



# **Estado de Mato Grosso**

## **Prefeitura Municipal de Jaciara**

---

**DECRETO Nº. 2590, DE 21 DE MAIO DE 2007.**

Aprova o Regulamento e Anexos relativos aos procedimentos para aquisição de áreas nos Distritos Industriais.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JACIARA **MAX JOEL RUSSI** no uso de suas atribuições legais e

Considerando o disposto na Lei Municipal nº. 038, de 18 de dezembro de 1968, e a Lei 1.047 de 29 de dezembro de 2006,

Considerando a necessidade da regulamentação dos procedimentos relativos à aquisição de áreas nos Distritos Industriais, administrados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, visando a atração de novos investimentos industriais em Jaciara, e a proteção do interesse público,

**D E C R E T A:**

Art. 1º - Ficam aprovados o Regulamento e Anexos I, II e III, relativos aos procedimentos para aquisição de áreas nos Distritos Industriais, administrados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SEMDE.

Art. 2º - Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 3º - Revogam-se as disposições em contrário.

Edifício da Prefeitura Municipal de Jaciara, Estado de Mato Grosso em 21 de maio de 2007.

**MAX JOEL RUSSI**  
**Prefeito Municipal de Jaciara**

**ABIEZER FERREIRA DA SILVA**  
**Secretário Municipal de Governo**

**LEOPOLDO RODRIGUES DE MENDONÇA**  
**Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico**

## REGULAMENTO PARA AQUISIÇÃO DE ÁREAS NOS DISTRITOS INDUSTRIAIS

### **CAPÍTULO I** Das Definições

Art. 1º - Este Regulamento e Anexos I, II e III, definem as normas e procedimentos relativos à aquisição de áreas destinadas à implantação de unidades industriais, comerciais e de prestação de serviços dentro dos Distritos Industriais administrados pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico - SEMDE.

Art. 2º - Para os fins deste Regulamento e anexos, considera-se:

I - **Distrito Industrial**: porção de terra devidamente identificada, parcelada e delimitada, destinada à implantação de atividade produtiva industrial, comercial e prestadora de serviços;

II - **Área**: porção de terra locada dentro do perímetro do Distrito Industrial, destinada à implantação de um projeto definido;

III - **Área construída**: espaço compreendido entre os perímetros dos fechamentos das diferentes edificações, construídas dentro da área a eles destinada;

IV - **Cronograma físico**: gráfico onde estão registrados os eventos e suas ocorrências (datas e serviços a serem executados) quando da implantação da obra;

V - **Prazo**: tempo decorrido entre as diversas fases processuais da aquisição da área;

VI - **Layout**: disposição no lote das edificações a serem implantadas, com suas áreas edificadas, recuos e afastamentos;

VII - **Prorrogação**: ampliação de prazo legal, para cumprimento de fase processual;

VIII - **Preço**: quantia fixada para estabelecer o valor da área a ser adquirida, de acordo com os critérios previamente determinados em legislação própria, com pagamento a vista;

IX - **Afastamentos**: metragens estabelecidas em Normas Técnicas que definem as distâncias entre os limites da área e as edificações;

X - **Taxa de Ocupação**: fator medido em porcentagem, que define o quanto a edificação ocupará da área, sendo obtido mediante o quociente resultante da divisão das áreas edificadas e/ou construídas, pelo total da área a ser ocupada.

### **CAPÍTULO II** Do Processo de Aquisição da Área

Art. 3º - Compete à Secretaria de Desenvolvimento Econômico, fornecer modelo de requerimento e anexos, após a localização da área pretendida em mapa próprio, a qual passará a constar como área reservada no Distrito Industrial do município de Jaciara- DIMJ.

Parágrafo Primeiro - O modelo de requerimento e anexos serão devolvidos no prazo de 15 (quinze) dias, devidamente preenchidos, à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, juntamente com o seu layout.

Parágrafo Segundo - O descumprimento do prazo estipulado no parágrafo anterior cancela automaticamente o pedido de reserva mencionada no "caput".

Art. 4º - O requerimento e anexos serão examinados pela Câmara Técnica de Indústria - CTI, que emitirá parecer de acordo com as políticas e prioridades estabelecidas pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

Art. 5º - No caso de parecer favorável da CTI, será emitido o Comprovante de Processo em Andamento - CPA, onde se constarão os dados da área requerida, hábil para a movimentação dos projetos, concedendo-se ao interessado o prazo de 90 (noventa) dias para a apresentação dos projetos construtivos, devidamente aprovados pelos órgãos competentes (CREA, Prefeitura Municipal e SEMA).

### **CAPÍTULO III**

#### **Das Obras**

Art. 6º - Aprovados pelos órgãos competentes, entregues os projetos e o cronograma de obras à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, a mesma emitirá um Compromisso de Reserva de Área - CRA, na forma do Anexo III.

Art. 7º - É fixado para o início das obras, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados da data de expedição do CRA.

Parágrafo Único - O descumprimento do prazo estabelecido no "caput" deste artigo, desobriga a SEMDE, reserva da área, revertendo em seu proveito a posse da área, sem qualquer indenização.

Art. 8º - O término das obras será indicado no cronograma físico a ser apresentado à SEMDE, devendo ser analisado quanto a sua compatibilidade, tendo em vista o volume de obras e sua complexidade, não devendo ultrapassar 2 (dois) anos.

Art. 9º - O pedido de prorrogação, somente cabível em casos devidamente comprovados, justificados e com o protocolo de entrada dos projetos na Prefeitura Municipal, deverá ser endereçado à SEMDE, até o 5º (quinto) dia útil que antecede o vencimento do prazo estabelecido no CRA.

Parágrafo Único - Do indeferimento da prorrogação caberá pedido de reconsideração, em primeira instância, a SEMDE.

Art. 10 - Ocorrendo atraso no cronograma das obras por motivo justificado, a SEMDE decidirá acerca do pedido de reestruturação, ouvida as entidades representativas da atividade.

Parágrafo Único - Indeferido o pedido de reconsideração, o processo será considerado, para fins de aplicação da Norma, como obra paralisada.

Art. 11 - Em casos de paralisação das obras propostas, por motivos justificadamente comprovados, a SEMDE, poderá autorizar a prorrogação do prazo, até o

redimensionamento do empreendimento, podendo haver, inclusive, mudança da atividade, ou de titular.

#### **CAPÍTULO IV** Da Transferência

Art. 12 - É vedada a transferência do todo ou de parte da área ou do empreendimento a terceiros, em qualquer fase, sem a prévia anuência da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico.

Art. 13 - Constatada qualquer fraude que vise burlar a presente Norma, a matéria será levada ao conhecimento da Assessoria Jurídica Municipal, sobrestando-se todo o processo, até decisão final.

#### **CAPÍTULO V**

##### Da Escrituração Definitiva

Art. 14 - Concluídas as obras, e após constatadas por vistoria final da SEMDE, será outorgada a Escritura Definitiva, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - Requerimento;
- II - Comprovante de Processo em Andamento - CPA;
- III - Projetos de engenharia aprovados pelos órgãos competentes;
- IV - Compromisso de Reserva de Área - CRA;
- V - Laudo de Vistoria final constando conclusão do empreendimento;
- VI - Guia de Recolhimento de pagamento ou Termo de Doação da área;
- VII - Certidão negativa de débitos fiscais da SEFAZ;
- VIII - Certidão negativa de débitos municipais e
- XV - Relatório final da CTI.

Art. 15 - Será outorgada escritura definitiva, nos casos de projetos condicionados a operação de crédito (financiamento), junto a instituições financeiras, para fins de garantia hipotecária, nos termos da Lei 8.249 de 17 de dezembro de 2004, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - Requerimento;
- II - Comprovante de Processo em Andamento - CPA;
- III - Projetos de engenharia aprovados pelos órgãos competentes;
- IV - Compromisso de Reserva de Área - CRA;
- V - Guia de Recolhimento de pagamento;
- VI - Certidão negativa de débitos fiscais da SEFAZ;
- VII - Certidão negativa de débitos do município;
- VIII - Projeto de viabilidade econômica aprovado pelo agente financeiro;
- VIII - Aprovação na CTI e
- XV - Relatório final da SEMDE.

#### **CAPÍTULO VI**

##### Da Escrituração com Cláusula de Reversão

Art. 16 – A empresa com 1/3 das obras propostas concluídas, e após constatadas por vistoria da CTI, será outorgada a Escritura com Cláusula de Reversão, por solicitação do requerente, mediante a apresentação dos seguintes documentos:

- I - Requerimento;
- II - Comprovante de Processo em Andamento - CPA;
- III - Projetos de engenharia aprovados pelos órgãos competentes;
- IV - Compromisso de Reserva de Área - CRA;
- V - Laudo de Vistoria constando que 1/3 das obras está concluído
- VI - Guia de Recolhimento de pagamento ou Termo de Doação da área;
- VII - Certidão negativa de débitos fiscais da SEFAZ;
- VIII - Certidão negativa do município e
- XV - Relatório final da SEMDE.

## **CAPÍTULO VII**

### Dos Procedimentos Para Escrituração

Art. 17 - Recebidos os documentos, a SEMDE formará processo em ordem de chegada no protocolo geral, enviando à Assessoria Jurídica Municipal para análise, e escrituração conforme o caso, podendo ser: escrituração definitiva ou escrituração com cláusula de reversão.

Art. 18 - Habilitar-se-á à escrituração definitiva ou escrituração com cláusula de reversão de sua área, o requerente que iniciou o processo de aquisição, ou seu sucessor, com a devida anuência da SEMDE.

Parágrafo Único – Nos casos de escrituração para fins de garantia hipotecária, somente o requerente originário, estará apto à escrituração definitiva.

Art. 19 – Em qualquer caso, constatado que o atual ocupante da área, não é o requerente originário, ou sucessor sem anuência da SEMDE, o processo de escrituração será suspenso, até que se regularize toda sua situação, desde o início do processo de aquisição.

Art. 20 - A outorga de escritura definitiva, ou escritura com cláusula de reversão, implica, a qualquer tempo, na sujeição às normas disciplinadoras do Distrito Industrial e códigos municipais, quanto aos afastamentos, recuos, segurança, saúde, meio ambiente e demais especificações pertinentes.

Parágrafo Único – Para fins de garantia do interesse público, o disposto no caput deste artigo, aplica-se aos sucessores a qualquer título.

## **CAPÍTULO VIII**

### Das Disposições Finais

Art. 21 - Em caso de retomada da área por descumprimento das Normas Técnicas, não haverá nenhuma indenização por parte do Município.

Art. 22 - Ficam enquadrados no presente Regulamento os processos em andamento.

Art. 23 - Os requerentes, com escritura contendo cláusula de reversão, poderão requerer escritura definitiva, desde que cumpridas as exigências pactuadas, ouvida a Assessoria Jurídica Municipal.

Art. 24 - Os requerentes com escritura contendo cláusula de reversão, e que até a presente data não cumpriram as exigências pactuadas, terão os processos enquadrados como obra paralisada, para fins de solução, ouvida a Assessoria Jurídica municipal.

Art. 25 - Os casos omissos serão decididos pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, ouvida a Assessoria Jurídica Municipal.

## **A N E X O I** **Normas Técnicas**

### **CAPÍTULO I** Do Requerimento

Art. 1º - Requerimento é o documento de preenchimento obrigatório em todos os seus quadros, sem os quais não podem ser realizada as análises técnicas, devendo conter informações sobre a empresa, bem como seus fins e direção.

Parágrafo Primeiro - Junto ao requerimento deverá estar o layout do pretendido.

Parágrafo Segundo - O prazo para entrega do requerimento é de 15(quinze) dias, contados de seu recebimento, comprovado por recibo, sob pena de arquivamento do processo de requerimento da área.

Art. 2º - A documentação de outros municípios atenderá aos requisitos para análise da SEMDE somente como pré-reserva no prazo de 60 (sessenta) dias, durante o qual deverá ser providenciada a documentação local.

Parágrafo Único - Toda documentação deverá ser legalizada no Estado de Mato Grosso (sede e/ou filiais) e no Município onde se implantará.

### **CAPÍTULO II** Dos Projetos

Art. 3º - Os projetos serão apresentados à SEMDE, já inscritos no CREA e aprovados no Corpo de Bombeiros e Prefeitura Municipal.

Parágrafo Único - Todos os projetos deverão obedecer às normas da ABNT e regulamentos do município.

Art. 4º - Constarão como projetos:

I - Projeto de arquitetura, composto de plantas dos pavimentos, situação, localização e cobertura, cortes e elevações;

II - Projeto de prevenção de incêndio, de acordo com as normas do Corpo de Bombeiros, se for o caso;

III - Cronograma de execução das obras;

Art. 5º - Após a aprovação dos projetos, serão encaminhados à SEMDE:

I - Uma cópia do alvará de construção;

II - Cronograma de obras.

### **CAPÍTULO III**

#### Das edificações

Art. 6º - Somente serão permitidas construções em madeira quando:

I - As mesmas se destinem às instalações provisórias de obra, caso em que, ao final, serão demolidas e todo material removido;

II - Previamente destinadas às ocupações permanentes, desde que aceitas pelos códigos municipais de posturas e obras;

Art. 7º - Os afastamentos a serem adotados, a contar do alinhamento da área, serão:

1. frontal: 6,00m, no logradouro público, para construções industriais
2. lateral: 5,00m, para lotes centrais.
3. lateral e frontal: 6,00m, lote de esquina.
4. fundo: 5,00m, se divisa de lote.
5. fundo: 6,00m, se logradouro público.

Art. 8º - As taxas de ocupação, inclusive ampliações, serão:

1. mínima: **40%**
2. máxima: **80%**

§ 1º Considera-se taxa de ocupação de um terreno a relação entre a projeção da área construída e a área do terreno.

§ 2º Em casos excepcionais e atendido o interesse público, as áreas localizadas no Distrito Industrial poderão ter taxas de ocupação diversa daquelas estabelecidas no *caput*, respeitados as demais normas do presente regulamento.

Art. 9º - Não se consideram áreas construídas aquelas destinadas a estacionamento, pátios e armazenamentos ao ar livre.

Art. 10 - Não serão permitidas construções residenciais.

Art. 11 - Em áreas específicas poderão ser aceitas construções destinadas às atividades de pequeno porte, de comércio e serviços.

Art. 12 - As entradas de veículos deverão estar afastadas em 5,00m(cinco metros), no mínimo, do alinhamento da área.

Art. 13 - O fechamento da área deverá ser executado conforme modelo da SEMDE, obrigatoriamente para as frentes das ruas e laterais.

Parágrafo Único - Em situações excepcionais a modificação para o fechamento da área deverá ser autorizada pela SEMDE, que definirá o modelo e material a ser utilizado.

Art. 14 - Os casos especiais serão analisados pela SEMDE e decididos pela mesma, observada a legislação municipal.

**A N E X O    I I****COMPROVANTE DE PROCESSO EM ANDAMENTO – CPA**

Comprovamos que a empresa....., CNPJ Nº....., Inscrição Estadual nº....., atividade de ..... requereu nesta Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, uma área no Distrito....., localização: Rua/Av....., quadra....., lotes....., com área de.....m<sup>2</sup>, objeto do processo nº .....SEMDE.

Fica estabelecido que o interessado acima citado tem o prazo de 90 (noventa) dias corridos, a partir desta data, para a apresentação de seus projetos aprovados conforme a Regulamentação estabelecida no Decreto nº.....de.....

Jaciara – MT,.....de.....de .....

.....  
 Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – SEMDE  
 Câmara Técnica de Indústria - CTI

.....  
 Empresa



### ANEXO III

Compromisso de Reserva de Área - CRA de terras no Distrito....., que entre si celebram a **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e** a empresa.....

A **Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico - SEMDE**, na qualidade de gestora do Programa de Industrialização do Município de Jaciara, representada neste ato pelo Senhor ....., CPF nº....., doravante denominada simplesmente **SEMDE**, e a Empresa....., CNPJ nº....., Inscrição Estadual nº....., localizada à....., representada por seu sócio Sr....., CPF nº....., doravante denominada simplesmente **REQUERENTE**, resolvem firmar o presente **COMPROMISSO DE RESERVA DE ÁREA** no Distrito....., com o fim específico de regularizar a ocupação transitória no referido Distrito, mediante as cláusulas e condições a seguir discriminadas:

**CLÁUSULA PRIMEIRA:** O presente Compromisso tem por objeto a reserva de uma área de terras medindo..... m<sup>2</sup>, localizada na quadra....., lotes....., conforme memorial descritivo que faz parte integrante e inseparável da presente Reserva.

**CLÁUSULA SEGUNDA:** O REQUERENTE obriga-se à implantação do empreendimento apresentado em seu processo nº ..... e protocolizado junto à SEMDE, nos prazos autorizados, e de acordo com as Normas Técnicas estabelecidas pela mesma.

**CLÁUSULA TERCEIRA:** Para implantação do empreendimento, com início das obras, é fixado o prazo de 60 (sessenta) dias corridos, contados a partir da data de expedição deste documento.

**CLÁUSULA QUARTA:** O não cumprimento do disposto na cláusula anterior desobriga a SEMDE da Reserva, revertendo-lhe a posse direta da área, e obrigando-se o REQUERENTE a sua desocupação imediata.

**CLÁUSULA QUINTA:** A presente Reserva não implica na imissão do REQUERENTE na posse definitiva da área em referência.

**CLÁUSULA SEXTA:** O término das obras será condicionado ao cronograma físico a ser apresentado pelo REQUERENTE à SEMDE, devendo ser analisado quanto a sua compatibilidade, tendo em vista o volume de obras e sua complexidade. O cronograma não deverá ultrapassar 2 (dois) anos.

**CLÁUSULA SÉTIMA:** O REQUERENTE prestará todas as informações que lhe forem solicitadas pela SEMDE, permitindo o livre acesso as suas instalações em qualquer fase do empreendimento.

**CLÁUSULA OITAVA:** A SEMDE compromete-se a fornecer ao REQUERENTE, após ser constatada a implantação total do projeto proposto, escritura definitiva da área em referência.

**CLÁUSULA NONA:** É vedado ao REQUERENTE, em qualquer fase do processo de implantação, a transferência de todo ou de parte do empreendimento, seja de área ou das edificações, sem a expressa anuência da SEMDE, consultados a política, prioridade e coerência para a atividade, conforme o Regulamento aprovado em Decreto.

**CLÁUSULA DÉCIMA:** O valor da área ora reservada será estabelecido de acordo com a legislação vigente à época do pagamento, o qual se dará por ocasião da conclusão do empreendimento para escrituras definitivas, ou com 1/3 das obras propostas concluídas para escritura com cláusula de reversão ou ainda para fins de garantia de financiamento perante instituição financeira. Não será permitido o parcelamento do referido valor.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA:** Em caso de retomada da área por descumprimento das Normas Técnicas, não haverá nenhuma indenização por parte do Estado.

As partes, declarando conhecer o presente Compromisso de Reserva em todas as suas cláusulas, dando-o por bom, firme e valioso, firmam-no na presença de duas testemunhas, em duas vias de igual teor e forma, para que produza os devidos efeitos legais.

Jaciara – MT, .....de.....de.....

.....  
Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico

.....  
Requerente

Testemunhas:

1.....

2.....