



LEI MUNICIPAL N.º 2487/2026.

Institui o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Áreas Industriais, disciplina a permuta de imóveis públicos e estabelece critérios objetivos de concessão de desconto vinculados a contrapartidas econômicas.

A Câmara Municipal de Santa Tereza do Oeste, Estado do Paraná, aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono a seguinte

LEI

CAPÍTULO I

DO PROGRAMA E DOS PRINCÍPIOS

ART.1º - Fica instituído o Programa Municipal de Regularização Fundiária de Áreas Industriais, destinado à regularização de ocupações consolidadas em imóveis públicos afetados ao desenvolvimento econômico local, mediante permuta, na forma desta Lei.

Parágrafo único. O Programa observará os princípios da legalidade, moralidade, publicidade, eficiência, supremacia do interesse público, função social da propriedade, economicidade, transparência e segurança jurídica.

ART.2º - Poderão ser objeto de regularização, nos termos desta Lei, os imóveis públicos situados em loteamentos industriais de propriedade do Município, desde que individualmente identificados no respectivo processo administrativo e na lei específica autorizativa, compreendidos, em especial, os seguintes empreendimentos:

- I. Loteamento Industrial Sérgio Mauro Festugatto I;
- II. Loteamento Industrial Sérgio Mauro Festugatto II;
- III. Loteamento Industrial Sérgio Mauro Festugatto III;
- IV. Loteamento Industrial Sérgio Mauro Festugatto IV;
- V. Loteamento Industrial Sérgio Mauro Festugatto V;
- VI. Loteamento Industrial Anna Biava Redivo;
- VII. Loteamento Industrial Helmuth Weidmann;
- VIII. Loteamento Industrial Osmar Ranghetti;
- IX. Loteamento Industrial José Alves – Distrito de Santa Maria.

§ 1º A aplicação desta Lei dependerá da individualização do imóvel público objeto da regularização, vedada autorização genérica ou indeterminada.



§ 2º A regularização de que trata esta Lei não alcança, automaticamente, todos os imóveis inseridos nos loteamentos referidos no caput, exigindo-se análise específica de cada caso concreto.

ART.3º - O Programa constitui instrumento de gestão patrimonial e de desenvolvimento econômico, não gerando direito subjetivo à permuta ou ao desconto previsto nesta Lei, ficando sua efetivação condicionada, cumulativamente:

- I – à demonstração do interesse público devidamente motivado;
- II – à regular instrução de processo administrativo;
- III – à autorização legislativa específica e individualizada.

Parágrafo único. O preenchimento dos requisitos previstos nesta Lei não assegura, por si só, direito adquirido, direito subjetivo ou obrigatoriedade de deferimento do pedido, constituindo a adesão ao Programa mera expectativa de direito do interessado, cuja apreciação dependerá de decisão administrativa motivada, observados o interesse público e o juízo de conveniência e oportunidade da Administração Municipal.

CAPÍTULO II

DA PERMUTA

ART.4º -A permuta de imóveis pertencentes ao Município dependerá cumulativamente, de:

- I – Instauração de processo administrativo formal;
- II – Avaliação prévia, contemporânea e fundamentada do(s) imóvel(is), realizada por comissão técnica oficial ou profissional habilitado;
- III – Análise técnica da Comissão instituída por esta Lei;
- IV – Demonstração objetiva de equivalência econômica ou vantajosidade ao Município;
- V – Parecer jurídico da Procuradoria Geral do Município;
- VI – Autorização legislativa específica.

§ 1º A equivalência de valores deverá ser aferida de forma objetiva, admitindo-se compensação financeira quando houver diferença apurada.

§ 2º É vedada a permuta sem avaliação técnica formal e sem motivação expressa do interesse público.

§ 3º A permuta deverá estar expressamente fundamentada na supremacia do interesse público, na recomposição ou qualificação do patrimônio municipal e na vantajosidade demonstrada no processo administrativo, vedada qualquer forma de liberalidade ou renúncia patrimonial indevida.



§ 4º Para fins de aferição da vantajosidade, deverão ser considerados, sempre que cabíveis, entre outros elementos: o valor de mercado, a localização, a liquidez do imóvel, a aptidão urbanística, a ausência de passivos ou restrições relevantes, os custos de retomada administrativa da área pública, os custos de desocupação, demolição ou regularização, o potencial de uso público e os impactos econômicos e sociais da atividade instalada.

CAPÍTULO III

DO INTERESSE PÚBLICO

ART. 5º - Considera-se demonstrado o interesse público quando a permuta:

- I – Regularizar situação consolidada de uso de imóvel público por particular instalado para fins industriais, comerciais ou correlatos ao desenvolvimento econômico local;
- II – Assegurar a recomposição ou qualificação do patrimônio municipal por meio da incorporação de imóvel equivalente ou mais vantajoso;
- III – Revelar-se medida mais eficiente e economicamente adequada do que a retomada administrativa do imóvel;
- IV – Contribuir para a manutenção da atividade econômica e da geração de empregos no Município.

Parágrafo único. A demonstração do interesse público deverá constar de relatório técnico fundamentado.

CAPÍTULO IV

DA COMISSÃO TÉCNICA DE AVALIAÇÃO

ART.6º- Fica instituída a Comissão Técnica de Avaliação de Permutas Industriais, responsável pela análise dos pedidos administrativos formulados com fundamento nesta Lei.

§ 1º - A Comissão será composta por:

- I – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Indústria e Comércio;
- II – 1 (um) representante do setor ou Secretaria responsável pelo Patrimônio Público;
- III – 1 (um) representante da Secretaria Municipal de Planejamento.

§ 2º- Os membros serão designados por Portaria do Prefeito Municipal.

§ 3º - Compete à Comissão:

- I – Verificar o cumprimento dos requisitos previstos nesta Lei;
- II – Analisar a demonstração do interesse público nos termos do art. 5º;
- III – Examinar a equivalência econômica da permuta;



IV – Avaliar o cumprimento da Lei Municipal nº 2.128/2018;

V – Analisar os requisitos para eventual concessão de desconto previstos nesta Lei;

VI – Emitir relatório técnico conclusivo e fundamentado.

§ 4º O relatório da Comissão integrará obrigatoriamente o processo administrativo antes do encaminhamento à Procuradoria Jurídica.

§ 5º A Comissão poderá solicitar apoio técnico de servidores ou profissionais das áreas jurídica, contábil, tributária, ambiental, urbanística ou de engenharia, sem direito a voto, sempre que a complexidade do caso o exigir.

CAPÍTULO V

DO DESCONTO VINCULADO A CONTRAPARTIDA

ART. 7º Fica autorizada a concessão de desconto de 50% (cinquenta por cento) sobre o valor da avaliação do imóvel público objeto de permuta, desde que demonstrado, no processo administrativo, o atendimento cumulativo dos requisitos gerais desta Lei e o preenchimento dos critérios objetivos vinculados a contrapartidas econômicas e sociais do interessado.

§ 1º O desconto de que trata o caput constitui instrumento de política pública de incentivo ao desenvolvimento econômico local, condicionado à comprovação objetiva das contrapartidas previstas neste artigo, à motivação expressa no processo administrativo e à ratificação na lei específica autorizativa.

§ 2º A concessão do desconto não será automática, nem decorrerá do mero preenchimento formal dos requisitos, dependendo de decisão administrativa motivada, observados o interesse público, a conveniência e a oportunidade administrativas, bem como a vantajosidade global da operação para o Município.

§ 3º O desconto previsto neste artigo incidirá exclusivamente sobre o valor do terreno, não se aplicando sobre eventuais benfeitorias, edificações ou quaisquer acessões realizadas no imóvel, as quais deverão ser consideradas integralmente na avaliação patrimonial

§ 4º Para fins de análise da concessão do desconto previsto neste artigo, deverão ser considerados, cumulativamente ou na forma definida em regulamento, os seguintes critérios objetivos:

I – exercício regular de atividade econômica no imóvel público há, no mínimo, 2 (dois) anos;

II – ter edificado ou estar edificando benfeitorias úteis, necessárias ou vinculadas à atividade econômica no imóvel objeto da regularização;



- III – estar com a empresa constituída na sede do Município;
- IV – adimplência perante o Município;
- V – cumprimento integral da Lei Municipal nº 2.128/2018;
- VI – inexistência de infrações administrativas definitivas relacionadas à atividade ou ao imóvel, nos últimos 2 (dois) anos;
- VII – geração mínima de 02 (dois) empregos diretos, comprovados mediante apresentação de registro de contrato de trabalho;

§ 5º O relatório técnico deverá indicar, de forma expressa, o cumprimento dos critérios previstos neste artigo, os documentos comprobatórios correspondentes e a demonstração da compatibilidade do desconto com o interesse público, a política municipal de desenvolvimento econômico e a proteção do patrimônio público.

§ 6º A manutenção do benefício ficará condicionada à permanência da atividade econômica no imóvel pelo prazo mínimo de 5 (cinco) anos, contado da formalização da permuta, sob pena de reversão.

CAPÍTULO VI

DO PEDIDO ADMINISTRATIVO

ART. 8º O pedido administrativo deverá ser instruído com:

- I – requerimento fundamentado, com exposição dos fatos, identificação do interessado e indicação do imóvel público objeto da regularização;
- II – matrícula atualizada do imóvel a ser ofertado em permuta;
- III – certidão atualizada de ônus reais e de ações reais ou reipersecutórias referentes ao imóvel ofertado;
- IV – certidões de regularidade fiscal municipal, estadual e federal, inclusive perante o FGTS;
- V – certidão negativa de débitos trabalhistas;
- VI – memorial descritivo, planta e, quando cabível, planta georreferenciada do imóvel ofertado em permuta;
- VII – avaliação mercadológica ou laudo técnico equivalente do imóvel ofertado;
- VIII – documentos societários atualizados, quando o requerente for pessoa jurídica, inclusive ato constitutivo, alterações posteriores e instrumento comprobatório dos poderes de representação.

§ 1º A Comissão Técnica poderá determinar a complementação da documentação, a realização de diligências e a apresentação de esclarecimentos ou laudos adicionais, suspendendo-se a análise do pedido até o seu integral saneamento.

§ 2º Não será admitida a permuta com imóvel que apresente litígio possessório ou dominial relevante, indisponibilidade, ônus incompatível, passivo ambiental



impeditivo ou irregularidade urbanística grave, salvo prévio saneamento devidamente comprovado e aceito pela Administração.

CAPÍTULO VII

DA LEI ESPECÍFICA AUTORIZATIVA

ART. 9º Cada permuta dependerá de lei específica autorizativa, individualizada para o caso concreto, que deverá conter, no mínimo:

- I – descrição individualizada e completa dos imóveis envolvidos;
- II – valor da avaliação oficial de cada imóvel;
- III – eventual compensação financeira, quando cabível;
- IV – indicação expressa da concessão do desconto de 50% (cinquenta por cento), quando deferido;
- V – justificativa técnica detalhada do interesse público e da vantajosidade global da operação;
- VI – prazo mínimo de manutenção da atividade econômica, nos termos desta Lei;
- VII – cláusula resolutiva expressa e disciplina da restituição ou reversão em caso de descumprimento das condições que fundamentaram a concessão do benefício.

DISPOSIÇÕES FINAIS

ART. 10. Todas as despesas cartorárias, tributárias, registrais e demais encargos decorrentes da permuta correrão por conta do particular beneficiário, salvo disposição expressa em sentido diverso na lei específica autorizativa.

ART. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço Municipal Abilio Redivo
Gabinete do Prefeito
Em, 10 abril de 2026

AMARILDO RIGOLIN
Prefeito Municipal