

## LEI COMPLEMENTAR Nº 3.507, DE 09 DE AGOSTO DE 2018.



~~Regulamenta a alienação de imóveis municipais em distritos industriais, comerciais e de serviços, objeto de regularização fundiária.~~ Que dispõe sobre a alienação e doação definitiva de imóveis municipais em distritos industriais, comerciais e de serviços, objeto de regularização fundiária. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

VICENTE JULIANO MINGUILI CANELADA, Prefeito Municipal de Pederneiras, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Autoria: Executivo Municipal.

**Art. 1º** ~~Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a proceder a desafetação e a alienação de imóveis públicos municipais, sob regime de concessão de direito real de uso por tempo indeterminado, concessão, permissão ou autorização de uso, nos distritos industriais, comerciais e de serviços, objetos de regularização fundiária, mediante prévios e respectivos procedimentos aqui disciplinados, inclusive nas hipóteses de concorrência, nos termos da Lei Federal nº 8.666/93.~~

~~Parágrafo único. Poderão participar do procedimento licitatório pessoas jurídicas que se enquadrem nas determinações da Lei Federal nº 8.666/93, inclusive os Microempreendedores Individuais (MEI).~~

**Art. 1º** Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a desafetar e alienar imóveis públicos municipais, através de concessão de direito real de uso por tempo indeterminado, concessão, permissão ou autorização de uso, localizados nos distritos industriais, comerciais e de serviços, ou objetos de regularização fundiária, mediante prévio procedimentos administrativos, nos termos desta Lei Complementar e da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Parágrafo único. Poderão participar do procedimento licitatório as pessoas jurídicas autorizadas pela Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, inclusive os Microempreendedores Individuais (MEI). (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

~~Art. 2º O valor mínimo da proposta de lances para a alienação dos imóveis públicos será de 10% (dez por cento) do valor venal a ele atribuído, ou da avaliação previamente procedida, excluídas eventuais construções e/ou benfeitorias realizadas no imóvel pelo possuidor.~~

**Art. 2º** O valor mínimo da proposta de lances para a alienação dos imóveis públicos será de 10% (dez por cento) do maior valor venal atribuído às áreas destinadas aos distritos industriais, comerciais e de serviços, ou da avaliação previamente procedida, excluídas eventuais construções e/ou benfeitorias realizadas no imóvel pelo possuidor. (Redação dada pela Lei Complementar nº 3525/2018)

~~§ 1º O arrematante do imóvel poderá efetuar o pagamento do valor da arrematação no prazo de até 24 (vinte e quatro) meses, em parcelas mensais, iguais e sucessivas, nunca inferiores ao valor de R\$ 500 (quinhentos reais), que serão pagas a contar da homologação da arrematação, incidindo, neste caso, os juros de mora simples de 1% (um por cento) ao mês.~~

**§ 1º** O arrematante do imóvel poderá efetuar o pagamento do valor da arrematação no prazo de até 60 (sessenta) meses, em parcelas mensais, iguais e sucessivas, nunca inferiores ao valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais), que serão pagas a contar da homologação da arrematação, incidindo, neste caso, os juros de mora simples de 1% (um por cento) ao mês. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

**§ 2º** O licitante vencedor poderá optar pelo pagamento à vista, com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor total da arrematação.

~~§ 3º Caso a prestação de que cuida o caput deste artigo ultrapasse o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), o prazo de 24 (vinte e quatro) meses poderá ser prorrogado até o limite necessário ao pagamento.~~

**§ 3º** Caso a prestação de que cuida o caput deste artigo ultrapasse o valor de R\$ 2.000,00 (dois mil reais), o prazo de 60 (sessenta) meses poderá ser prorrogado até o limite necessário ao pagamento, observado o valor mencionado neste parágrafo como limite mínimo de cada parcela. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

**§ 4º** O arrematante obriga-se, a realizar um percentual mínimo de 20% (vinte por cento) de obras e/ou construções no imóvel arrematado, podendo ser analisado esse percentual pela Comissão de Desenvolvimento Econômico e Social.

~~§ 5º O Município, até que se regularize integralmente o parcelamento do solo junto ao Oficial de Registro de Imóveis local, poderá conceder ao licitante vencedor autorização/concessão de uso da respectiva área adquirida.~~

**§ 5º** O percentual previsto no parágrafo anterior poderá ser reduzido mediante autorização por escrito da Comissão de Desenvolvimento Econômico e Social, caso assim exija as peculiaridades do caso concreto, especialmente o ramo de atividade da empresa arrematante. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

§ 6º A homologação da arrematação será formalizada apenas após o pagamento integral do lance, e o arrematante será autorizado a exercer a posse do imóvel arrematado através de ato formal e escrito da Administração Municipal enquanto realizar regularmente os pagamentos mensais. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 4256/2025)

§ 7º O inadimplemento relativo a mais de três parcelas consecutivas ensejará a automática revogação da autorização concedida nos termos do parágrafo anterior, independentemente de notificação. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 4256/2025)

§ 8º O Município, até que se regularize integralmente o parcelamento do solo junto ao Oficial de Registro de Imóveis local, poderá conceder ao licitante vencedor autorização ou concessão de uso da respectiva área adquirida. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 4256/2025)

**Art. 3º** ~~O arrematante terá a obrigação de cumprir os seguintes prazos:~~

~~I - O prazo de 6 (seis) meses para iniciar as obras, contados da data da homologação da arrematação, prorrogável, a critério da Administração, por ato do Prefeito Municipal, após ouvido o Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social do Município, por uma única vez, em prazo a ser estipulado e até igual período, para o início das obras de construção, sob pena de retomada do imóvel, sem direito à indenização do valor pago pelo imóvel ou das benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias realizadas.~~

~~II - O prazo de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data da homologação da arrematação, prorrogável, a critério da Administração, por ato do Prefeito Municipal, após ouvido o Conselho de Desenvolvimento Econômico e Social do Município, por uma única vez, em prazo a ser estipulado e até igual período, para o término das obras de construção, sob pena de retomada do imóvel, sem direito à indenização do valor pago pelo imóvel ou das benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias realizadas.~~

**Art. 3º** O arrematante estará obrigado a cumprir os seguintes prazos:

I - De 06 (seis) meses para iniciar as obras, contados da data da autorização para exercício da posse ou da homologação da arrematação, a que ocorrer primeiro.

II - O prazo de 24 (vinte e quatro) meses para o término das obras e início de funcionamento das atividades da empresa, contados da data da autorização para exercício da posse ou da homologação da arrematação, a que ocorrer primeiro.

§ 1º Os prazos do "caput" serão prorrogáveis, sob justificativa do arrematante e a critério da Administração, por ato do Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano ou do Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, por uma única vez, por igual período, sob pena de retomada do imóvel, sem direito à indenização pelo valor pago pelo imóvel ou pelas benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias realizadas.

§ 2º Para os efeitos desta Lei considera-se início de obras, a presença concomitante dos

seguintes requisitos:

- a) Aprovação de projeto junto aos setores competentes da Prefeitura; e
- b) Obras físicas de concreto, alvenaria, fundações, terraplanagem ou qualquer outra passível de medição, de acordo com o projeto previamente aprovado.

§ 3º Não serão considerados início de obras a limpeza da área, o mero cercamento da área com alambrados ou cercas de qualquer natureza, ressalvados muros de concreto ou alvenaria. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

**Art. 4º** O arrematante deverá indenizar as eventuais construções e/ou benfeitorias (necessárias e/ou úteis), bem assim o "fundo de comércio", eventualmente existentes nos imóveis arrematados diretamente ao possuidor dos mesmos, mediante prévia avaliação e no prazo de 30 (trinta) dias, devendo comprovar o pagamento no prazo de até 03 (tres) dias, após o decurso do referido trintídio.

§ 1º A Avaliação constante do caput deste artigo será realizada anteriormente ao procedimento licitatório e será providenciada pelo atual possuidor do bem imóvel.

§ 2º A Avaliação a que se refere o § 1º, deverá ser realizada e apresentada mediante laudo, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação recebida especificamente para esta finalidade, e deverá ser elaborada por profissional competente, devidamente habilitado para tanto, assim considerado aquele que tenha registro profissional como Engenheiro (CREA), Arquiteto (CRAU) ou Corretor de Imóveis (CRECI), devendo constar do laudo:

I - O valor da terra nua;

II - O valor das benfeitorias (úteis e necessárias) existentes no imóvel, que deverão ser devidamente descritas;

III - A estimativa do valor do "fundo de comércio", ou seja, os elementos corpóreos e incorpóreos que compõem o estabelecimento comercial.

§ 3º A homologação da arrematação somente se dará após devidamente indenizado o possuidor do imóvel das eventuais construções e/ou benfeitorias existentes.

§ 4º A não apresentação da avaliação no prazo contante do § 2º, acarretará a renúncia tácita ao direito de indenização pelas eventuais construções e/ou benfeitorias (necessárias e/ou úteis) ou "fundo de comércio" existentes no imóvel.

§ 5º Em caso de empate nas propostas, o atual possuidor terá direito à preferência na aquisição do imóvel.

§ 6º Caso o empate de propostas não envolva o atual possuidor, o critério de desempate será a pessoa jurídica que manteve, no exercício imediatamente anterior, a maior média de empregos formais.

§ 7º O arrematante que não indenizar as eventuais construções e/ou benfeitorias (necessárias e/ou úteis), eventualmente existentes nos imóveis no prazo estabelecido no caput perderá o direito de arrematar o imóvel, bem como, arcará com uma multa de 20% (vinte por cento) do valor da avaliação das benfeitorias revertida aos cofres públicos.

**Art. 5º** A avaliação de que trata o artigo 4º poderá ser impugnada por qualquer licitante, no mesmo prazo de impugnação das demais cláusulas do edital, caso em que será observado o seguinte procedimento:

I - A impugnação deve ser protocolada no Paço Municipal, endereçada à Secretaria de Compras e Licitações, e deverá ser instruída com toda a documentação pertinente, bem como as razões do inconformismo, além da menção ao valor que entende o impugnante correto para a avaliação, sob pena de não conhecimento da impugnação.

II - Conhecida a impugnação, será realizada avaliação das benfeitorias in locu pela Comissão de Avaliação nomeada pelo Prefeito Municipal, que será notificada para tanto pela Secretaria de Compras e Licitações.

III - A Comissão Avaliadora apresentará laudo de avaliação das benfeitorias corpóreas e incorpóreas no prazo de 30 (trinta) dias, contados da notificação de que trata o inciso anterior, que prevalecerá sobre a avaliação anterior, para todos os fins e efeitos de direito.

IV - Apresentada a nova avaliação pela Comissão, publicar-se-á novo edital de licitação, especificamente em relação aos imóveis cuja avaliação fora validamente impugnada.

§ 1º Caso o mesmo edital preveja a alienação de mais de um imóvel, a impugnação da avaliação de uns não prejudicará o prosseguimento da licitação dos demais, sendo apenas retirado o item (imóvel) impugnado daquela licitação, que seguirá seu normal curso em relação aos imóveis cuja avaliação não tenha sido impugnada.

~~§ 2º A comissão avaliadora prevista no inciso II do caput deste artigo será nomeada pelo Prefeito Municipal, mediante portaria, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da entrada em vigor desta Lei, e contará com, no mínimo, 3 (três) membros, sendo um deles obrigatoriamente servidor público municipal que possua registro em um dos órgãos de classe mencionados pelo § 2º, do art. 4º desta Lei.~~

§ 2º A comissão avaliadora prevista no inciso II do caput deste artigo será nomeada pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Urbano ou pelo Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico, mediante portaria, no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da entrada em vigor desta Lei, e contará com, no mínimo, 03 (três) membros, sendo 01 (um) deles obrigatoriamente servidor público municipal que possua registro em um dos órgãos de classe mencionados pelo § 2º do art. 4º. desta Lei. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

§ 3º A comissão avaliadora é livre para proceder a avaliação das benfeitorias de forma

técnica. Todavia, caso apure valor superior àquele constante do laudo de avaliação apresentado pelo possuidor, este último prevalecerá, desprezando-se o valor excedente.

**Art. 6º** ~~O Município somente fornecerá o título definitivo de direito real de uso por tempo indeterminado ao arrematante após haver a regularização fundiária do imóvel e cumpridas as disposições da legislação municipal relativas aos requisitos a serem adimplidos pelo adquirente, correndo as despesas translativas por conta do arrematante ou beneficiário.~~

**Art. 6º** O Município, quando o caso, somente fornecerá o título definitivo de direito real de uso por tempo indeterminado ao arrematante após haver a regularização fundiária do imóvel e cumpridas as disposições da legislação municipal relativas aos requisitos a serem adimplidos pelo adquirente, em especial o pagamento integral do valor da arrematação, o início de funcionamento das atividades e a contratação da mão de obra contida na sua proposta, correndo as despesas translativas por conta do arrematante ou beneficiário. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

Parágrafo único. Até que se efetive a lavratura do título definitivo, o Município fará lavrar termo de concessão de uso com o arrematante, estipulando a efetivação da posse e das condições previstas em lei.

**Art. 7º** A empresa vencedora do procedimento licitatório, quando do início de suas atividades se compromete a contratar disponibilizar no mínimo 20% (vinte por cento) das vagas para mão de obra feminina de pessoas residentes no Município de Pederneiras.

**Art. 8º** ~~Os imóveis, cuja ocupação tenha sido conferida pelo Município, por qualquer forma que seja, nos quais hajam instalações industriais, comerciais e de serviços em funcionamento há mais de 06 (seis) anos, que atendam ao disposto no § 4º, do art. 2º desta Lei e estejam em pleno exercício, para os fins do respectivo título de direito real de uso por tempo indeterminado, deverão indenizar o Município com a quantia equivalente a 15% (quinze por cento) do valor venal a ele atribuído, a ser paga na forma do parágrafo 2º deste artigo, e após notificação emitida pelo Município, ficando dispensada a licitação, nos termos do art. 17, I, alínea "h", da Lei Federal nº 8.666/93, aqui aplicado por analogia e para a regularização de uma situação fática longa e consolidada, tendo em conta que já cumpriu a função social da propriedade e atende aos interesses do Município.~~

**Art. 8º** ~~Os imóveis, cuja ocupação tenham sido conferida pelo Município, por qualquer forma que seja, nos quais hajam instalações industriais, comerciais e de serviços em funcionamento há mais de 06 (seis) anos, que atendam ao disposto no § 4º, do art. 2º desta Lei e estejam em pleno exercício, para os fins do respectivo título de direito real de uso por tempo indeterminado, deverão indenizar o Município com a quantia equivalente a 15% (quinze por cento) do maior valor venal atribuído às áreas destinadas aos distritos industriais, comerciais e de serviços, a ser paga na forma do parágrafo 2º deste artigo, e após notificação emitida pelo Município, ficando dispensada a licitação, nos termos do art. 17, I, alínea "h", da Lei Federal nº 8.666/93, aqui aplicado por analogia e para a regularização de uma situação fática longa e consolidada, tendo em conta que já cumpriu a função social da propriedade e atende aos interesses do Município. (Redação dada pela Lei Complementar nº 3525/2018)~~

**Art. 8º** Os imóveis, cuja ocupação tenham sido conferida pelo Município, por qualquer forma que seja, nos quais hajam instalações industriais, comerciais e de serviços em funcionamento há mais de 06 (seis) anos, que atendam ao disposto no § 4º, do art. 2º, desta Lei e estejam em pleno exercício, para os fins do respectivo título de direito real de uso por tempo indeterminado, deverão indenizar o Município com a quantia equivalente a 15% (quinze por cento) do maior valor venal atribuído às áreas destinadas aos distritos industriais, comerciais e de serviços, a ser paga na forma do parágrafo 2º deste artigo, e após notificação emitida pelo Município, ficando dispensada a licitação, nos termos do art. 76, I, alínea "g", da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, aqui aplicado por analogia e para a regularização de uma situação fática longa e consolidada, tendo em conta que já cumpriu a função social da propriedade e atende aos interesses do Município. (Redação dada pela Lei Complementar nº 4256/2025)

§ 1º Considera-se, para fins de dispensa da licitação, como pleno exercício das instalações industriais, comerciais e de serviços os casos que atendam cumulativamente aos seguinte requisitos:

- I - se estiver utilizando o imóvel para os fins de seu estatuto social;
- II - que apresente certidão de inscrição municipal, bem assim certidões negativas (ou positivas com força de negativas) de débitos federais, estaduais ou municipais;
- III - que tenha, comprovadamente, registros de empregados, com os devidos recolhimentos previdenciários.

§ 2º O pagamento do valor previsto no caput deste artigo poderá ser feito à vista, com desconto de 10% (dez por cento) sobre o valor total, ou mediante entrada de 20% (vinte por cento) do valor total a ser pago, e o restante dividido em prestações mensais, iguais e sucessivas, aplicando-se à hipótese os §§ 1º e 3º do artigo 2º desta lei.

§ 3º A regularização prevista pelo caput desse artigo é possível ainda que a empresa que atualmente esteja exercendo suas atividades no local seja sucessora, a qualquer título, da empresa que inicialmente recebeu a posse do imóvel. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 4256/2025)

**Art. 9º** Os imóveis que por qualquer forma tenham sido cedidos pelo Município e que não cumpram qualquer das funções de indústria, comércio ou de serviços, deverão ser avaliados, pela Comissão a que se refere o art. 5º, inciso II, desta Lei, pelo valor correspondente à terra nua e às benfeitorias, separadamente, e serão levados à licitação, na forma do art. 4º, partindo-se as propostas do valor da avaliação feita.

§ 1º O arrematante deverá indenizar as eventuais construções e/ou benfeitorias, eventualmente existentes nos imóveis arrematados diretamente ao possuidor dos mesmos, no prazo de 30 (trinta) dias, devendo comprovar o pagamento no prazo de até 03 (três) dias, após o decurso do referido trintídeo.



§ 2º O possuidor terá o direito de preferência na arrematação, preço por preço.

§ 3º Aquele que vencer a licitação poderá utilizar-se do mesmo pelo tempo que lhe aprouver a título de concessão de direito real de uso, porém, em eventual alienação, deverá constar a mudança da destinação para uma das modalidades, a industrial, a comercial ou a de serviços.

**Art. 10.** Os imóveis cujo possuidor não esteja no uso direto da posse, mas sim os tenham alugado ou cedido de qualquer forma para os fins de indústria, comércio ou de prestação de serviços, serão levados à licitação, na forma prevista nesta lei, aplicando-se ao vencedor do certame, caso não seja o próprio possuidor, o disposto no art. 4º

**Art. 11.** Todos os valores arrecadados com a aplicação da presente lei serão revertidos para o Fundo Municipal de Regularização Fundiária e Desenvolvimento Econômico Sustentável, criado pela Lei Complementar nº 3.485, de 28 de maio de 2018.

**Art. 11-A** Decorrido o prazo de 10 (dez) anos de funcionamento ininterrupto do empreendimento e cumprida a sua função social, evolução da atividade e as obrigações estabelecidas na transmissão, a área poderá ser doada em definitivo à empresa beneficiada, mediante prévia autorização legislativa.

§ 1º O Projeto de Lei previsto no caput desse artigo será de iniciativa do Poder Executivo e será precedido de parecer emitido pelo Conselho de desenvolvimento Urbano atestando o atendimento das exigências e condições legalmente estabelecidas para a validade da doação.

§ 2º O parecer de que trata o parágrafo anterior será confeccionado mediante pedido da beneficiária interessada, devendo a empresa:

I - Comprovar que a obra edificada tem área construída igual ou superior àquela a que se obrigou;

II - Comprovar o faturamento bruto da empresa no exercício e nos últimos 10 (dez) anos;

III - Comprovar o recolhimento da empresa, ano a ano, nos últimos 10 (dez) anos, de ICMS (Imposto Sobre Circulação de Mercadorias e Serviços) e/ou ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) retido e gerado, conforme o caso;

IV - Comprovar a contratação de empregados pela empresa durante os últimos 10 (dez) anos, de acordo com o mínimo previsto na lei de concessão, com a juntada de cópia da RAIS (Relatório Anual de Informação Social) ou da guia de recolhimento do INSS (Instituto Nacional de Seguridade Social);

V - Apresentar certidão negativa de débitos do ISSQN (Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza) junto ao Município;



VI - Apresentar certidão negativa de débito de IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), junto ao Município;

VII - Apresentar certidão negativa de débitos, emitida pela previdência social, relativa à construção; e

VIII - Apresentar certidões negativas de falência, FGTS, INSS e débitos trabalhistas.

§ 3º As certidões exigidas nos incisos V, VI e VII poderão ser substituídas por certidões positivas com efeitos de negativa. (Redação acrescida pela Lei Complementar nº 4256/2025)

**Art. 12.** A presente Lei Complementar entrará em vigor 30 (trinta) dias depois de oficialmente publicada, ficando revogada a Lei Complementar nº 3.363, de 30 de setembro de 2016, bem como as demais disposições contrárias.

Prefeitura Municipal de Pederneiras, 09 de agosto de 2018.

VICENTE JULIANO MINGUILI CANELADA  
Prefeito Municipal