

IMPACTO FINANCEIRO ORÇAMENTÁRIO

CÓPIA

SOLICITANTE: Gabinete / PROGEM – Procuradoria Geral do Município.

OBJETO: Impacto orçamentário relativo ao Projeto de Lei que “ACRESCE O ART. 1º.A À LEI MUNICIPAL Nº 1.755, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2011, AUTORIZA A ALIENAÇÃO DE LOTES SITUADOS NO PARQUE INDUSTRIAL E TECNOLÓGICO ENGº. JOSÉ PORTELLA NUNES - EVETEC, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

1. Histórico dos Lotes

Para proceder ao presente impacto, esta Contadoria Municipal entendeu a necessidade de avaliação e análise de todos os lotes abrangidos pela Lei Municipal 1755, de 26 de dezembro de 2011, a fim de examinar quais os lotes que fazem jus aos benefícios citados pelo presente PL.


1.1 MODA PARTICIPAÇÕES

Questão ajuizada, conforme processo judicial nº 5001752-68.2020.8.21.0095.

A empresa não recebeu o desconto previsto em contrato, pois, no entendimento do Município, não cumpriu com o início das obras no prazo estabelecido. A questão, contudo, é controvertida e dependerá da análise do mérito do processo judicial.

Lotes adquiridos:

I - LOTE 01: com área superficial de 4.517,66 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS., com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 55,85 metros; ao sul limita com o lote 02, na extensão 100.02 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 43,80 metros; ao norte limita com a propriedade de Alfredo Schweig, na extensão de 80,84 metros e ao noroeste limita com a propriedade de Alfredo Schweig, na extensão 22,20 metros. Distante 86,02 metros da esquina da Avenida Europa

CAMARA VEREADORES ESTANCIA VELHA - RS	
Protocolo n	168/2022
Recebido às	16:53 horas
Dia	28/04/2022
Servidor	Landra
Assinatura	

(projetada), direção sul. Avaliação: R\$298.000,00 (duzentos e noventa e oito mil reais).

II - LOTE 02: com área superficial de 4.301,00 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS., com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 43,01 metros; ao sul limita com o lote 03, na extensão 100,02 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 43,01 metros; ao norte limita com o lote 01, na extensão 100,02 metros. Distante 43,01 metros da esquina da Avenida Europa (projetada), direção sul. Avaliação: R\$284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais).

III - LOTE 03: com área superficial de 4.301,00 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS., com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 43,01 metros; ao sul limita com o alinhamento da Avenida Europa (projetada), na extensão 100,02 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 43,01 metros; ao norte limita com lote 02, na extensão 100,02 metros. Avaliação: R\$284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais).

1.2 R-ONE AGENC. CARGAS

Empresa usufruiu do desconto de 20% do início das obras e segue pagando as parcelas em dia até esta data.

Lotes adquiridos:

IV - LOTE 04: com área superficial de 4.066,01 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS., com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 42,18 metros; ao sul limita com o lote 05, na extensão 102,65 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 41,50 metros; ao norte limita com a matrícula 21748 de propriedade do Município de Estância Velha, na extensão 102,89 metros. Distante 212,00 metros da esquina da Avenida Europa (projetada), direção norte. Avaliação: R\$284.000,00 (duzentos e oitenta e quatro mil reais).

V - LOTE 05: com área superficial de 4.044,20 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS.,

com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 42,18 metros; ao sul limita com o lote 05, na extensão 102,42 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 41,50 metros; ao norte limita com lote 04, na extensão 102,65 metros. Distante 254,18 metros da esquina da Avenida Europa (projetada), direção norte. Avaliação: R\$283.000,00 (duzentos e oitenta e três mil reais).

1.3 GUIMA SUL ADMINISTRADORA DE BENS LTDA ME

Os lotes adquiridos pela empresa estão devidamente quitados.

VI - LOTE 06: com área superficial de 4.122,50 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS, com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 44,12 metros; ao sul limita com o lote 07, na extensão 107,44 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 41,50 metros; ao norte limita com lote 05, na extensão 102,42 metros. Distante 296,36 metros da esquina da Avenida Europa (projetada), direção norte. Avaliação: R\$288.000,00 (duzentos e oitenta e oito mil reais).

VII - LOTE 07: com área superficial de 4.640,86 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS, com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 50,65 metros; ao sul limita com a Área Remanescente, na extensão 115,69 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 41,60 metros; ao norte limita com lote 06, na extensão 107,44 metros. Distante 340,48 metros da esquina da Avenida Europa (projetada), direção norte. Avaliação: R\$306.000,00 (trezentos e seis mil reais).

1.4 SENHOR DAS PEDRAS

O lote adquirido pela empresa está devidamente quitado.

VIII - LOTE 08: com área superficial de 5.243,45 m², sem benfeitoria, sito a rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS, com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a rua Portão, lado ímpar, na extensão de 45,76 metros; ao sul limita com o lote 09, na extensão 115,04 metros; ao oeste limita com a área remanescente, na extensão de 46,39 metros; ao norte limita com a área remanescente, na extensão 118,00 metros.

distante 412,43 metros da esquina da avenida europa(projetada), direção norte. avaliação: r\$330.000,00 (trezentos e trinta mil reais).

1.5 JUST LEATHER

O lote adquirido pela empresa está devidamente quitado.

IX - LOTE 09: com área superficial de 4.947,80 m², sem benfeitoria, sito a Rua Portão, local sem quarteirão definido, Bairro Industrial Estância Velha-RS., com as seguintes confrontações e dimensões; frente ao leste para a Rua Portão, lado ímpar, na extensão de 45,01 metros; ao sul limita com a propriedade de Carlos Alberto Ritter, na extensão 104,86 metros; ao oeste limita com a Área Remanescente, na extensão de 46,39 metros; ao norte limita com o lote 08, na extensão 118,00 metros. Distante 458,19 metros da esquina da Avenida Europa (projetada), direção norte. Avaliação: R\$312.000,00 (trezentos e doze mil reais).

2. Benefícios Implementados pelo Projeto de Lei

Após a demonstração do histórico de cada lote (item 1), interpretamos que a presente proposta de alteração autoriza a conceder o seguinte benefício:

Artigo 1º-A, §1º – “desconto previsto da alínea “e” do §1º do art. 1º”, qual seja, 20% (vinte por cento) do valor total do bem, vejamos:

Art. 1º-A- Poderá o comprador do(s) lote(s) celebrar contrato de cessão de compra e venda do imóvel, mediante anuência expressa do Município, através da sub-rogação integral do contrato firmado com o Município, mediante o cumprimento dos seguintes requisitos: (AC)

(...).

§1º. Na hipótese de haver saldo devedor devido ao Município, à época da cessão de compra e venda, será assegurado ao cessionário o mesmo desconto previsto da alínea “e” do §1º do art. 1º, desde que esse desconto não tenha sido concedido ao cedente e desde que o cessionário comprove, no prazo máximo de 12 (doze) meses, a partir da assinatura do contrato de cessão, haver iniciado as obras de implantação da unidade fabril.

Além disso, importante destacar que esta contadoria entende que a previsão contida no §5º do art. 1º-A do presente Projeto de Lei não acarretará concessão de benefício, visto que a devolução dos valores recebidos, a título de indenização, pelo inadimplemento das parcelas, será no limite do valor recebido pelo município, como rege o art. 1º, §2º, alínea “a”, da Lei 1.755/2011: “Em caso de não pagamento de 03 (três) parcelas o bem reverte ao patrimônio do

município e o valor será devolvido no mesmo número de parcelas até então pagas, **descontando-se 1% (um por cento) do valor total do imóvel por mês ocupado a título de indenização/locação**”.

3. Impacto Orçamentário/Financeiro

3.1 Impacto em razão do desconto de 20%, pelo início das Obras de Implantação

Comparando o histórico de cada lote conforme, item 1, entendemos que apenas os lotes adquiridos pela empresa MODA PARTICIPAÇÕES, em caso de sub-rogação, faria jus ao desconto de 20% (vinte por cento), visto que não foi reconhecido no contrato originário em razão da não comprovação do início das obras de implantação. Neste sentido o presente PL, abre um benefício que já estava extinto pelo decurso do prazo.

Desta forma, o impacto seria de:

Valor dos lotes 1, 2 e 3, atualizado: R\$ 2.130.593,92

Impacto do desconto de 20% (vinte por cento): R\$ 426.118,78

3.2 Impacto em razão da Indenização/locação pelo atraso de 3 (três) parcelas.

Embora esta contadoria entenda, como exposto no item 2, que a penalidade pelo atraso das parcelas se aplica no limite do valor pago pelo comprador originário e não impacta ao erário público, estendemos nossa interpretação sobre este item, a uma possível indenização pelo comprador originário. O objetivo desta é propor outros cenários a fim de que este impacto sirva de embasamento a interpretações divergentes. Desta forma teremos o seguinte impacto:

Hipótese 1 – Considerando Valores Nominais

VALOR NOMINAL DO LOTE = 867.500,00

MESES DE POSSE: 121 MESES
PERCENTUAL AO MÊS: 1%
PERCENTUAL NO PERÍODO: 121%
INDENIZAÇÃO R\$ 1.049.675,00
VALOR RECEBIDO PELO MUNICIPIO NOMINAL 651.080,63
IMPACTO FINANCEIRO R\$ 398.584,37

Hipótese 2 – Considerando Valores Corrigidos IGPM

VALOR ATUALIZADO DO LOTE = 2.130.593,92
MESES DE POSSE: 121 MESES
PERCENTUAL AO MÊS: 1%
PERCENTUAL NO PERÍODO: 121%
INDENIZAÇÃO R\$ 2.578.018,64
VALOR RECEBIDO PELO MUNICIPIO CORRIGIDO R\$ 1.270.500,25
IMPACTO FINANCEIRO R\$ 1.307.518,40

Hipótese 3 – Considerando Valores da Avaliação de Área Semelhante

VALOR AVALIADO DO LOTE = 2.852.399,16
MESES DE POSSE: 121 MESES
PERCENTUAL AO MÊS: 1%
PERCENTUAL NO PERÍODO: 121%
INDENIZAÇÃO R\$ 3.451.402,99
VALOR RECEBIDO PELO MUNICIPIO CORRIGIDO R\$ 1.270.500,25
IMPACTO R\$ 2.180.902,74

4. Conclusão

Em face do exposto, concluímos que o impacto, em tese, resultante da alteração da Lei 1.755/2011 **será na quantia de R\$426.118,78**, caso a possível empresa sub-rogatária implemente a condição prevista no artigo 1º-A, §1º, do PL, qual seja, o início das obras no prazo de 12 (doze) meses **e de R\$ 398.584,37, R\$ 1.307.518,40 ou R\$ 2.180.902,74, caso a interpretação seja por uma das hipóteses elencadas no item 3.**

Em relação ao cumprimento da LRF, entendemos que não há afronta, em razão de não se tratar de matéria tributária e, sim, alienação de imóveis do Município, em conformidade com o artigo 14, caput, que prevê: “A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições”.

Ainda, o §1º do referido artigo assim conceitua renúncia: “renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado”. Evidencia-se que o benefício concedido (desconto de 20%), refere-se a desconto de caráter geral.

Afora isso, cumpre ressaltar que a presente proposta feita em relação a Lei Municipal 1755/2011 não impacta financeiramente e nem orçamentariamente as contas do município, tão pouco a LDO – Lei de Diretrizes Orçamentárias e LOA – Lei Orçamentária, visto que os valores brutos contratuais não estão contidos nestas leis. Desta forma, não afeta as metas de resultados.

Em complemento, por fim, entendemos que se trata de uma Lei em tese, podendo não ser implementada a condição para gerar direitos aos descontos previstos. Destacamos que o produto da alienação de todos os lotes do Parque Tecnológico está vinculado ao Fundo Evetec e é aplicado exclusivamente no referido parque.

Estância Velha, 28 de abril de 2022

Gabriel da Silva Martins
Secretaria da Fazenda



Diego Willian Francisco
Prefeito Municipal