

MENSAGEM

Este Projeto de Lei tem por objetivo autorizar o Executivo Municipal a adquirir através de compra, uma área constante de bem imóvel localizado no Município, e posteriormente doá-la com encargos à empresa CHERY, constituída pelas empresas Wuhu Purui Automobile Investment Co. Ltd. e Wuhu Bondy Trade Co. Ltd..

O país atravessa seu melhor momento histórico-econômico das últimas décadas, isso tem naturalmente refletido sobre a cidade de Jacareí que se destaca tanto regional como nacionalmente, sendo apontada pela pesquisa SEADE como um dos municípios que mais receberam investimentos neste ano; e esse fato, aliado ao empenho dos gestores e legisladores municipais, por si só atrai os olhares de investidores internos e externos - prova disso é a recente entrada de capital europeu e especificamente da montadora de automóveis chinesa, CHERY, no município.

A infraestrutura do município, sua mão-de-obra qualificada, aliada à logística do Vale do Paraíba e às autopeças instaladas na região, foram os principais motivos apontados pela empresa para a escolha de Jacareí como sede da primeira unidade industrial da CHERY no Brasil.

É de conhecimento público que em setembro deste ano foi assinado um Memorando de Entendimentos entre o Município de Jacareí e a empresa CHERY (Anexo III), estabelecendo as ações a serem realizadas pelas partes para viabilizar a implementação e funcionamento da unidade industrial da montadora, cujo início de seu funcionamento é esperado dentro de até 3 anos após a obtenção de todas as licenças necessárias para o início da instalação.

Tão importante quanto o capital investido pela empresa é compreender que Jacareí passa a ocupar o lugar que sempre mereceu, figurar entre as melhores cidades de porte médio do país; não é mais possível negar que com a vinda da CHERY temos uma nova

capacidade de investimentos públicos para o Município, oferecendo melhoria na qualidade de vida através de programas e ações na área da educação, saúde, cultura, esporte, infraestrutura, entre outros.

No quesito desenvolvimento sustentável, significa um incremento de investimento na ordem dos milhões de dólares, implica no aumento do PIB do Município, solidifica o segmento de autopeças, cuja expectativa de atração é de mais de 400 fornecedores, muitos dos quais investirão aqui, fato que cria uma onda de impacto econômico alcançando a construção civil, comércio, serviço, hotelaria, turismo, mercado imobiliário, ou seja, aquecendo ainda mais a economia local.

Os benefícios são tão amplos que destacar a visão estratégica desse ato negocial é muito importante: não se trata apenas de mais uma indústria, diz respeito a colocar Jacareí no seleto grupo dos municípios brasileiros que possuem em seu parque produtivo uma montadora de automóveis, não se trata apenas de mais uma montadora de automóveis, significa ter em nosso Município, a primeira unidade fabril da CHERY fora da China, e é notório que, pela sua constituição e influência, outras inúmeras empresas chinesas automobilísticas ou não, aguardam esse passo da CHERY para darem segmento em seus projetos de investimento e expansão - e vai além, estrategicamente, pois a unidade de Jacareí abastecerá outros mercados, potencializando a unidade como grande centro das operações da empresa fora da China.

E para que seja possível a vinda da CHERY, dentre as cláusulas constantes no Memorando de Entendimentos (Anexo III) temos a doação, pelo Município, do terreno para implantação da unidade industrial.

Para tanto também foi assinado o Protocolo de Intenções entre o Município de Jacareí e a Construtora Terra Simão, constante deste projeto como Anexo II, visando a aquisição de área compatível para instalação da unidade.

Além das considerações acima, que caracterizam o relevante interesse público, cabe dispor sobre a legalidade da compra da área pelo Município e posterior doação com encargos à empresa.

No que tange à aquisição de bens imóveis pelo Município, temos a previsão da Lei Orgânica do Município de Jacareí, nº 2.761 de 31/03/1990, em seu artigo 109 que traz: “ *A aquisição de bens imóveis por compra ou permuta dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.*”

Já HELY LOPES MEIRELLES, na obra “DIREITO MUNICIPAL BRASILEIRO”, 13ª ed. pág.317 e 318, preleciona:

O Município, no desempenho normal de sua administração, adquire bens de toda espécie e os incorpora ao patrimônio público para a realização de seus fins. Essas aquisições ou são feitas contratualmente, pelos instrumentos comuns do direito privado, sob a forma de *compra, permuta, doação, dação em pagamento*, ou se realizam compulsoriamente por *desapropriação* ou *adjudicação em execução de sentença*, ou, ainda, se efetivam por força de lei na destinação de *áreas públicas nos loteamentos*, na forma do art.22 da Lei 6.766, de 1979, e na *concessão de domínio de terras devolutas*.

...

cada modalidade de aquisição tem forma e requisitos específicos para sua efetivação segundo se trate de imóvel, móvel ou semovente e conforme o valor do bem a ser adquirido.

Nesta linha, temos que a COMPRA É INSTITUTO JURÍDICO DEFERIDO à ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL, desde que cada caso seja analisado minuciosamente pelo agente público, que deverá primar pelo cumprimento dos princípios legais e constitucionais vigentes.

Para que o Executivo possa efetuar a compra de bens imóveis há necessidade de autorização legislativa, avaliando o bem conforme preço de mercado. Com relação a eventual licitação, cabe citar novamente a doutrina de HELY LOPES MERELLES, na obra acima citada, pág. 319, que trata da possibilidade de aquisição com dispensa de licitação, sem que haja infringência dos princípios norteadores dos atos administrativos:

De um modo em geral, toda aquisição onerosa de imóvel para o Município depende de lei autorizativa e de avaliação prévia, podendo dispensar concorrência se o bem escolhido for o único que convenha à Administração;

...

A Lei n.º 8.666/1993 – Lei de Licitações trata da dispensa de licitação para a compra de imóvel em seu artigo 24, inciso X:

Art. 24. É dispensável a licitação:

...

X- para compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da Administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado segundo avaliação prévia;

..

Marçal Justen Filho, em sua obra *Comentários à Lei de Licitações e Contratos Administrativos*, 110ª ed. Dialética, pág. 250/251, ao analisar o inciso X do artigo 24 da Lei 8.666/93, comenta:

Compra ou Locação de Imóveis (Inc. X)

A ausência de licitação deriva da impossibilidade de o interesse público ser satisfeito através de outro imóvel, que não aquele selecionado. As características do imóvel (tais como localização, dimensão, edificação, destinação, etc.) são relevantes, de modo que a Administração não tem outra escolha. Quando a Administração necessita de imóvel para destinação peculiar ou com localização determinada, não se torna possível a competição entre particulares. Ou a Administração localiza o imóvel que se presta a atender seus interesses ou não o encontra. Na primeira hipótese, cabe-lhe adquirir (ou locar) o imóvel localizado; na segunda impossível a locação ou aquisição. A aquisição ou locação de imóvel destinado a utilização específica ou em localização determinada acarreta inviabilidade de competição. Trata-se de hipóteses de inexigibilidade de licitação e o caso sujeita-se ao disposto no art. 25. (grifo nosso)

Saliente-se que os incisos do artigo 25 da Lei, tratam de aquisição de produtos, serviços e outros bens móveis, e não fazem qualquer referência à bens imóveis, para os quais, apenas o artigo 23, § 3º, que exige a modalidade de concorrência, com dispensa desta nos casos do inciso X do artigo 24 da Lei em vigor.

Pelo exposto, é forçoso concluir que o Executivo Municipal, com base no artigo 109 da Lei Orgânica do Município de Jacareí e Lei de Licitações, está autorizado a comprar a área descrita neste projeto, mediante prévia avaliação e autorização legislativa, com dispensa

de licitação, posto que, após estudo dos órgãos competentes, o bem escolhido é o único que convém à Administração, para o fim de instalação da unidade industrial.

Com relação à doação da área para a empresa CHERY, temos o artigo 17, inciso I, § 4º, da Lei de Licitações:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I - quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

...

§ 4º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente os encargos, o prazo de seu cumprimento e cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, sendo dispensada a licitação no caso de interesse público devidamente justificado; (grifo nosso)

Portanto, o Município pode fazer doações de bens imóveis, e comumente o faz para incentivar construções e atividades particulares de interesse local e convenientes à comunidade. A dispensa da licitação neste caso, fundamenta-se no **interesse público devidamente justificado**.

Como requisito primordial e inafastável da doação, o interesse público é demonstrado nas informações acima descritas, onde resta claro os benefícios que a implantação da unidade industrial trará para o Município e toda a sua população.

Assim, a despesa com a compra da área seria facilmente compensada pelo retorno em recolhimento de impostos, geração de empregos e o consequente impacto econômico. Outro fator fundamental é que novas empresas serão atraídas a se instalarem na nossa cidade, promovendo inúmeros benefícios nas mais diversas áreas.

Mesmo com todos esses benefícios, além dos encargos decorrentes da doação constantes no Memorando de Entendimentos, o artigo 3º da proposta, ainda prevê o ressarcimento aos cofres públicos da quantia a ser paga pela compra do imóvel.

O artigo 18 e seguintes da Lei nº 5.493/2010, que trata dos incentivos tributários, dispõe sobre o ressarcimento às empresas dos custos das obras de infraestrutura interna e externa, bem como da própria aquisição de terreno, mediante o preenchimento dos requisitos da Lei, de acordo com seu acréscimo ao valor adicionado (VA) do Município relativo ao ICMS.

Caso a empresa CHERY, na qualidade de donatária do imóvel, tenha direito a esse ressarcimento, dos valores serão abatidos o equivalente à 1/3 para reembolso à Administração do valor total gasto na ocasião da compra do imóvel.

O prazo máximo para eventual ressarcimento das obras é de 10 (dez) anos, e, se até o término deste prazo não decorrer o direito ao ressarcimento, ou se este não for o suficiente para cobrir o valor da compra, a donatária será obrigada a indenizar os cofres públicos, mediante pagamento total ou parcial da quantia a ser atualizada em VRM.

Ou seja, ainda que, primeiramente haja um “gasto” por parte do Município com a aquisição e doação da área, com o futuro abatimento dos valores nas quantias de ressarcimento, ou através de indenização, os cofres públicos serão devidamente ressarcidos. E mais, conforme consta na próprio corpo da Lei, os valores que serão recebidos obrigatoriamente serão consignados em rubrica orçamentária própria, a título de “Receita de Capital”, de modo que o Município somente poderá utilizar essa verba para fins de investimento na própria cidade.

A Lei de Incentivos Tributários tentou abranger o maior número possível de hipóteses legais, todavia, não as esgotou, pelo que é admitida a inclusão de outras, por meio de leis especiais, como se pretende fazer com a aprovação deste projeto.

Por todo exposto, o objetivo com a aprovação deste projeto é viabilizar a instalação da unidade industrial no Município, que fortalecerá a economia da cidade, trazendo incontáveis benefícios para a coletividade.

Em consonância com essa realidade, temos que todas as ações ultrapassam o limite da justificativa, se assentando num momento histórico, cujo fato da instalação da CHERY é o próprio argumento, não restando dúvidas quanto ao relevante interesse público na proposta.

Justificado nestes termos encaminhamos o Projeto de Lei para apreciação e aprovação dessa nobre Casa Legislativa.

Gabinete do Prefeito, 2 de fevereiro de 2011.

HAMILTON RIBEIRO MOTA

Prefeito Municipal