



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

LEI N.º 4.804, DE 19 DE OUTUBRO DE 2010.

Regulamenta as Diretrizes para o Uso, a Concessão e a Venda de Imóveis das Áreas Industriais do Município de Erechim.

O Prefeito Municipal de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, no uso de atribuições conferidas pelo Artigo 64, Inciso V da Lei Orgânica do Município:

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1.º Fica instituída, nos termos da presente Lei, as diretrizes para o uso, a concessão e a venda de imóveis das Áreas Industriais do Município de Erechim.

~~§ 1.º As áreas industriais do Município de Erechim, para efeito de alienações para os interessados, estão divididas em lotes, constituídos em módulos territoriais de áreas variáveis e áreas a serem divididas.~~

~~§ 2.º As áreas industriais acolherão empresas que atuam nos setores da indústria, do comércio atacadista, de logística, de serviços de apoio e de tecnologia.~~

§ 2.º As áreas industriais - AI acolherão empresas que atuam com atividades permitidas conforme regime urbanístico das zonas de uso, previstas na Lei Complementar n.º 010, de 02 de dezembro de 2019. [\(Redação dada pela Lei Complementar n.º 095, de 2023\)](#)

~~§ 3.º Os setores não citados na presente Lei poderão reivindicar área para instalação de empresa nas Áreas Industriais. Para isso, deverão encaminhar o projeto de instalação da empresa à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico que remeterá o projeto à Comissão Técnica do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, que emitirá parecer favorável, ou não, levando em consideração a importância econômica e social do empreendimento para o Município de Erechim.~~

~~§ 3.º Os setores não citados na presente Lei poderão reivindicar área para instalação ou ampliação de empresa nas Áreas Industriais. Para isso deverão encaminhar o projeto de instalação da Empresa à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico que remeterá o projeto à Comissão Técnica do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, que emitirá parecer favorável, ou não, levando em consideração a importância econômica e social do empreendimento para o Município de Erechim. (Redação dada pela Lei n.º 6.194/2016)~~

§ 3.º As empresas poderão reivindicar área para instalação de empresa nas Áreas Industriais. Para isso deverão encaminhar o projeto de instalação da Empresa à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico que remeterá o projeto à Comissão Técnica do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, que emitirá parecer favorável, ou

não, levando em consideração a importância econômica e social do empreendimento para o Município de Erechim. ([Redação dada pela Lei Complementar n.º 095, de 2023](#))

§ 4.º Os projetos que tiverem sua implantação, nas áreas industriais, negada poderão receber os incentivos dispostos na Lei n.º 3.947/2006 e suas alterações.

Art. 2.º Fica, o Poder Executivo Municipal, autorizado a promover a alienação dos módulos territoriais referidos no § 1.º do Art. 1.º desta Lei, aos interessados, mediante licitação, observados os seguintes critérios no julgamento das propostas:

I – preço, prazo e condições de pagamento, sempre observando o preço unitário básico por metro quadrado;

II – preferência, em igualdade de condições nos termos do Inciso I para o licitante cujo empreendimento:

a) implique na transferência, para a Área Industrial, de empresas contempladas pela presente Lei, já localizadas no Município de Erechim;

b) possibilite, de qualquer forma, o remanejamento urbanístico do perímetro urbano;

III – preferência em igualdade de condições, nos termos dos incisos I e II, para o licitante cujo empreendimento:

a) apresente o cronograma de implantação mais rápido, observando o dimensionamento equivalente das instalações industriais projetadas;

b) objetive a instalação da indústria de transformação de produtos agropecuários e/ou de matérias-primas produzidas, tanto neste Município quanto na região;

c) tenha alto potencial de utilização de mão-de-obra.

IV – Outros critérios permitidos por Lei, conforme parecer da Comissão Técnica do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social.

~~§ 1.º O preço unitário básico por metro quadrado, para efeito de alienação, será de 6 (seis) URM's (Unidade de Referência Municipal).~~

§ 1.º O preço unitário básico por metro quadrado, para efeitos de alienação, será de 9 (nove) URMs (Unidades de Referência Municipal). ([Redação dada pela Lei n.º 5.839/2015](#))

§ 2.º A alienação dos módulos territoriais, aos interessados, obedecerá aos preceitos e modalidades estabelecidas na Lei Federal n.º 8.666/93 e suas alterações.

§ 3.º Para instalação de empreendimentos com valores ou incentivos diversos dos previstos na presente Lei, serão aplicadas as disposições da Lei específica de incentivo geral ao desenvolvimento econômico.

Art. 3.º A aprovação municipal de implantação de empresas, nas Áreas Industriais, ficam condicionadas:

I – a prévia análise e aprovação quanto à viabilidade econômico-financeira, localização e importância social do empreendimento, pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico;

II – ao prévio licenciamento dos órgãos federais, estaduais e municipais, com atribuições nas áreas de saúde pública e proteção ambiental.

Parágrafo único. Os casos não previstos neste artigo serão analisados pela Comissão Técnica do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social, que emitirá parecer favorável, ou não.

Art. 4.º Aprovado o Projeto de instalação da empresa, após desafetação na forma da Lei, o Poder Executivo Municipal firmará, com o adquirente, a escritura definitiva de compra e venda do módulo territorial, que lhe houver sido adjudicado, nas seguintes condições:

I – o adquirente pagará ao Município, no ato da escritura definitiva de compra e venda, a importância mínima de 10% (dez por cento) do preço proposto, em moeda corrente nacional;

II – o saldo devedor será pago em até 10 (dez) anos, com 02 (dois) anos de carência, observados:

~~a) durante o período de carência, o adquirente somente pagará, ao Município, o juro de 1% (um por cento) ao mês, sobre o saldo devedor, sendo, o pagamento, feito trimestralmente;~~

a) durante o período de carência, o adquirente somente pagará, ao Município, o juro de 0,5% (meio por cento) ao mês, sobre o saldo devedor, sendo, o pagamento, feito mensalmente; (Redação dada pela Lei n.º 6.194/2016)

~~b) licitado e/ou escriturado o imóvel, o saldo devedor será identificado e convertido em URM's. Os pagamentos serão feitos em até 32 (trinta e duas) parcelas trimestrais, e iniciarão, imediatamente, após vencidos 02 (dois) anos de carência;~~

b) licitado e escriturado o imóvel, o saldo devedor será identificado e convertido em URM's. Os pagamentos serão feitos em até 96 (noventa e seis) parcelas mensais, e iniciarão, imediatamente, após vencidos 02 (dois) anos de carência; (Redação pela Lei n.º 6.194/2016)

c) para calcular o saldo devedor, objetivando o pagamento dos juros durante o período de carência, será efetuada a multiplicação do número de URM's pelo seu valor previsto em Lei, no ato do pagamento;

III – as obras civis de implantação do empreendimento deverão ser iniciadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega do terreno, e deverão ser concluídas de acordo com os cronogramas de obras apresentados para aprovação de projeto, admitida apenas uma prorrogação desses prazos, por igual período, mediante análise técnica e parecer favorável da Comissão Técnica do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social;

IV – o Município entregará os módulos territoriais aos adquirentes, como obrigação sua, devidamente terraplanados, arruados e servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável, de energia elétrica e de telefonia, devendo, os adquirentes, participarem dos serviços de pavimentação e arborização de passeios;

V – na hipótese do adquirente arrepender-se de realizar a aquisição, antes ou depois de lavradas as escrituras, poderá desistir em favor da Municipalidade e obter a devolução dos pagamentos sem juros e correção, porém, suportando a perda de 10% (dez por cento) do valor já pago, bem como as despesas de escrituração, se houver, e sem devolução dos valores pertinentes às taxas e aos tributos, eventualmente, pagos;

VI – O disposto nesta Lei somente se aplicará aos futuros empreendimentos que se instalarão nas áreas industriais.

§ 1.º Ao promover o registro do loteamento integrante da Área Industrial, no Registro de Imóveis, o Município também fará registrar:

I – a destinação exclusiva dos módulos territoriais para edificação vinculada a atividades das empresas;

II – o direito ao retrato, referido no Art. 5.º, na primeira alienação;

III – o direito de prelação, referido no Art. 6.º nas alienações subsequentes à primeira.

§ 2.º Fica facultado ao Poder Executivo Municipal promover a concessão de uso dos módulos territoriais, obedecida a legislação federal pertinente.

§ 3.º Caso a empresa, para fins de financiamento de seus projetos de instalação e/ou ampliação em instituição bancária e/ou financeira, tiver que ofertar como garantia o imóvel adquirido do Município, e este não estiver quitado, poderá, para fins de liberação, ofertar outro imóvel, ao Município, de valor equivalente ao saldo devedor, como garantia de pagamento do módulo e de todas as demais obrigações decorrentes da presente Lei, sendo que todas as despesas de escritura, de Registro do Imóvel e outras, correrão por conta da empresa interessada.

Art. 5.º O Município se reserva o direito de recobrar o módulo territorial alienado, em retrovenda, pelo prazo de três anos, na forma do Art. 505 do Código Civil.

§ 1.º Caso as atividades da empresa não estiverem de acordo com o Projeto, o Município tomará as seguintes medidas:

I – Notificará o proprietário da empresa para que, no prazo de 06 (seis) meses, regularize a situação;

II – Reaverá o imóvel, bem como as benfeitorias realizadas, indenizando, ao proprietário, as benfeitorias que foram aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras Públicas e Habitação, no valor máximo de 50% (cinquenta por cento) do preço de mercado.

§ 2.º No caso em que a Empresa não der causa ao descumprimento das prerrogativas impostas por esta Lei, o Município se reserva o direito de reaver o imóvel por retrovenda, obedecendo as regras a seguir: (parágrafo incluído pela Lei n.º 5.839/2015)

I – O valor para a reversão da venda para o Município será de 13 (treze) URM's (Unidades de Referência Municipal);

II – O valor mínimo para a nova alienação do imóvel pelo Município será de 13 (treze) URM's

(Unidades de Referência Municipal).

Art. 6.º O Município reservar-se-á o direito de preempção ou preferência quanto ao módulo territorial alienado, pelo prazo de 05 (cinco) anos, se não o quiser exercer, poderá exigir do novo adquirente que lhe reconheça igual direito.

Art. 7.º Na hipótese em que o Município exerça o seu direito ao retrato ou de prelação, referidos no Art. 5.º e Art. 6.º, respectivamente, por não haver o adquirente cumprido com as obrigações convencionadas para instalação nas Áreas Industriais, em especial quanto aos prazos para o início e conclusão das obras de implantação do empreendimento, perderá o adquirente para o Município, a título de cláusula penal, a importância que houver pago no ato da escritura definitiva de compra e venda, se não preferir o Município a cobrança de perdas e danos.

Art. 8.º Fica vedada a utilização do imóvel adquirido para locação, arrendamento ou doação, durante o período em que o Município mantém o direito de retrovenda e/ou preempção.

Parágrafo único. As empresas que já possuem seus imóveis locados, anteriormente à promulgação da presente Lei, não sofrerão os efeitos desta, exceto se no mesmo terreno o proprietário iniciar uma nova construção e/ou ampliação.

Art. 9.º Na ocupação dos módulos territoriais, deverão ser observados os seguintes índices urbanísticos:

I – índice máximo de aproveitamento para edificação em relação à área total do lote terreno: 1,5;

II – taxa máxima de ocupação com edificação, em relação à área total do lote de terreno: 70% (setenta por cento);

III – recuo mínimo frontal ou na testada, em relação ao alinhamento do lote de terreno: 4,00 metros;

IV – recuo mínimo lateral e de fundos, em relação a cada divisa lateral do lote de terreno: 3,50 metros;

V – o aproveitamento obrigatório de 15% (quinze por cento) da área para espaços verdes, devendo constar no projeto inicial da referida área;

VI – os recuos previstos nos incisos III e IV serão considerados como área verde.

§ 1.º Na unidade territorial de planejamento 6 (seis), unidade industrial 1 (uma) e unidade industrial 2 (duas) o Regime Urbanístico é o constante do Plano Diretor, respeitados os incisos V e VI do presente artigo.

§ 2.º O Município, através de normatização específica, estabelecerá zonas de expansão das áreas industriais e unidades industriais e especificará, inclusive, a faixa de proteção por zoneamento do uso.

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-000 Erechim – RS

~~Art. 10. Os empreendimentos industriais terão isenção de IPTU — Imposto Predial e Territorial Urbano, conforme o Código Tributário Municipal, excluída a isenção do ISSQN — Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza. (Artigo revogado pela Lei nº 4.856/2010)~~

Art. 11. A Comissão Técnica do Programa Municipal de Desenvolvimento Econômico, responsável pela emissão de pareceres, conforme previsto no § 3.º do Art. 1.º, no inciso IV do Art. 2.º, no parágrafo único do Art. 3.º e no inciso III do Art. 4.º, poderá ser substituída por outra que venha a ser criada para os devidos fins.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário, em especial a Lei n.º 1.659, de 30 de Dezembro de 1978 e suas alterações.

Art. 13. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Prefeitura Municipal de Erechim/RS, 19 de Outubro de 2010.

Paulo Alfredo Polis
Prefeito Municipal

Registre-se e Publique-se.
Data supra.

Gerson Leandro Berti
Secretário Municipal de Administração