

OFÍCIO Nº 410/2025-GAB

Várzea Alegre, CE, 19 de novembro de 2025.

A Sua Excelência, Senhora
MENESIA SIMIÃO LEONARDO
Presidente da Câmara Municipal
Várzea Alegre - CE.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei nº 071, de 19 de novembro de 2025.

Senhora Presidente,

Com o presente, encaminhamos à essa egrégia Câmara, para que V. Exa. possa colocar em apreciação, **EM REGIME DE URGÊNCIA**, o **Projeto de Lei nº 071, de 19 de novembro de 2025**, que altera a Lei Municipal de nº 471/2005 e dá outras providências.

Atenciosamente,

CÂMARA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE - CE
APROVADO EM: 19/11/25

lms

MENÉSIA SIMIÃO LEONARDO
PRESIDENTE


FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI Nº 071, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025.

Altera a Lei Municipal de nº 471/2005 e dá
outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, em pleno exercício do cargo e de acordo com o Art. 50 e Art. 69, III, da Lei Orgânica do Município (LOM), coloca em apreciação o referido Projeto de Lei:

Art. 1º Fica acrescido o art. 5º-A à Lei Municipal nº 471/2005, com a seguinte redação:

"Art. 5º-A. O Poder Executivo Municipal poderá, a título de incentivo ao desenvolvimento econômico e à geração de emprego e renda, promover a locação de prédios, galpões ou outras estruturas, por até 10 (dez) anos, para cessão a empresas interessadas em se instalar no Município e realizar investimentos de longo prazo.

Parágrafo único. A análise e aprovação dos projetos apresentados pelas empresas interessadas caberá à Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial, que poderá aprová-los ou rejeitá-los.

....."

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE/CE,
EM 19 DE NOVEMBRO DE 2025.


FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO
PREFEITO MUNICIPAL

MENSAGEM DE LEI Nº 071, DE 19 DE NOVEMBRO DE 2025

Senhora Presidente,
Senhores(as) Vereadores(as),

Tenho a honra de submeter à elevada apreciação desta Casa Legislativa o incluso Projeto de Lei que acresce o art. 5º-A à Lei Municipal nº 471, de 31 de outubro de 2005, que dispõe sobre a política de desenvolvimento industrial do Município de Várzea Alegre.

A proposição tem por finalidade reforçar os instrumentos de incentivo à instalação de empresas no Município, permitindo ao Poder Executivo, com a devida análise da Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial, efetuar a locação de prédios ou galpões para cessão a empresas que se comprometam com investimentos e geração de emprego e renda em nossa cidade.

Trata-se de medida alinhada à política de desenvolvimento econômico municipal, modernizando e ampliando as ferramentas já previstas na legislação vigente, especialmente no que se refere ao fomento à industrialização e ao estímulo à atividade produtiva local, nos termos da Lei nº 471/2005.

Destaca-se que o incentivo previsto será concedido de forma responsável, com prazo máximo de 10 (dez) anos, prorrogável por igual período mediante justificativa, e observância estrita das normas legais, orçamentárias e administrativas aplicáveis.

Além disso, a concessão somente ocorrerá após análise e deliberação da Comissão competente, garantindo transparência, controle e segurança jurídica ao processo.

Ressalte-se, ainda, que a medida contribuirá significativamente para a geração de emprego, diversificação da base econômica do Município, fortalecimento da competitividade empresarial e ampliação de oportunidades para nossa população, representando importante passo para consolidar Várzea Alegre como polo de desenvolvimento regional.

Diante do exposto, e considerando a relevância da matéria para o interesse público, solicito o apoio dos nobres Vereadores para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Atenciosamente,


FLAVIO SALVIANO LIMA FILHO
PREFEITO MUNICIPAL



LEI Nº 471/2005,

DE 31 DE OUTUBRO DE 2005.

Dispõe sobre a política de desenvolvimento industrial do Município de Várzea Alegre e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, no uso de suas atribuições legais e em pleno exercício do cargo;

Faço saber que a Câmara Municipal de Várzea Alegre aprovou e eu promulgo e sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Para os efeitos desta Lei, considera-se indústria o conjunto de atividades destinadas à produção de bens, mediante a transformação de matérias-primas ou produtos intermediários de interesse do Município, a critério do Executivo.

Parágrafo único – Excepcionalmente, os estímulos e benefícios desta Lei poderão ser estendidos a projetos e empreendimentos de real interesse do Município, ainda que não compreendidos no conceito de indústria formulado por este artigo, mediante autorização legislativa.

Art. 2º - Às empresas industriais que vierem a se instalar no Município serão concedidos estímulos mediante incentivos físicos, tributários e financeiros.

Art. 3º - São considerados incentivos tributários:

- I- isenção da taxa de Licença para Execução de Obra;
- II- isenção da Taxa de Licença para localização do Estabelecimento, bem como sua renovação anual (Art. 49 do Código Tributário Municipal);
- III- isenção do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU);
- IV- isenção do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis incidente sobre a compra do imóvel pela indústria e destinado a sua instalação;

§ 1º - A isenção prevista no inciso II será concedida sobre a área utilizada na indústria.

§ 2º - A isenção prevista no inciso IV será concedida sobre as áreas edificadas e efetivamente ocupadas no processo diretamente ligado à atividade.

Art. 4º - Como incentivo especial às microempresas, fica o Município autorizado a implantar o Programa de Incubadoras Industriais.

Parágrafo único – Para implementar o Programa de Incubadoras Industriais, fica o Município autorizado a construir pavilhões, arrendar ou locar prédios, promover reformas e adaptá-los para cessão aos interessados, mediante autorização legislativa.

Art. 5º - O tempo de duração das isenções do IPTU e da Taxa de Licença para Localização de Estabelecimento Industrial, será:

I – até dez anos para as indústrias instaladas na Zona Urbana;

II – até quinze anos para as indústrias instaladas na Zona Rural e nas Sedes dos Distritos e Patrimônios.

Art. 6º - Nos casos de venda ou transferência de indústria beneficiada por esta Lei, o sucessor gozará dos benefícios pelo período que faltar para completar o tempo concedido inicialmente, desde que cumpridas as obrigações estabelecidas.

Art. 7º - Somente se concederá o incentivo dos benefícios desta Lei a pessoas jurídicas legalmente constituídas.

Art. 8º - Os benefícios desta Lei se aplicam às indústrias que se instalarem no Município dentro das condições nela estabelecidas, mesmo quando o terreno tenha sido havido sem a interferência direta ou indireta da Administração Pública Municipal.

Art. 9º - Nos casos de mudança de local de indústria já instalada e em havendo interesse público no fato, devidamente fundamentado pelo Poder Executivo, aquela gozará dos benefícios previstos nesta Lei.

Art. 10º - Os que se beneficiarem dos incentivos e não cumprirem com a finalidade desta Lei, terão os valores restabelecidos por lançamentos feitos de ofício e cobrados com os respectivos acréscimos legais.

Art. 11 – São ainda considerados incentivos concedidos pelo Município:

I – divulgação das empresas e dos produtos fabricados no Município mediante folhetos e outros meios em hotéis, exposições, eventos e similares;

II – cursos de formação e especialização de mão-de-obra para as indústrias, diretamente ou mediante convênios;

III – assistência na elaboração de estudos de viabilidade, nos projetos de engenharia e na área econômico-financeira;

IV – acompanhamento perante os estabelecimentos oficiais de crédito e órgãos públicos estaduais ou federais de projetos ou processos de interesse das beneficiárias de que trata esta Lei;

Art. 12 – Fica o Poder Executivo, autorizado a participar, em parceria com a iniciativa privada, de projetos e empreendimentos de interesse do Município, mediante autorização legislativa, em cada caso.

Art. 13 – Fica o Poder Executivo, autorizado a firmar convênios de cooperação ou assessoria técnica com outros órgãos para assistência às micro e pequenas empresas do Município, obedecido o que dispõe o inciso VI do artigo 58 da lei Orgânica do Município.

Parágrafo único – Os convênios de que trata este artigo deverão ser aprovados ou ratificados pela Câmara Municipal na forma estabelecida na Lei Orgânica do Município.

Art. 14 – Fica o Executivo autorizado a adquirir terrenos para a implantação de indústrias dentro dos Centros Industriais de Várzea Alegre – CIVA, existentes ou a serem implantados, na forma definida em lei, ou ainda em áreas apropriadas à implantação de indústrias fora dos CIVA's, obedecida a legislação vigente.

Art. 15 – Os processos de concessão de incentivos às empresas industriais serão analisados, quanto a sua viabilidade, pela Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial, a ser instituída por Decreto do Executivo, com a seguinte composição:

I – três representantes do Executivo;

II – um representante do Legislativo;

III – um representante do Sindicato das Indústrias de Várzea Alegre, ou em caso de inexistência, por um representante do Clube de Diretores Lojistas do município.

Art. 16 – Concluída a análise, no prazo máximo de quinze dias, a Comissão encaminhará um relatório final ao Executivo, onde expressará o seu parecer sobre a solicitação e indicará, quando for o caso, a dimensão e localização da área que atenda às necessidades do empreendedorismo.

Art. 17 – Os terrenos pertencentes ao Município ou aqueles que vierem a lhes pertencer, para fins de industrialização, poderão ser doados, mediante autorização legislativa, ou colocados à venda em condições previstas no artigo 17 da Lei Federal nº 8.666/93.

Parágrafo único – Na alienação por venda o Município poderá conceder descontos até cinquenta por cento sobre o valor da avaliação e prazo até 36 (trinta e seis) meses para pagamento, com seis meses de carência, sem juros, porém corrigido monetariamente.

Art. 18 – Constarão obrigatoriamente na lei e no contrato de alienação e concessão de estímulos e benefícios, observada a peculiaridade de cada caso:

- I – disposição que vincule o imóvel à finalidade industrial;
- II – condições de pagamento;
- III – prazo para início e término da construção e funcionamento da empresa;
- IV – número mínimo de empregos que serão criados;

§ 1º - O descumprimento de quaisquer das exigências previstas no caput deste artigo fará o imóvel ser revertido automaticamente e de pleno direito à posse do Município ou, com ressarcimento de todos os incentivos e benefícios concedidos devidamente corrigidos.

§ 2º - Caso decorrido o prazo contratual, a donatária não tiver cumprido as exigências previstas na lei de doação e/ou estiver ocupando o imóvel para outros fins, será estipulado, pela Comissão Permanente de Avaliação do Município, para efeito de indenização e cobrança por meio do devido processo legal, um valor mensal em moeda corrente, até o cumprimento da referida lei ou até que o imóvel seja revertido e reincorporado ao patrimônio do Município.

Art. 19 – Caberá à Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Econômico, como órgão gerenciador da política de industrialização, sugerir ao Executivo os empreendimentos que justifiquem ser atendidos com doação do terreno com base no parecer da Comissão Especial.

Art. 20 – Os interessados na aquisição por doação de terrenos nas áreas industriais, implantadas no Município, deverão apresentar seus pedidos à Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Econômico instruídos com os seguintes documentos:

- I – requerimento em formulário próprio;
- II – questionário de enquadramento devidamente preenchido;
- III – fotocópia autenticada dos atos constitutivos da empresa e posteriores, devidamente registrados nos órgãos competentes;
- IV – certidão negativa de protestos e distribuição judicial da empresa e dos sócios diretos, em seus domicílios, referentes aos últimos cinco anos;
- V – comprovação de idoneidade financeira da empresa, seus sócios e diretores, fornecida por duas ou mais instituições bancárias;
- VI – prova de viabilidade econômico-financeiro do empreendimento;
- VII – obediência às normas da Secretaria do meio Ambiente – SEMACE, no que se refere a tratamentos residuais de combate à poluição;
- VIII – apresentação de cronograma físico e financeiro de implantação da indústria;
- IX – manifestação, por escrito, do conhecimento desta Lei, aceitando-a em todos os seus termos e efeitos;
- X – outros documentos a critério da Comissão Especial.

Art. 21 – A Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Econômico poderá solicitar dos interessados as informações ou documentação complementares que julgar indispensáveis para a avaliação do empreendimento.

Art. 22 – A Comissão Especial examinará, por ordem cronológica de entrada, todos os pedidos de doação de terrenos, levando em consideração, para decidir, os seguintes critérios:

- I – equilíbrio econômico-financeiro do empreendimento;
- II – empregos gerados, considerando os números absolutos e sua relação com a dimensão da área pretendida e com o volume de investimento previsto;
- III – relação entre a área construída e a área total do terreno;
- IV – previsão de arrecadação de tributos, especialmente ICMS;
- V – previsão de faturamento mensal;
- VI – utilização de matéria-prima produzida no local ou na região, ou insumos industriais fornecidos por empresas locais;
- VII – impacto causado ao meio ambiente em decorrência da implantação da unidade industrial.

Art. 23 – A alienação dos lotes dependerá sempre de prévia avaliação, a cargo da Comissão Permanente de Avaliação de Bens do Município, cujos laudos serão anexados aos respectivos processos.

Art. 24 – A alienação por venda com encargos, após serem cumpridos todos os procedimentos previstos em lei, deverá ser precedida de processo licitatório.

Art. 25 – Reverterá ao Município, sem direito à indenização pelas melhorias existentes, o imóvel que, pelo período de um ano após a implantação do projeto, tiver suas instalações ociosas.

Art. 26 – As áreas de terras adquiridas nos termos desta Lei e em que não forem realizadas edificações, não poderão ser subdivididas e, conseqüentemente, alienadas para terceiros, obedecidos os limites do art. 27.

Art. 27 – Se a área de terra não edificada e improdutiva for superior a 40% (quarenta por cento) do total do terreno, poderá o Município, diretamente, se assim o desejar, exercer o direito de reversão parcial do imóvel, nas mesmas condições em que tiver sido alienado.

Art. 28 – Os terrenos vendidos ou doados deverão ser destinados exclusivamente ao uso industrial, sendo vedada, mesmo após a implantação das construções, sua venda a terceiros quando estes ali pretenderem desenvolver atividades não contempladas nesta Lei, ressalvada a hipótese prevista em seu artigo 36.

Art. 29 – Os terrenos vendidos ou doados nas condições desta Lei não poderão ser alienados pela empresa beneficiada, sem autorização do Poder Executivo, antes de decorridos dez anos da data de assinatura do contrato, devendo constar essa cláusula restritiva nos respectivos instrumentos legais.

Art. 30 – Perderá, ainda, os benefícios desta Lei a empresa que, antes de decorridos dez anos do início das atividades, deixar de cumprir um dos itens da relação abaixo:

I – paralisar, por mais de 120 dias ininterruptos, as atividades, sem motivo justificado e devidamente comprovado;

II – reduzir oferta de empregos em dois terços dos empregados existentes, sem motivo justificado;

III – violar fraudulentamente as obrigações tributárias;

IV – alterar o projeto original sem aprovação do Município.

Art. 31 – Caberá à empresa beneficiada o cumprimento das demais legislações pertinentes, especialmente as de proteção ao meio ambiente, ficando a empresa obrigada ao tratamento de resíduos industriais.

Art. 32 – As isenções previstas nesta Lei ficam condicionadas à renovação anual, mediante requerimento do interessado, cuja solução se dará por despacho fundamentado da Secretaria de Finanças, referendado pelo Prefeito Municipal, diante de prévio parecer da Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Econômico.

Parágrafo único – As isenções previstas nos incisos I a V do artigo 3º desta lei deverão ser efetuadas na mesma guia de lançamento.

Art. 33 – A fiscalização para controle das condições estabelecidas nesta Lei será realizada periodicamente pela Secretaria Municipal de Agricultura e Desenvolvimento Econômico, que promoverá visitas de inspeção e solicitará das empresas a apresentação de relatórios anuais.

Parágrafo único – A violação das condições deverá ser apurada por processo administrativo.

Art. 34 – Nas vendas de terrenos autorizados por esta Lei para a implantação de indústrias, o Município poderá outorgar escritura definitiva independentemente do pagamento integral do preço da transação, desde que o comprador não emita, em favor do Município notas promissórias correspondentes às prestações vincendas, com efeito “pro-soluto”.

Art. 35 – O comprador não poderá alienar ou gravar imóvel senão depois de pagar as notas promissórias referidas no artigo 34, devendo o instrumento de alienação ou ônus constar certidão do débito a elas correspondente.

§ 1º - Não se compreende na proibição deste artigo a hipoteca ou outro ônus real em favor da instituição financeira, em garantia de financiamentos destinados à indústria instalada no imóvel, desde que os sócios ofereçam garantia fidejussória ou entreguem ao Município bens particulares para garantia da dívida a que alude o artigo 34 e da instalação da indústria.

§ 2º - Os bens oferecidos em garantia deverão ser avaliados pela Comissão Permanente de Avaliação da Prefeitura do Município de Várzea Alegre, para dar atendimento ao disposto no parágrafo anterior.

Art. 36 – Decorridos dez anos de funcionamento ininterrupto da indústria e cumprida sua função social e obrigações estabelecidas no contrato, a área ficará livre e desembaraçada, podendo ser transferida ou vendida independentemente de autorização do Município, obedecendo-se as ressalvas do artigo 35.

Art. 37 – Os incentivos fiscais previstos nos incisos I, II, III, IV e V do artigo 3º, serão concedidos também às indústrias que vierem a ampliar suas instalações e que não tiverem sido beneficiadas por esta Lei, quando o aumento da área destinada à atividade industrial for igual ou superior a vinte por cento da existente, obedecida a proporção da seguinte tabela:

Percentagem do aumento da área edificada (%)	Período de isenção (Anos)
De 20 a 30	Até 02
De 30 a 40	Até 03
De 40 a 50	Até 04
Acima de 50	Até 05

Art. 38 – Denominam-se CILO – CENTRO INDUSTRIAL DE VÁRZEA ALEGRE, seguido da numeração, em ordem cronológica, os distritos já existentes e os que vierem a ser implantados.

Art. 39 – O Município poderá executar as seguintes obras destinadas a dotar as áreas industriais de infra-estrutura adequada, na medida de suas necessidades:

- I – rede de abastecimento de água e esgoto;
- II – rede de distribuição de energia elétrica;
- III- rede telefônica;
- IV – sistema de escoamento de águas pluviais;
- V – vias de circulação em condições de tráfego permanente;
- VI – limpeza e preparação do terreno para a execução de terraplenagem.

Parágrafo único – Após o parecer da Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento, poderá o Município estender os benefícios da infra-estrutura adequada, a título de incentivo, aos terrenos destinados à implantação de indústrias adquiridos diretamente, com ou sem intermediação do Município.

Art. 40 – O Executivo poderá, dentro de condições especiais e observados a conveniência, oportunidade e o interesse social e econômico, subsidiar até 40% (quarenta por cento) da infra-estrutura necessária nos terrenos destinados à industrialização.

Art. 41 – Em caráter excepcional e visando atender às empresas aqui estabelecidas ou às empresas que tenham urgência em se instalar no Município, poderá o Executivo, a título de incentivo, locar prédios ou barracões para cessão a essas empresas, podendo assumir o ônus do aluguel, observado o seguinte:

I – cessão por até 24 meses, não podendo o contrato de locação vencer-se no mandato do Prefeito seguinte;

II – contrato de cessão em que conste o número mínimo de empregos diretos que a empresa criará;

III – somente para empresas que estejam em funcionamento há mais de um ano e que estejam em dia com os fiscos municipal, estadual e federal.

§ 1º - O Município fica autorizado a lavrar contrato de locação até o valor de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), mas acima deste valor deverá haver prévia autorização legislativa e o contrato de locação não poderá ultrapassar o limite de R\$ 10.000,00 (dez mil reais).

§ 2º - Na hipótese de renovação ou prorrogação do contrato de locação, o índice de reajuste do valor do aluguel não poderá ser superior aos índices oficiais da inflação.

§ 3º - A empresa que, por qualquer motivo, vier a encerrar suas atividades antes do vencimento do contrato de locação, se responsabilizará pelo pagamento dos aluguéis que vencerem após esse encerramento.

§ 4º - O Município somente poderá alugar imóvel de pessoa física ou jurídica que esteja em dia com o fisco municipal, comprovada a adimplência através da apresentação de certidão negativa de tributos municipais no ato da lavratura do contrato de locação, observando o seguinte:

I – a adimplência deverá ser comprovada a cada três meses;

II – a não comprovação da adimplência que trata o inciso I caracterizará infração contratual;

Art. 42 – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE VÁRZEA ALEGRE, em 31 de outubro de 2005.

José Helder Máximo de Carvalho
Prefeito Municipal