



## **MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 41/2025.**

Senhor Presidente,

Senhoras e Senhores Vereadores,

Encaminho à elevada apreciação de Vossas Excelências o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a doação de imóveis localizados no Polo Industrial de Baixo Guandu/ES para pessoas jurídicas, estabelece critérios para seleção e acompanhamento, e dá outras providências.

O Município de Baixo Guandu tem vivido, nos últimos anos, um momento singular de expansão de suas potencialidades. Com a edição da Lei Estadual nº 12.374/2025, foram transferidos ao patrimônio municipal diversos lotes situados no Polo Industrial, constituindo-se oportunidade histórica para promover a alavancagem do desenvolvimento econômico e social local.

Essas áreas, que em tempos anteriores se encontravam vinculadas ao Estado, passam agora à gestão municipal, e cabe a nós, enquanto Administração e Poder Legislativo, estabelecer as regras claras e transparentes que irão nortear a sua destinação. Não se trata apenas de dar cumprimento a um ato formal de incorporação, mas de transformar patrimônio público em vetor de progresso, emprego, renda e arrecadação tributária.

Cumprе destacar, e isto merece especial atenção, que o presente Projeto de Lei não é fruto de decisão unilateral do Executivo. Antes de sua formalização e envio a esta Casa Legislativa, a proposta foi apresentada, discutida e aprovada pelo Conselho de Desenvolvimento Econômico do Município – CDEBG, colegiado composto por representantes do poder público e da sociedade civil, cuja ata segue anexa.

Essa etapa de discussão colegiada garante legitimidade democrática e técnica à iniciativa, pois permitiu que diferentes visões e interesses fossem considerados na elaboração final da proposta. O CDEBG apresentou e analisou detalhadamente a minuta, avaliou os critérios de seleção e acompanhamento e



deliberou pela sua aprovação, encaminhando ao Prefeito Municipal a recomendação expressa de que o texto fosse submetido ao Legislativo.

Entre os principais pontos da proposta, destacam-se:

- Exigência de regularidade fiscal e jurídica das empresas interessadas;
- Comprovação de viabilidade técnica e financeira dos projetos;
- Obrigatoriedade de geração de empregos, com contratação mínima de 70% de mão de obra local;
- Fixação de prazos para início das obras (1 ano) e das operações (3 anos), evitando especulação imobiliária;
- Critérios objetivos e qualitativos de seleção, com análise técnica pelo CDEBG;
- Cláusulas de reversão e restrição à alienação dos imóveis por 10 anos, preservando o patrimônio municipal;
- Responsabilidade exclusiva do donatário pelas despesas cartorárias e tributárias.

Dessa forma, o projeto alia transparência, participação social e segurança jurídica, conferindo ao Município condições de transformar patrimônio imobiliário em ativo de desenvolvimento econômico. Mais do que autorizar a doação de lotes, cria-se uma política pública clara e responsável para orientar o futuro do Polo Industrial.

Esclareço que o Polo Industrial de Baixo Guandu, situado em ponto estratégico de acesso pelas rodovias BR-259 e ES-446, é espaço que reúne todas as condições para se consolidar como um núcleo regional de atração de investimentos. Para tanto, é necessário que sua ocupação seja organizada de modo racional e planejado, evitando-se tanto a especulação imobiliária quanto a subutilização de áreas que podem, e devem, servir ao interesse coletivo.

Como se observa, de um lado, o texto impõe condições rigorosas às empresas interessadas, exigindo comprovação de regularidade jurídica e fiscal, capacidade técnica e financeira, apresentação de memorial descritivo, cronograma físico-financeiro e estudo de viabilidade. De outro, o projeto cria



incentivos claros para quem realmente deseja investir e crescer em nosso município, ao vincular a doação de imóveis à geração de empregos, ao incremento da arrecadação e à implantação de empreendimentos que dialoguem com as vocações econômicas estratégicas da cidade.

Não bastasse, os prazos estabelecidos para início das obras (1 ano) e para início das operações (3 anos) afastam o risco de ocupações fictícias ou meramente especulativas. A exigência de contratação preferencial de mão de obra local, garante que os benefícios econômicos não fiquem restritos às empresas, mas alcancem diretamente as famílias guanduenses.

Também merecem destaque as cláusulas de restrição e reversão. O imóvel não poderá ser alienado, transferido ou dado em garantia antes de decorridos 10 anos do cumprimento integral da finalidade. Caso a empresa beneficiária descumpra os compromissos assumidos, o bem retornará automaticamente ao patrimônio municipal, sem direito de retenção ou indenização por benfeitorias, além de ser obrigada a ressarcir os incentivos eventualmente concedidos. Tais salvaguardas são fundamentais para proteger o interesse público e assegurar que os bens municipais cumpram sua função social.

Por fim, ressalta-se que todas as despesas de escritura, registro e tributos correrão por conta exclusiva do donatário, afastando qualquer risco de oneração indevida ao erário municipal.

Assim, não estamos diante de um simples projeto de lei autorizativa. Trata-se de um instrumento estruturante de política pública, que definirá os rumos do desenvolvimento econômico de Baixo Guandu nos próximos anos. O texto foi concebido para ser justo, transparente e equilibrado, mas ao mesmo tempo flexível, conferindo ao Município condições para atrair empreendimentos de qualidade, gerar empregos dignos, fortalecer a arrecadação tributária e melhorar a vida de nossa população.

Diante do exposto, encaminho este Projeto de Lei à apreciação desta Egrégia Câmara Municipal, ciente de que se trata de uma iniciativa construída a muitas mãos, debatida e validada pelo Conselho de Desenvolvimento



Econômico do Município – CDEBG, e que representa um passo decisivo para consolidar Baixo Guandu como polo regional de investimentos, inovação e prosperidade.

Por todas essas razões, submetemos o presente Projeto de Lei à elevada apreciação dos nobres Vereadores, certos de que sua aprovação representará avanço significativo, motivo pelo qual, renovo meus protestos de elevada estima e distinta consideração.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu, Estado do Espírito Santo, aos nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

**LASTÊNIO LUIZ CARDOSO**

Prefeito Municipal



## PROJETO DE LEI 2025.

*“Dispõe Sobre A Doação De Imóveis Localizados No Polo Industrial De Baixo Guandu/Es Para Pessoas Jurídicas, Estabelece Critérios Para Seleção E Acompanhamento, E Dá Outras Providências.”*

**O PREFEITO MUNICIPAL DE BAIXO GUANDU, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no uso de suas atribuições legais conferidas pela Lei Orgânica Municipal, faz saber que a Câmara Municipal de Baixo Guandu – ES **APROVOU** e ele **SANCIONA** a seguinte Lei:

**Art. 1º.** Fica o Poder Executivo autorizado a doar, mediante lei específica para cada beneficiário, imóveis localizados no Polo Industrial do Município de Baixo Guandu/ES, de propriedade municipal, destinados exclusivamente à instalação ou ampliação de empreendimentos industriais, comerciais ou de serviços, com vistas à geração de emprego e renda, incremento da arrecadação e fortalecimento do desenvolvimento econômico local.

**Art. 2º.** A doação dependerá de prévia análise e parecer conclusivo do Conselho de Desenvolvimento Econômico do Município – CDEBG, observados cumulativamente os seguintes requisitos:

- I** – comprovação de regularidade jurídica e fiscal da empresa;
- II** – comprovação de viabilidade econômica e financeira do projeto, com apresentação de balanço patrimonial, demonstrações contábeis, certidões negativas e estudo de viabilidade;
- III** – apresentação de memorial descritivo, planta básica, cronograma físico-financeiro e estudo de impacto;
- IV** – previsão de geração mínima de empregos diretos proporcionais à área do lote, com contratação preferencial mínima de 70% de mão de obra local;
- V** – prazo máximo de 1 (um) ano para início das obras e 3 (três) anos para início da operação, contados da lavratura da escritura pública;
- VI** – compromisso de faturamento das operações no município;



**VII** – assinatura de termo de compromisso e aceite de cláusulas de reversão e penalidades previstas nesta lei.

**Art. 3º.** Havendo mais de um interessado apto ao mesmo imóvel, o CDEBG instaurará processo seletivo, observando critérios objetivos e qualitativos, sem prejuízo da avaliação de conveniência e oportunidade administrativa.

**§ 1º.** Para fins de análise comparativa, serão considerados:

**I** – Critérios objetivos, tais como:

- a)** maior número de empregos diretos previstos;
- b)** maior valor de investimento fixo no município;
- c)** menor prazo para início efetivo das operações;
- d)** percentual de contratação de mão de obra local;

**II** – Critérios qualitativos, tais como:

- a)** contrapartidas sociais, ambientais ou de capacitação profissional;
- b)** alinhamento do empreendimento às vocações econômicas estratégicas do município;
- c)** potencial de encadeamento produtivo com fornecedores locais;

**§ 2º.** O CDEBG elaborará parecer técnico classificatório, cabendo ao Prefeito Municipal homologar a escolha, podendo, de forma fundamentada, optar pela proposta que melhor atenda ao interesse público, ainda que não seja a mais pontuada no ranking objetivo.

**Art. 4º.** Os terrenos recebidos por doação não poderão ser objeto de transferência, alienação ou garantia fiduciária a qualquer título antes de decorridos 10 (dez) anos do efetivo cumprimento das finalidades e compromissos assumidos.

**Art. 5º.** O descumprimento de quaisquer obrigações implicará na reversão automática do imóvel ao patrimônio municipal, sem direito a retenção ou indenização por benfeitorias, bem como no ressarcimento dos incentivos fiscais eventualmente concedidos.

**Art. 6º.** Todas as despesas cartorárias, tributárias e de regularização serão de responsabilidade exclusiva do donatário, que deverá comprovar a regularização junto ao Município no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias da lavratura da escritura.



**Art. 7º.** O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 90 (noventa) dias, definindo detalhadamente a metodologia de pontuação, documentos exigidos e fluxos procedimentais.

**Art. 8º.** Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Gabinete do Prefeito Municipal de Baixo Guandu, Estado do Espírito Santo, aos nove dias do mês de setembro do ano de dois mil e vinte e cinco.

**LASTÊNIO LUIZ CARDOSO**

Prefeito Municipal