MENSAGEM AL Nº 5.142/2018

Mensagem nº 24/2018.
Salvador/BA, 03 de setembro de 2018.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a Vossa Excelência, para apreciação dessa augusta Assembleia Legislativa do Estado, o anexo Projeto de Lei, que "dispõe sobre a destinação de bens imóveis pertencentes ou administrados pela Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial - SUDIC, com a finalidade de viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, e dá outras providências".

A presente proposição visa reger a destinação de bens imóveis pertencentes ou administrados pela SUDIC, de forma a robustecer a política de fomento ao desenvolvimento econômico do Estado da Bahia. A disciplina legal que ora é conferida à matéria decerto traduzirá segurança jurídica para os interessados em empreender, no território baiano.

Aspecto de grande relevância é a exigência de implantação do empreendimento para se formalizar a transferência da titularidade do imóvel, ou para a própria permanência na posse, em caso de arrendamento, com o propósito de assegurar a sua destinação socioeconômica.

Conforme previsto no art. 79 da Constituição do Estado, solicito que na apreciação do presente Projeto de Lei seja observado o regime de urgência, aproveitando o ensejo para renovar a Vossa Excelência e aos seus dignos Pares protestos de elevada estima e distinta consideração.

RUI COSTA
Governador

Excelentíssimo Senhor
Deputado ANGELO CORONEL
Digníssimo Presidente da Assembleia Legislativa do Estado da Bahia
Nesta

PROJETO DE LEI Nº 22.916/2018

> Dispõe sobre a destinação de imóveis pertencentes ou administrados pela Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial - SUDIC, com a finalidade de viabilizar empreendimentos industriais, comerciais e de serviços, e dá outras providências.

O GOVERNADOR DO ESTADO DA BAHIA, faço saber que a Assembleia Legislativa decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA FINALIDADE E DOS OBJETIVOS

Art. 1º - Esta Lei estabelece as normas que regem a destinação de imóveis pertencentes ou administrados pela Superintendência de Desenvolvimento Industrial e Comercial -

SUDIC, com a finalidade de viabilizar empreendimentos industriais, comerciais ou de serviços, inclusive mediante parcerias com o setor privado.

Art. 2º - A destinação de imóveis de que trata o art. 1º desta Lei tem por objetivos:

I - incrementar a capacidade logística e industrial do Estado;

II - incentivar o crescimento das atividades comerciais e de serviços;

III - contribuir para o adensamento de cadeias produtivas;

IV - fomentar o desenvolvimento local de forma ordenada e sustentada;

V - apoiar novas iniciativas empresariais;

VI - fomentar a geração de emprego e renda;

VII - estimular a reestruturação e a diversificação de empreendimentos já instalados;

VIII - propiciar condições para a realização de novos investimentos;

IX - aperfeiçoar a gestão de mercados públicos, centrais de abastecimento e de distribuição, suas infraestruturas e serviços de apoio;

X - incrementar a inovação em ambiente produtivo.

CAPÍTULO II
DA ALIENAÇÃO ONEROSA

Art. 3º - Para viabilizar os objetivos desta Lei, fica a SUDIC autorizada a realizar a alienação onerosa de imóveis de sua titularidade ou por ela administrados.

§ 1º - A alienação dos imóveis indicados no caput deste artigo fica sujeita a processo administrativo, que atenderá ao seguinte:

I - requerimento do interessado;

II - aprovação do projeto conceitual do empreendimento e formalização de Protocolo de Intenções pela Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE;

III - instrução processual regular;

IV - realização de chamamento público;

V - autorização do Conselho de Administração da SUDIC em cada ato de alienação;

VI - observância às disposições de Contrato de Promessa de Compra e Venda;

VII - subscrição e registro da Escritura Pública de Compra e Venda.

§ 2º - Os atos referidos nos incisos I a VII do § 1º deste artigo serão praticados com observância às disposições regulamentares cabíveis.

Art. 4º - Verificada a regularidade dos atos indicados nos incisos I e II do § 1º do art. 3º, o processo administrativo será encaminhado à SUDIC, para identificação de áreas disponíveis, compatíveis com a natureza, as características e o porte do projeto.

§ 1º - Se não houver disponibilidade de áreas na região indicada inicialmente no requerimento do interessado, a SUDIC pesquisará a existência de outras áreas aptas a abrigar o empreendimento.

§ 2º - Inexistindo áreas disponíveis, a SUDIC certificará a indisponibilidade, cabendo ao Diretor Presidente dessa autarquia proferir decisão relativa ao arquivamento do expediente.

§ 3º - Existindo áreas disponíveis, o requerente será informado sobre as características e a localização destas, para que formalize a opção pela de seu interesse, no prazo de 30 (trinta) dias, podendo, neste período, vistoriá-las.

§ 4º - Optando o interessado pela área que indicar, a SUDIC informará ao requerente o endereço do lote, sua dimensão e preço por m² (metro quadrado), sendo este atualizado monetariamente até a data da celebração do Contrato de Promessa de Compra e Venda.

§ 5º - Um mesmo empreendedor poderá requerer a aquisição de mais de uma área, desde que tal se justifique pela natureza, características, porte do empreendimento, interesse para o desenvolvimento econômico do Estado e compatibilidade com os objetivos desta Lei, conforme apurado em processos administrativos específicos que, para a conveniência da instrução, poderão ser reunidos por apensamento, a fim de receberem decisões uniformes.

Art. 5º - Certificada a disponibilidade de área e ratificado o interesse do requerente, o processo administrativo receberá opinativo da SUDIC sobre a sua adequação ao projeto, obtendo-se, em seguida, as certidões de domínio e de ônus.

§ 1º - Sendo positiva a certidão de ônus, competirá à PGE identificar a natureza da restrição existente e adotar as medidas necessárias à respectiva regularização.

§ 2º - Não sendo viável a regularização da área escolhida pelo requerente, a instrução do processo administrativo será retomada a partir do disposto no art. 4º desta Lei.

Art. 6º - Sendo negativa a certidão de ônus, a SUDIC publicará no Diário Oficial do Estado - D.O.E. aviso de chamamento público cientificando eventuais interessados para manifestarem o propósito de adquirir a área ou para oporem impedimentos legais à sua alienação, no prazo de 30 (trinta) dias.

§ 1º - Esgotado o prazo indicado no caput deste artigo sem que haja manifestação de interesse na aquisição da área ou impugnação à alienação desta, o processo administrativo receberá opinativo da PGE acerca da inexigibilidade de licitação, orientando a emissão do respectivo ato declaratório, que será publicado no D.O.E..

§ 2º - Havendo habilitação de interessados para a aquisição da mesma área, a SUDIC nomeará comissão para selecionar o projeto que se revele mais vantajoso, na forma de procedimento previsto em ato normativo do Conselho de Administração da autarquia, observado o disposto nos arts. 2º e 3º desta Lei, e ouvida sempre a Procuradoria Geral do Estado.

§ 3º - O procedimento a que se refere o § 2º deste artigo garantirá a observância dos princípios da isonomia, da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da probidade administrativa, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos.

Art. 7º - Definido o projeto que ocupará a área requerida, a SUDIC emitirá o termo de reserva, notificando, o interessado para apresentar, no prazo de 180 (cento e oitenta) dias, os documentos necessários ao exercício do direito de preferência para a aquisição.

§ 1º - O prazo indicado no caput deste artigo poderá ser prorrogado, a critério da SUDIC, através de decisão motivada.

§ 2º - Inobservado o prazo indicado no caput deste artigo ou desrespeitada a prorrogação deferida com base no § 1º do mesmo artigo, a SUDIC cancelará o termo de reserva, operando-se, a partir da publicação do ato respectivo no D.O.E., a extinção do direito de preferência para a aquisição da área.

Art. 8º - Observado o disposto no art. 7º desta Lei, a SUDIC emitirá opinativo sobre os documentos relativos ao empreendimento, especialmente sobre o plano de negócios, sua viabilidade técnico-operacional e econômica, bem como sobre a possibilidade de seu enquadramento como projeto especial, definido em regulamento, podendo determinar diligências saneadoras.

Art. 9º - Emitido o opinativo referido no art. 8º desta Lei e ouvida a PGE, o processo administrativo será encaminhado ao Conselho de Administração da SUDIC, que deliberará sobre a alienação requerida, mediante decisão motivada.

Art. 10 - Deferida a alienação, o interessado será notificado para assinar o Contrato de Promessa de Compra e Venda, bem como para efetuar o pagamento de percentual mínimo do preço do imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º - Os extratos do contrato e de seus aditivos serão publicados no D.O.E..

§ 2º - O contrato vigerá pelo prazo máximo de 60 (sessenta) meses, findo o qual deverá ser comprovada a execução efetiva de, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do projeto.

§ 3º - A SUDIC acompanhará a implantação do empreendimento desde a assinatura do contrato e até a lavratura da respectiva Escritura Pública de Compra e Venda, com base em vistorias, relatórios e pareceres técnicos periódicos, certificando o estágio de execução do projeto, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pelos promitentes comprador e vendedor, podendo determinar diligências saneadoras.

§ 4º - As adequações que o contrato vier a comportar serão formalizadas através de termo aditivo contratual, mediante decisão motivada do Conselho de Administração da SUDIC, ouvida a Procuradoria Geral Estado.

§ 5º - A cessão total ou parcial dos direitos decorrentes do contrato somente poderá ser feita com a prévia anuência do Conselho de Administração da SUDIC, desde que haja motivação fundada em interesse público relevante, compatível com os objetivos desta Lei, comprovada em processo administrativo.

§ 6º - O contrato extinguir-se-á nas hipóteses seguintes:

I - descumprimento de cláusula contratual resolutória do ajuste;

II - destinação diversa da prevista no contrato;

III - descontinuidade injustificada das atividades do promitente comprador;

IV - encerramento das atividades do promitente comprador no Estado da Bahia;

V - não execução do percentual mínimo de 80% (oitenta por cento) do projeto, quando do término da vigência do contrato;

VI - falência ou liquidação do promitente comprador.

§ 7º - Nas hipóteses do § 6º deste artigo, observar-se-á o seguinte:

I - o imóvel deverá retornar à posse da SUDIC, inclusive mediante desforço incontinenti, notificando-se das medidas adotadas o promitente comprador, que arcará com as despesas relativas às iniciativas judiciais ou extrajudiciais necessárias à reintegração possessória;

II - as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio da SUDIC, sem que tenha o promitente comprador direito a qualquer indenização ou à sua retenção, cujo valor será considerado remuneração pelo seu uso, não se aplicando o disposto neste inciso às hipóteses previstas no inciso VI do § 6º deste artigo;

III - o promitente comprador receberá o valor que já tiver pago, acrescido apenas da devida atualização monetária.

Art. 11 - A SUDIC subscreverá, em conjunto com o promitente comprador, a Escritura Pública de Compra e Venda do imóvel, atendidas as condições seguintes:

I - execução efetiva de, pelo menos, 80% (oitenta por cento) do projeto incentivado, quando do término da vigência do Contrato de Promessa de Compra e Venda, certificado nos termos do § 3º do art. 10 desta Lei;

II - liquidação integral do preço, comprovada por documento bancário, fiscal ou financeiro.

§ 1º - Cumpridas as exigências previstas nos incisos I e II do caput deste artigo, a SUDIC elaborará a minuta da Escritura Pública de Compra e Venda, notificando o promitente comprador para, no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, providenciar a lavratura do documento, assiná-lo e devolvê-lo para ser subscrito pelo Diretor Presidente da Autarquia.

§ 2º - A inobservância do prazo previsto no § 1º deste artigo, por fato imputável exclusivamente ao promitente comprador, constitui hipótese de incidência de multa diária, no valor correspondente a 0,05% (cinco centésimos por cento) do preço do imóvel.

§ 3º - As despesas relativas à lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda e ao registro imobiliário são de exclusiva responsabilidade do promitente comprador.

§ 4º - O registro imobiliário deverá ser providenciado pelo promitente comprador no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias contados da data de recebimento de Escritura Pública de Compra e Venda assinada pelo Diretor Presidente da SUDIC.

§ 5º - O imóvel será inalienável pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contados do registro da Escritura Pública de Compra e Venda, ou pelo prazo de duração dos incentivos fiscais concedidos, ressalvado o disposto no § 6º deste artigo.

§ 6º - A SUDIC poderá anuir com a alienação do imóvel, afastando a cláusula de inalienabilidade prevista no § 5º deste artigo, desde que haja motivação fundada em interesse público relevante, compatível com os objetivos desta Lei, comprovada em processo administrativo.

§ 7º - O imóvel alienado reverterá ao domínio da SUDIC, acarretando a resolução da venda, nas hipóteses seguintes:

I - inobservância ao disposto no § 5º deste artigo;

II - descontinuidade injustificada ou encerramento das atividades do comprador no Estado da Bahia, no período de 5 (cinco) anos, contados do registro imobiliário;

III - falência ou liquidação do comprador.

§ 8º - Na hipótese do inciso I do § 7º deste artigo, as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio da SUDIC, sem que tenha o comprador direito a qualquer indenização ou à sua retenção.

§ 9º - Nas hipóteses previstas nos incisos II e III do § 7º deste artigo, observar-se-á o seguinte:

I - as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio da SUDIC, sem que tenha o comprador direito a qualquer indenização ou à sua retenção, exceto nos casos de falência ou liquidação;

II - o comprador receberá o valor que já tiver pago, acrescido apenas da devida atualização monetária.

CAPÍTULO III
DO ARRENDAMENTO

Art. 12 - Fica a SUDIC autorizada a realizar o arrendamento de bens imóveis de sua titularidade ou por ela administrados, visando ao aproveitamento econômico de interesse estadual, quando a natureza, as características ou a transitoriedade do empreendimento fomentado forem incompatíveis com a alienação de áreas.

§ 1º - O arrendamento objeto desta Lei tem natureza de cessão de uso de bem público, de caráter oneroso, observado o seguinte:

I - sujeição a processo administrativo que atenderá ao disposto nos arts. 3º a 9º desta Lei;

II - formalização através de Contrato de Arrendamento de Bem Imóvel, autorizado pelo Conselho de Administração da SUDIC;

III - vigência por prazo não superior a 5 (cinco) anos, ressalvado o disposto no § 5º do art. 13 desta Lei, e facultada a prorrogação contratual;

IV - possibilidade de conversão em alienação.

Art. 13 - Deferida a contratação do arrendamento, o interessado será notificado para assinar o Contrato de Arrendamento de Bem Imóvel, no prazo de 15 (quinze) dias.

§ 1º - Os extratos do contrato e de seus aditivos serão publicados no D.O.E..

§ 2º - A SUDIC definirá o prazo dentro do qual o arrendatário implantará empreendimento, devendo tal prazo corresponder a 50% (cinquenta por cento) do tempo de vigência do contrato.

§ 3º - A SUDIC acompanhará a implantação do empreendimento fomentado desde a assinatura do contrato e ao longo de toda a sua vigência, com base em vistorias, relatórios e pareceres técnicos periódicos, certificando o estágio de execução do projeto, bem como o cumprimento das obrigações assumidas pela arrendante e pela arrendatária, podendo a Autarquia determinar diligências saneadoras.

§ 4º - As adequações que o contrato vier a comportar serão formalizadas através de termo aditivo contratual, mediante decisão motivada do Conselho de Administração da SUDIC, ouvida a Procuradoria Geral do Estado.

§ 5º - Quando o projeto incentivado envolver investimentos cujo retorno, motivadamente, não possa ocorrer dentro do prazo de 05 (cinco) anos, o arrendamento poderá ser realizado pelo prazo seguramente necessário à viabilização econômico-financeira do empreendimento, até o máximo de 20 (vinte) anos.

§ 6º - A cessão total ou parcial dos direitos decorrentes do contrato somente poderá ser feita com a prévia anuência do Conselho de Administração da SUDIC, desde que haja motivação fundada em interesse público relevante, compatível com os objetivos desta Lei, comprovada em processo administrativo.

§ 7º - O contrato extinguir-se-á nas hipóteses seguintes:

I - descumprimento de cláusula contratual resolutória do ajuste;

II - destinação diversa da prevista no contrato;

III - descontinuidade injustificada das atividades da arrendatária, observado o disposto no § 2º deste artigo;

IV - encerramento das atividades da arrendatária no Estado da Bahia;

V - falência ou liquidação da arrendatária.

§ 8º - Nas hipóteses do § 7º deste artigo, observar-se-á o seguinte:

I - o imóvel deverá retornar à posse da SUDIC, inclusive mediante desforço incontinenti, notificando-se das medidas adotadas a arrendatária, que arcará com as despesas relativas às iniciativas judiciais ou extrajudiciais necessárias à reintegração possessória;

II - as acessões e benfeitorias realizadas no imóvel a ele se incorporarão, passando ao patrimônio da SUDIC, sem que tenha a arrendatária direito a qualquer indenização ou à

sua retenção, cujo valor será considerado remuneração pelo uso do imóvel, não se aplicando o disposto neste inciso à hipótese do inciso V do § 7º deste artigo.

§ 9º - Para efeito do disposto no inciso II do § 7º deste artigo, não será considerada destinação diversa da prevista no contrato a cessão de uso a terceiros, a título gratuito ou oneroso, de áreas para exercício de atividades de apoio vinculadas ao empreendimento, conforme apurado pela SUDIC em processo administrativo específico.

§ 10 - Fica a SUDIC autorizada a conceder, conforme definido em regulamento, prazo de carência para início de pagamento das contraprestações devidas pelo arrendamento, nas hipóteses seguintes:

I - quando necessário à viabilidade econômico-financeira do empreendimento;

II - quando houver interesse em incentivar atividade pouco ou ainda não desenvolvida no Estado;

III - quando for necessário ao desenvolvimento de micro ou pequenas empresas, cooperativas e associações de produtores ou de outros segmentos da economia estadual que precisem ser incrementados.

Art. 14 - A conversão do contrato de arrendamento em alienação observará as condições seguintes:

I - execução efetiva da integralidade do projeto incentivado, dentro do prazo previsto no § 2º do art. 13 desta Lei, e certificada nos termos do § 3º do art. 13;

II - liquidação integral do preço, comprovada por documento bancário, fiscal ou financeiro.

Parágrafo único - Cumpridas as exigências dos incisos I e II do caput deste artigo, proceder-se-á segundo o previsto nos §§ 1º a 9º do art. 11 desta Lei.

Art. 15 - Havendo habilitações para o arrendamento da mesma área ou sendo esta objeto de requerimentos simultâneos de alienação e de arrendamento, proceder-se-á na forma prevista no § 2º do art. 6º desta Lei.

CAPÍTULO IV
DOS VALORES DOS BENS IMÓVEIS OBJETO DE ALIENAÇÃO E DE ARRENDAMENTO

Art. 16 - Os valores devidos para a alienação e o arrendamento serão definidos pela SUDIC com base em tabelas de preços aprovadas pelo Conselho de Administração da Autarquia, observado o seguinte:

I - avaliação bienal, segundo parâmetros de mercado, dos valores venais, para fins de alienação, e locatícios, para fins de arrendamento;

II - atualização monetária anual dos valores obtidos conforme inciso I do caput deste artigo;

III - incidência de desconto, como subvenção econômica ao empreendimento fomentado, sobre os valores obtidos conforme incisos I e II deste artigo;

IV - reajuste anual da contraprestação devida em caso de arrendamento, por índice definido pelo Conselho de Administração da SUDIC.

§ 1º - Os descontos previstos no inciso III do caput deste artigo poderão ser variáveis, considerando, dentre outros critérios, o território de identidade onde se instalará o projeto, a forma de atendimento a prazos de implantação e início de operação, metas de desempenho, padrões de qualidade, sustentabilidade ambiental, geração de empregos diretos e indiretos, bem como o adensamento da cadeia produtiva a que pertença o empreendimento, conforme definidos em regulamento e nos respectivos contratos.

§ 2º - Para efeito do disposto no inciso IV do caput deste artigo, nas hipóteses previstas nos incisos I a III do § 10 do art. 13 desta Lei, fica a SUDIC autorizada a aplicar desconto sobre o índice de reajuste anual da contraprestação devida em caso de arrendamento.

§ 3º - A sistemática de descontos variáveis a que se referem os §§ 1º e 2º deste artigo respeitará limites que impeçam alienações ou arrendamentos a preço vil.

CAPÍTULO V
DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 17 - A SUDIC priorizará e fomentará a formação de arranjos produtivos locais e condomínios de empreendimentos visando ao aproveitamento racional dos bens imóveis disponíveis e à redução de custos gerenciais e logísticos do Estado e dos empreendedores.

Art. 18 - Fica a SUDIC autorizada a:

I - constituir parcerias com o setor privado visando à gestão de distritos industriais, arranjos produtivos locais, condomínios de empreendimentos, centrais de abastecimento, centros de distribuição, mercados públicos, os serviços que lhes sejam conexos e suas infraestruturas de apoio técnico, administrativo e operacional, mediante operações estruturadas, apoiadas por mecanismos de mercado, inclusive fundos de investimento imobiliário constituídos para tal finalidade ou nos quais a Autarquia venha a ingressar;

II - destinar imóveis de sua titularidade ou sob sua gestão à inovação e à pesquisa científica e tecnológica em ambiente produtivo no Estado da Bahia, para os fins da Lei nº 11.174, de 09 de dezembro de 2008.

Art. 19 - Nos processos administrativos regidos por esta Lei, competirá à Procuradoria Geral do Estado o respectivo controle de legalidade.

Art. 20 - Ficam criadas na estrutura da SUDIC:

I - a Comissão Permanente de Inventário do Acervo Imobiliário, responsável pela identificação imobiliária e a regularização da titularidade dominial do patrimônio da Autarquia e daquele de domínio do Estado da Bahia sob a administração da Autarquia, a organização do respectivo cadastro patrimonial, bem como a sugestão de medidas cabíveis para a reintegração possessória de áreas ocupadas irregularmente;

II - a Comissão Permanente de Avaliação do Acervo Imobiliário, responsável pela execução dos encargos previstos no art. 16 desta Lei;

III - a Comissão Permanente de Avaliação de Projetos Incentivados, responsável pela execução dos encargos previstos no § 3º do art. 10 e no § 3º do art. 13, ambos desta Lei.

Art. 21 - Ficam convalidados os atos de outorga de bens imóveis praticados pela SUDIC com fundamento na Lei nº 3.945, de 20 de novembro de 1981, e na Resolução nº 17/2010, de 17 de dezembro de 2010, do Conselho de Administração da Autarquia, editadas com a finalidade de viabilizar os objetivos da política de fomento industrial, comercial e de serviços do Estado da Bahia.

Art. 22 - Os processos administrativos em curso, visando à alienação de áreas pertencentes ou administradas pela SUDIC, reger-se-ão pelas normas vigentes até a data da publicação desta Lei e serão objeto de deliberação do Governador do Estado, ouvidas a Secretaria de Desenvolvimento Econômico - SDE e a Procuradoria Geral do Estado.

Art. 23 - A SUDIC adotará as providências de adequação de suas normas internas ao disposto nesta Lei no prazo de 180 (cento e oitenta dias).

Art. 24 - O Poder Executivo editará as normas regulamentares necessárias à execução desta Lei.

Art. 25 - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO DO GOVERNO DO ESTADO DA BAHIA, em

(Às Comissões de Constituição e Justiça; Educação, Cultura, Ciência e Tecnologia e Serviço Público; Infraestrutura, Desenvolvimento Econômico e Turismo; e Finanças, Orçamento, Fiscalização e Controle.)