LEI Nº 6.763 DE 28 DE AGOSTO DE 2017

"Dispõe sobre a criação do Distrito Industrial de Micro e Pequena Empresa – DIMPE II, autoriza a alienação de imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, e dá outras providências".

NILSON ALCIDES GASPAR, Prefeito do Município de Indaiatuba, usando das atribuições que lhe são conferidas por lei,

FAZ SABER que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei,

Art. 1º Fica criado o Distrito Industrial de Micro e Pequena Empresa – DIMPE II, no loteamento aprovado pelo Decreto nº 13.069 de 08 de junho de 2017 e registrado no Cartório de Registro de Imóveis local.

Parágrafo único. O Distrito Industrial de Micro e Pequena Empresa – DIMPE II encontra-se inserido em ZI4 (Zona Industrial 4), sendo permitidas as atividades definidas pelo Poder Executivo entre as categorias de uso de solo descritas no ANEXO I da Lei Complementar Municipal nº 10, de 22 de outubro de 2010.

Art. 2º Para fins de implantação do Distrito Industrial de que trata o artigo 1º, fica autorizado o Poder Executivo a proceder à alienação, mediante venda e compra, de lotes de terreno pertencente ao patrimônio público municipal, que integram o referido loteamento, de conformidade com os termos constantes desta Lei.

Art. 3º Para os efeitos desta Lei, considera-se microempresa ou empresa de pequeno porte, a sociedade empresária, a empresa individual de responsabilidade limitada e o empresário a que se refere o artigo 966 da Lei Federal nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), devidamente registrados no órgão competente, e que atendam os critérios previstos na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006 e suas alterações.

Art. 4º A alienação dos lotes será feita por preço não inferior ao valor apurado mediante prévia avaliação pelos órgãos competentes da Prefeitura.

§ 1º Em razão do interesse público na destinação dos imóveis à efetiva implantação do Distrito Industrial de Micro e Pequena

Empresa – DIMPE II e regularização do uso do solo no Município, caracterizando situação em que a competição entre interessados não se dará pelo preço, será inexigível a licitação para a alienação de que trata esta Lei.

§ 2º A inexigibilidade de licitação não afasta a observância dos princípios da publicidade e da impessoalidade, sem prejuízo de outros aplicáveis à Administração Pública, na forma prevista nesta Lei.

§ 3º Não será permitida a alienação de mais de um lote a um mesmo interessado, ainda que em consórcio, condomínio ou qualquer outra forma de parceria com outros interessados.

Art. 5º Não poderá se beneficiar do disposto nesta Lei a microempresa ou empresa de pequeno porte:

I - de cujo capital participe outra pessoa jurídica;

II - que seja filial, sucursal, agência ou representação, no país, de pessoa jurídica com sede no exterior;

III - de cujo capital participe pessoa física que seja inscrita como empresário ou que seja sócia de outra empresa qualificada como microempresa ou empresa de pequeno porte, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite previsto para a qualificação de empresa de pequeno porte;

IV - cujo titular ou sócio participe com mais de 10% (dez por cento) do capital de outra empresa não enquadrada na Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite previsto para a qualificação de empresa de pequeno porte;

V - cujo titular ou sócio seja administrador ou equiparado de outra pessoa jurídica com fins lucrativos, desde que a receita bruta global ultrapasse o limite previsto para a qualificação de empresa de pequeno porte;

VI - constituída sob a forma de cooperativas, salvo as de consumo;

VII - que participe do capital de outra pessoa jurídica;

VIII - que exerça atividade de banco comercial, de investimentos e de desenvolvimento, de caixa econômica, de sociedade de crédito, financiamento e investimento ou de crédito imobiliário, de corretora ou de distribuidora de títulos, valores mobiliários e câmbio, de empresa de arrendamento mercantil, de seguros privados e de capitalização ou de previdência complementar;

IX - resultante ou remanescente de cisão ou qualquer outra forma de desmembramento de pessoa jurídica que tenha ocorrido em um dos 5 (cinco) anos-calendário anteriores;

X - constituída sob a forma de sociedade por ações;

XI - cujo titular ou sócio seja servidor público municipal de Indaiatuba ou parente, até o terceiro grau, de pessoa que exerça cargo ou função de agente político do Município de Indaiatuba.

§ 1º O disposto nos incisos IV e VII deste artigo não se aplica à participação no capital de cooperativas de crédito, bem como em centrais de compras, bolsas de subcontratação, no consórcio e na sociedade de propósito específico referido no art. 50 e 56, respectivamente, da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, e em associações assemelhadas, sociedades de interesse econômico, sociedades de garantia solidária e outros tipos de sociedade, que tenham como objetivo social a defesa exclusiva dos interesses econômicos das microempresas e empresas de pequeno porte.

§ 2º Também não poderá se beneficiar do disposto nesta Lei a pessoa física ou jurídica que seja proprietária de imóvel no Município de Indaiatuba em área em que seja permitido o exercício da atividade pretendida, ou que tenha adquirido imóvel no Distrito de Micro e Pequenas Empresas – DIMPE, de que trata a Lei nº 4.836, de 23 de dezembro de 2005, e suas alterações, bem como parentes em primeiro grau daqueles adquirentes ou de seus sócios.

~~**Art. 6º** Poderão adquirir lotes no Distrito Industrial de Micro e Pequena Empresa – DIMPE II, respeitadas as vedações previstas no artigo 4º e a seguinte ordem de preferência:~~

Art. 6° Poderão adquirir lotes no Distrito Industrial de Micro e Pequena Empresa - DIMPE II, respeitadas as vedações previstas no artigo 5° desta lei e a seguinte ordem de preferência: *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 7.131, de 10/5/2019)*

I - as microempresas e empresas de pequeno porte que estejam exercendo atividades industriais ou de prestação de serviços pesados, legalmente instaladas no Município de Indaiatuba, em locais atualmente vedados pelo Plano Diretor ou pela legislação de uso do solo e que pretendam transferir tais atividades para locais permitidos;

II - as microempresas e empresas de pequeno porte que não se enquadrem na hipótese do inciso I deste artigo e que estejam exercendo, por período superior a 3 (três) anos, atividades industriais ou de prestação de serviços pesados no Município de Indaiatuba, em locais vedados pelo Plano Diretor ou pela legislação de uso do solo;

III - as microempresas e empresas de pequeno porte que estejam exercendo, por período superior a 10 (dez) anos, atividades comerciais ou de prestação de serviços, legalmente instaladas no Município de Indaiatuba, e que pretendam desenvolver atividades industriais ou de prestação de serviços pesados permitidas no Distrito Industrial de Micro e Pequenas Empresas – DIMPE II;

IV - as microempresas e empresas de pequeno porte que, embora não se enquadrem nos incisos anteriores, preencham os demais requisitos desta Lei e apresentem os documentos exigidos. *(Inciso acrescido pela Lei nº 7.131, de 10/5/2019)*

Parágrafo único. Para fins do sorteio de que trata o inciso V do artigo 8° desta Lei, serão utilizadas urnas numeradas de 01 a 04, que corresponderão ao enquadramento das microempresas e empresas de pequeno porte previsto nos incisos deste artigo. *(Parágrafo único acrescido pela Lei nº 7.131, de 10/5/2019)*

~~**Art. 7º** As microempresas e empresas de pequeno porte instaladas no Distrito Industrial de Micro e Pequenas Empresas – DIMPE II, gozarão, no que couber, dos mesmos benefícios e incentivos fiscais previstos na Lei nº 4.752, de 23 de agosto de 2005, desde que sejam observadas as mesmas obrigações e condições estabelecidas na referida Lei e os seguintes prazos:~~

~~**Art. 7º** As microempresas e empresas de pequeno porte instaladas no Distrito Industrial de Micro e Pequenas Empresas - DIMPE II, gozarão, no que couber, dos mesmos benefícios e incentivos fiscais previstos na legislação municipal que dispor sobre o "Programa de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico do Município de Indaiatuba - PROINDE;, desde que sejam observadas as mesmas obrigações e condições estabelecidas na referida Lei e os seguintes prazos:~~ *~~("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 7.832, de 5/7/2022)~~*

~~I - até 6 (seis) meses contados da assinatura do contrato ou da lavratura da escritura de venda e compra, conforme o caso, para a apresentação do projeto de construção, obedecida a legislação municipal vigente, e de conformidade com os padrões mínimos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia;~~

~~I - até 12 (doze) meses contados da assinatura do contrato ou da lavratura da escritura de venda e compra, conforme o caso, para a apresentação do projeto de construção, obedecida a legislação municipal vigente, e de conformidade com os padrões mínimos estabelecidos pela Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia;~~ *~~(Inciso com redação dada pela Lei nº 7.368, de 25/6/2020)~~*

~~I - até 60 (sessenta) meses contados da assinatura do contrato ou da lavratura da escritura de venda e compra, conforme o caso, para conclusão da edificação e obtenção do respectivo habite-se;~~ *~~(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.101, de 07/12/2023)~~*

~~I - até 54 (cinquenta e quatro) meses, contados da data da assinatura do contrato ou lavratura da escritura de venda e compra, conforme o caso, para conclusão da edificação e obtenção do respectivo habite-se;~~ (Inciso com redação dada pela Lei nº 8.437, de 17/12/2025)

Art. 7º As microempresas e empresas de pequeno porte instaladas no Distrito Industrial de Micro e Pequenas Empresas - DIMPE II, gozarão, no que couber, dos mesmos benefícios e incentivos fiscais previsto na legislação municipal que dispõe sobre o "Programa de Incentivo ao Desenvolvimento Econômico do Município de Indaiatuba - PROINDE, desde que seja observadas as mesmas obrigações e condições estabelecidas na referida legislação, inclusive a obrigação de firmar "Protocolo de Intenções", e os seguintes prazos: *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 8.530, de 19/6/2026)*

I - até 96 (noventa e seis) meses contados da assinatura do contrato ou lavratura da escritura de venda e compra, conforme o caso, para conclusão da edificação e obtenção do respectivo habite-se; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.530, de 19/6/2026)*

~~II - até 18 (dezoito) meses para início das obras, contados da aprovação do projeto de construção;~~ *(Revogado pela Lei nº 8.101, de 07/12/2023)*

~~III - até 30 (trinta) meses, contados da data do alvará de construção, para conclusão da edificação e obtenção do respectivo Habite-se;~~ *(Revogado pela Lei nº 8.101, de 07/12/2023)*

~~III - até 54 (cinquenta e quatro) meses, contados da data do alvará de construção, para conclusão da edificação e obtenção do respectivo Habite-se;~~ *(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.314, de 6/6/2025)* *(Revogado pela Lei nº 8.437, de 17/12/2025)*

~~IV - até 18 (dezoito) meses, contados da data do Habite-se, para obtenção de Alvará de funcionamento e início das atividades.~~

~~IV - até 18 (dezoito) meses, contados da data da emissão do habite-se, para obtenção do alvará de funcionamento e início das atividades.~~ *(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.437, de 17/12/2025)*

IV - até 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da emissão do habite-se, para obtenção do alvará de funcionamento e início das atividades. *(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.530, de 19/6/2026)*

§ 1º O não cumprimento dos prazos previstos neste artigo acarretará ao adquirente multa de até 10% (dez por cento) do valor do imóvel, devidamente atualizado pela UFESP, bem como a adoção, pela Prefeitura, das medidas administrativas e judiciais cabíveis para o cumprimento das obrigações previstas nesta Lei.

§ 2º Os prazos previstos neste artigo, somente poderão ser prorrogados mediante autorização legislativa.

Art. 8º A seleção de interessados na aquisição de lotes se dará mediante procedimento administrativo formal, observados os princípios de publicidade e impessoalidade, entre outros, e os seguintes critérios:

~~I - o procedimento de seleção será conduzido por Comissão Especial de Seleção designada pela Secretaria Municipal de Governo;~~

I - o procedimento de seleção será conduzido por Comissão Especial de Seleção designada pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Turismo; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 8.530, de 19/6/2026)*

II - o procedimento de seleção será iniciado com a publicação de edital na Imprensa Oficial do Município e divulgação no portal da Prefeitura na internet, com prazo mínimo de 60 (sessenta) dias para o cadastramento prévio dos interessados;

III - do edital constará o mapa do loteamento, os lotes disponíveis para aquisição, com a respectiva área, e os valores respectivos, bem como as atividades permitidas, na forma do parágrafo único do artigo 1º desta Lei;

IV - para o cadastramento prévio dos interessados se exigirá, exclusivamente, o requerimento e a comprovação documental das condições de que trata o artigo 6º, bem como declaração formal do representante legal de que não incide nos impedimentos de que trata esta Lei e de que concorda com as condições, prazos e preços para a aquisição do lote;

V - em data, horário e local divulgados na Imprensa Oficial do Município e no portal da Prefeitura na internet, realizar-se-á a sessão pública de seleção, da qual deverá participar, obrigatoriamente, o representante legal dos interessados previamente cadastrados, procedendo-se à seleção mediante sorteio entre os mesmos, observada a ordem de preferência prevista no artigo 6º;

VI - realizado o sorteio, os interessados serão imediatamente chamados, segundo a ordem de classificação, para exercerem a escolha do lote e apresentarem proposta com as condições de pagamento do preço do lote, decaindo do direito à aquisição do lote o interessado cujo representante legal ou procurador legalmente constituído não estiver presente à sessão, ou que declinar da proposta, ficando automaticamente excluído do processo de seleção.

VII - a assinatura do contrato ou a lavratura da escritura de venda e compra, conforme o caso, deverá ocorrer no prazo de até 30 (trinta) dias da data da convocação pela Prefeitura.

~~**Art. 9º** Os imóveis adquiridos na forma desta Lei não poderão ser alienados pelos adquirentes, antes do prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de emissão do alvará de funcionamento da empresa, sem a prévia e expressa autorização da Secretaria Municipal de Governo, a quem competirá definir os critérios de transferência do imóvel adquirido.~~

~~**Art. 9º** Os imóveis adquiridos na forma desta Lei não poderão ser alienados ou locados pelos adquirentes, antes do prazo de 3 (três) anos, contados da data de emissão do alvará de funcionamento da~~

~~empresa, sem a prévia e expressa autorização da Secretaria Municipal de Tecnologia, Inovação e Desenvolvimento, a quem competirá definir, conforme o caso, os critérios de transferência do imóvel adquirido.~~ *~~("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 8.314, de 6/6/2025)~~*

Art. 9º Os imóveis adquiridos na forma desta Lei não poderão ser alienados ou locados pelos adquirentes, antes do prazo de 3 (três) anos, contados da data de emissão do alvará de funcionamento da empresa, sem a prévia e expressa autorização da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Indústria, Comércio e Turismo, a quem competirá definir, conforme o caso, os critérios de transferência do imóvel adquirido. *("Caput" do artigo com redação dada pela Lei nº 8.530, de 19/6/2026)*

§ 1º Após o prazo de que trata este artigo, os adquirentes poderão dispor livremente do imóvel, respeitada a destinação exclusivamente para instalação de micro e pequena empresa, nos termos desta Lei.

§ 2º Os adquirentes que cumprirem parcialmente as obrigações previstas nesta Lei poderão requerer, dentro do prazo para cumprimento de suas obrigações, a transferência do lote para os sucessores que comprovem ser integrantes do núcleo familiar, parentes consanguíneos ou por afinidade até o terceiro grau, sujeitando-se o sucessor ao cumprimento integral das obrigações sem dilação de prazos.

Art. 10. Fica o Poder Executivo autorizado a proceder ao parcelamento dos valores dos imóveis localizados no Distrito Industrial de Micro e Pequena Empresa – DIMPE II em favor dos contemplados no sorteio de que trata o artigo 8º, da seguinte forma:

I - pagamento de entrada, no ato da assinatura do contrato de compromisso de venda e compra, correspondente ao valor mínimo de 600 (seiscentas) UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo;

~~II - o saldo remanescente será convertido em UFESP – Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, e parcelado em até 120 (cento e vinte) parcelas, mensais e consecutivas, com carência de 12 (doze) meses e, após, vencimento até o dia 30 (trinta) de cada mês;~~

II - o saldo remanescente será convertido em UFESP — Unidade Fiscal do Estado de São Paulo, e parcelado em até 144 (cento e quarenta e quatro) parcelas, mensais e consecutivas, com carência de 12 (doze) meses e, após, vencimento até o dia 30 (trinta) de cada mês; *(Inciso com redação dada pela Lei nº 7.819, de 24/6/2022)*

III - o atraso no pagamento de qualquer parcela acarretará multa moratória de 2% (dois por cento) sobre o respectivo valor, além de juros moratórios de 1,0 % (um por cento) ao mês ou fração.

IV - o não pagamento de 6 (seis) parcelas consecutivas ou intercaladas, acarretará a rescisão de pleno direito do contrato de venda e compra, com a reversão do imóvel, sem que assista o direito de retenção.

Art. 11. O contrato ou a escritura de venda e compra deverá contemplar cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade, a qualquer título, pelo prazo de 5 (cinco) anos, contados da data de emissão do alvará de funcionamento da empresa, e enquanto perdurar o parcelamento de que trata o artigo 10, ressalvada a transferência prevista no artigo 9º, mediante prévia e expressa anuência dos órgãos competentes da Prefeitura.

Parágrafo único. No caso de alteração de sócios, em se tratando de sociedade empresária, o adquirente das cotas respectivas deverá atender ao disposto no artigo 5º desta Lei, sob pena de incorrer em multa equivalente a 100% (cem por cento) do valor atualizado do lote adquirido com os benefícios desta Lei, além do cancelamento de todos os eventuais benefícios fiscais concedidos pelo Poder Público municipal.

~~**Art. 12.** A rescisão por infração ou inadimplemento de quaisquer das obrigações contidas nesta Lei, sujeitará o adquirente ou a pessoa jurídica que vier a sucedê-lo, ao pagamento de multa compensatória equivalente a 20% (vinte por cento) do valor do imóvel alienado, devidamente atualizada pela UFESP, ou outro índice que venha a substituí-la, bem como acarretará à empresa e a seus sócios o impedimento de receber benefícios fiscais ou de qualquer outra natureza do Município de Indaiatuba, pelo prazo de 10 (dez) anos.~~ *(Revogado pela Lei nº 8.530, de 19/6/2026)*

Art. 13. O contrato ou a escritura de venda e compra resolver-se-á em conformidade com o art. 474 do Código Civil, com a reversão do lote ao Município, se adquirente não cumprir os prazos e condições previstas nas normas legais aplicáveis aos imóveis localizados no Distrito Industrial de Micro e Pequenas Empresas - DIMPE II.

§ 1º No caso de reversão do imóvel decorrente da rescisão do contrato por culpa do adquirente, perderá este em favor da Prefeitura, a título de indenização, o valor da entrada que tiver pago, sendo-lhe devida a restituição das demais parcelas, no mesmo prazo em que as houver pago.

~~§ 2º As benfeitorias úteis ou necessárias edificadas sobre o lote serão indenizadas após a nova alienação do imóvel efetuada pela Prefeitura, integrando o preço de venda ao novo adquirente, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Governo.~~

§ 2º As benfeitorias úteis ou necessárias edificadas sobre o lote serão indenizadas após a nova alienação do imóvel efetuada pela Prefeitura, integrando o preço de venda ao novo adquirente, segundo critérios estabelecidos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento

Econômico, Indústria, Comércio e Turismo. *(Parágrafo com redação dada pela Lei nº 8.530, de 19/6/2026)*

§ 3º Em caso de reversão do lote, o novo adquirente integrante da lista de classificação de que trata o artigo 8º desta Lei, gozará do direito às mesmas condições de pagamento previstas no artigo 10, ressalvada a indenização por eventuais benfeitorias, na forma do parágrafo anterior.

Art. 14. Sem prejuízo do disposto no "caput" do artigo 7º desta Lei, serão assegurados aos adquirentes de lotes no Distrito Industrial de Micro e Pequena Empresa – DIMPE II, os seguintes benefícios:

I - durante o período de construção da unidade industrial ou de prestação de serviços pesados, observados os prazos previstos nesta Lei, ficará suspensa a exigibilidade do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, do Imposto Sobre Serviços – ISS incidente sobre a construção civil, das Taxas de Aprovação e de Licença para a execução das obras e de Habite-se, sendo concedida, ao final, a isenção desses tributos se comprovado o início das atividades no prazo estabelecido, ou, caso contrário, procedida a sua cobrança, desde o vencimento, acrescido de atualização monetária, juros de mora e demais encargos previstos na legislação tributária em vigor, ressalvada a ocorrência reconhecida de caso fortuito ou motivo de força maior;

II - durante 12 (doze) meses a contar do início da construção, será concedida isenção, pelo SAAE – Serviço Autônomo de Água e Esgotos, das tarifas de ligação e de distribuição de água e coleta de esgotos;

III - a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano e Engenharia fornecerá, sem qualquer custo, aos interessados que solicitarem, projeto padrão simplificado de Engenharia para a construção da unidade industrial ou de prestação de serviços pesados.

Parágrafo único. A isenção do Imposto Sobre Serviços – ISS incidente sobre a construção civil não se aplica aos serviços prestados por terceiros sediados fora do Município de Indaiatuba.

Art. 15. Os recursos financeiros decorrentes da comercialização dos lotes de que trata esta Lei, deduzidos os custos das obras de infraestrutura urbana de implantação do loteamento de que trata o artigo 1º desta Lei, serão depositados em conta específica, destinados preferencialmente à formação de reserva para implantação de novos distritos industriais de microempresas e empresas de pequeno porte.

Art. 16. Ressalvadas as isenções expressamente previstas nesta Lei, todas as despesas decorrentes da alienação do lote, em especial

as despesas de lavratura e registro da escritura de venda e compra, serão suportadas exclusivamente pelo adquirente.

Art. 17. Aplicam-se subsidiariamente às alienações previstas nesta Lei, no que não lhe for contrário, as disposições da Lei nº 4.836, de 23 de dezembro de 2005 e suas alterações.

Art. 18. Fica autorizado o Poder Executivo a proceder à alienação de eventuais lotes remanescentes do Distrito Industrial de Micro e Pequenas Empresas - DIMPE II, não alienados na forma desta Lei, observado o disposto nos artigos 17 e 18 da Lei Federal nº 8.666 de 21 de junho de 1993 e suas alterações.

Art. 19. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Indaiatuba, em 28 de agosto de 2017, 187º de elevação à categoria de freguesia.

NILSON ALCIDES GASPAR
PREFEITO