF poderá proceder a estudos que demonstrem a inviabilidade da instalação e as reais possibilidades de atingimento de metas pelas empresas interessadas a se instalarem nas áreas abrangidas pelo Polo.

Art. 8º Fica vedado a CODESCAF contratar com pessoa jurídica:

I - declarada inidônea;

II - suspensa ou impedida de contratar com a Administração Pública; ou

III - que tenha:

a) sócio majoritário condenado por ato de improbidade administrativa;

b) condenação pelo cometimento de ato de improbidade administrativa; ou

c) condenação definitiva pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, nos termos do disposto na Lei Federal nº 12.846, de 1º de agosto de 2013;

III - estiver em débito com a seguridade social, nos termos do disposto no § 3º do art. 195, da Constituição Federal.

Parágrafo único. Os impedimentos de que tratam as alíneas “a”, “b” e “c” do inciso III serão aplicados independentemente do trânsito em julgado para produção de efeitos, desde que haja decisão judicial válida nesse sentido que não tenha sido suspensa ou cassada por outra.

Art. 9º Caberá a CODESCAF elaborar os contratos referentes às atividades imobiliárias por ela desenvolvidas, que deverá observar, dentre outras, as seguintes cláusulas e condições:

I – vinculação da alienação à finalidade de exploração de atividade econômica, consoante o interesse manifestado pela empresa interessada e de conformidade com o seu objeto social, ressalvadas as hipóteses de alteração previamente autorizada pelo Poder Executivo;

II – prazo máximo de 6 (seis) meses para construção das instalações da empresa, após a aprovação dos projetos, e conclusão no prazo máximo de 12 (doze) meses, sob pena de rescisão do contrato pela CODESCAF;

III - as empresas deverão contratar e manter em seu quadro efetivo de funcionários, prioritariamente, pessoas residentes no Município de Cabo Frio.

§ 1º Nos casos fortuitos ou de força maior, tal como definidos no Código Civil Brasileiro, supervenientes à data de assinatura do contrato e devidamente caracterizados e comprovados, os prazos definidos no inciso II poderão, eventualmente, ser prorrogados, em ato motivado, através de termo aditivo.

§ 2º O projeto arquitetônico, suas alterações possíveis e as obras que as empresas pretendam realizar no local submeter-se-ão à prévia aprovação pelo Poder Executivo Municipal e cumprimento das disposições previstas na legislação aplicável à espécie.

§ 3º Nos projetos de empreendimento, adequação e obra nos lotes do Polo de Desenvolvimento Econômico serão observadas as regras ambientais pertinentes, devendo as empresas obter o licenciamento e aprovação junto aos órgãos competentes.

§ 4º Fica a cargo exclusivo da empresa a obtenção de todas as autorizações e licenças no âmbito municipal, estadual e federal para início de suas atividades, bem como o pagamento de todas e quaisquer despesas decorrentes do uso do imóvel, tais como as referentes ao consumo de água e esgoto, energia elétrica e gás, bem como quaisquer outras despesas necessárias para o seu regular funcionamento.

§ 5º O prazo de vigência do contrato será, de até 20 (vinte) anos, contado da data da sua assinatura, prorrogável por iguais e sucessivos períodos, a critério da CODESCAF, desde que cumpridos todos os requisitos legais e as cláusulas contratuais.

Art. 10. São causas para resolução do contrato, independentemente de qualquer formalidade adicional:

I - o descumprimento, pela empresa, de quaisquer disposições previstas nesta Lei, especialmente os termos e condições estabelecidos no art. 9º, ou de quaisquer das obrigações previstas no contrato;

II – a destinação ou a utilização do imóvel para fins diferentes daqueles a que foi originalmente autorizada, sem a necessária anuência da CODESCAF;

III - a extinção da pessoa jurídica ou cessação de suas atividades.

Parágrafo único. Em caso de resolução ou fim do prazo do contrato de alienação, o imóvel e suas benfeitorias passarão a integrar o patrimônio da CODESCAF, sem qualquer direito de indenização e retenção, ficando a pessoa jurídica ou seus sucessores a qualquer título, obrigados a desocupar o imóvel dentro do prazo de 30 (trinta) dias, sob pena de reintegração e imediata imissão de posse pela CODESCAF.

Art. 11. É vedada a cessão ou transferência para terceiros, no todo ou em parte, dos direitos e obrigações decorrentes do contrato, sem prévia e expressa autorização da CODESCAF, sob pena de rescisão do mesmo e nulidade do negócio jurídico não autorizado.

Parágrafo único. Autorizada a cessão ou a transferência para terceiros, incidirão na hipótese, o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e, em favor da CODESCAF, o valor de transferência de 5% (cinco por cento) sobre o montante total do negócio realizado.

Art. 12. Em caso de cisão, venda ou incorporação da empresa, a CODESCAF deverá ser antecipadamente cientificado e a continuidade da mesma no local ficará adstrita à aprovação desta.

Parágrafo único. A aprovação pela CODESCAF de que trata o **caput** somente poderá ser concedida em razão de interesse público relevante, e se mantida a sua destinação inicial.

Art. 13. Em caso de pedido de recuperação judicial não aceito pelo Poder Judiciário e de falência decretada, o bem público, objeto deste contrato, se reverterá imediatamente para a CODESCAF, sem direito a qualquer tipo de indenização à empresa sob os mesmos termos do parágrafo único do art. 12 desta Lei.

Art. 14. Ficarão automaticamente suspensos todos os benefícios fiscais concedidos às empresas comodatárias que interromperem suas atividades por mais de 3 (três) meses, cancelando-se definitivamente tais benefícios se a paralisação ultrapassar 6 (seis) meses ou se ocorrer o encerramento das atividades da empresa por qualquer motivação, aplicando-se no referido caso as medidas previstas parágrafo único do art. 12 desta Lei.

Art. 15. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Cabo Frio, de de 2020.

**ADRIANO GUILHERME DE TEVES MORENO**  
*Prefeito*

**LEI Nº ....., DE ..... DE ..... DE 2020**

**ANEXO ÚNICO**

**Documentos necessários para instruir o requerimento de instalação da empresa  
no Polo de Desenvolvimento Econômico:**

1. Contrato Social ou Estatuto, com as respectivas alterações e ata de eleição da atual diretoria (cópia autenticada);
2. RG e CPF do proprietário e/ou sócios (cópia autenticada);
3. Comprovante de inscrição estadual da empresa;
4. Balanço Patrimonial e Demonstração do Resultado do Exercício (DRE) dos 3 (três) exercícios anteriores ao protocolo do requerimento;
5. Certidões:
  - Certidões negativas de débito com as Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal;
  - Certidão negativa de débito – CND, expedida pelo INSS;
  - Certidão de Regularidade Fiscal emitida pela Procuradoria Geral do Estado;
  - Certidão negativa de débitos trabalhistas – CNDT, emitida pelo Superior Tribunal do Trabalho;
  - Certidão eletrônica de débitos trabalhistas – CEDIT, emitida pelo Ministério do Trabalho e Previdência Social;
  - Certidão de regularidade do FGTS;
  - Certidão da Justiça Federal;
  - Certidão de Ações e execuções - Cartório Distribuidor de Cabo Frio;
  - Certidão de protesto de títulos – Cartório do 1º Ofício de Cabo Frio.

As empresas com sede em outro Estado ou Município deverão apresentar também certidões das respectivas Comarcas.

6. Registro no Banco Central:

- No caso de empresa com sócio no exterior é necessária a comprovação do registro do investidor estrangeiro no Banco Central e do respectivo CNPJ ou CPF.