



PROJETO DE LEI Nº 67/2026

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPIPOCA
PROTÓCOLO
Recebido em 12 08 2026
José Amândio
RESPONSÁVEL

AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A LOCAR IMÓVEL SITUADO NO DISTRITO DESERTO E A CEDER O SEU USO, EM CARÁTER ONEROSO, À EMPRESA CAJUH CONFECÇÃO LTDA., COMO INSTRUMENTO DE INCENTIVO A ATIVIDADES ECONÔMICAS E DE GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA NA LOCALIDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O **Prefeito Municipal de Itapipoca**, Estado do Ceará, no uso de suas atribuições legais, faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a locar imóvel situado no Distrito Deserto, Município de Itapipoca, Estado do Ceará, destinado à implantação e ao funcionamento de unidade produtiva de confecção, facção e vestuário, no âmbito do Programa de Incentivo a Implantação de Unidades Industriais, do Plano Plurianual 2026/2029.

§1º. A locação observará o disposto no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, e será precedida de avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação e do valor locatício de mercado;

§2º. O contrato de locação conterá, obrigatoriamente:

I – o consentimento prévio e escrito do locador quanto à cessão do uso do imóvel à cessionária de que trata o art. 2º desta Lei, nos termos do art. 13 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991;

II – cláusula que limite a obrigação pecuniária do Município ao pagamento da contraprestação locatícia, nos limites do art. 3º desta Lei;

III – cláusula que assegure ao Município a extinção do contrato, sem ônus, na hipótese do art. 106, inciso III, da Lei nº 14.133/2021, bem como na hipótese de extinção da cessão de uso, por qualquer motivo;

IV – cláusula de vinculação a esta Lei e ao termo de cessão de uso.

Art. 2º. Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a ceder o uso do imóvel de que trata o art. 1º à empresa CAJUH CONFECÇÃO LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 62.891.160/0001-25, mediante termo de cessão de uso.

§1º. A cessão de uso é onerosa, tendo por contraprestação o integral cumprimento das obrigações previstas no art. 6º desta Lei, não constituindo liberalidade, doação, subvenção gratuita ou transferência de recursos públicos à cessionária.

§2º. É vedado o repasse de valores à cessionária a qualquer título, sendo o pagamento da contraprestação locatícia realizado diretamente ao locador.

§3º. A cessão de uso não transfere a propriedade nem a posse plena do imóvel, é intransferível, não gera direito adquirido à sua manutenção ou renovação e destina-se exclusivamente à atividade produtiva de confecção, facção e vestuário.

Art. 3º. A contraprestação locatícia custeada pelo Município fica limitada ao teto de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, observado o valor apurado no laudo de avaliação de que trata o §1º do art. 1º.

§1º. O valor que exceder o teto será suportado exclusivamente pela cessionária, mediante pagamento direto ao locador, sem direito a ressarcimento, compensação ou reembolso pelo Município.

§2º. O teto poderá ser corrigido anualmente pela variação do IPCA/IBGE, ou índice que venha a substituí-lo, a contar da data de assinatura do contrato de locação, condicionada a correção à existência de dotação orçamentária.

§3º. Em nenhuma hipótese o valor custeado pelo Município poderá superar o valor locatício de mercado apurado no laudo de avaliação.

Art. 4º. Correrão por conta exclusiva da cessionária, contratados e mantidos em seu próprio nome, os encargos acessórios da locação e da operação do imóvel, tais como Imposto Predial e Territorial Urbano, taxas, cotas condominiais, energia elétrica, água, gás, telecomunicações, seguros, licenças, alvarás, benfeitorias, adaptações, reparos, multas contratuais e verbas rescisórias.

§1º. A cessionária obriga-se a manter o Município isento de qualquer responsabilidade, obrigação ou ônus decorrente dos encargos de que trata o caput, ressarcindo integralmente eventual dispêndio a que o Município venha a ser compelido.

§2º. A cessionária apresentará anualmente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo comprovação de quitação dos encargos de que trata o caput.

§3º. O inadimplemento de encargo que possa gerar responsabilidade ao Município constitui causa autônoma de extinção da cessão de uso.

Art. 5º. O prazo do contrato de locação e do termo de cessão de uso encerra-se em 31 de dezembro de 2029, em observância ao prazo de vigência do Plano Plurianual 2026/2029 e ao art. 105 da Lei nº 14.133/2021.



§1º. A cessionária deverá iniciar as atividades produtivas no imóvel após a assinatura do termo de cessão de uso, sob pena de caducidade automática do incentivo, independentemente de notificação, com extinção da cessão e do contrato de locação.

§2º. O prazo da locação poderá ser prorrogado, mediante termo aditivo, até o limite total de 60 (sessenta) meses, condicionada a prorrogação, cumulativamente, à:

I – inclusão da ação orçamentária correspondente no Plano Plurianual subsequente;

II – existência de dotação orçamentária no exercício respectivo;

III – avaliação positiva do cumprimento das metas do art. 6º, formalizada em relatório circunstanciado da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo;

IV – demonstração da permanência do interesse público e da vantajosidade da medida.

§3º. A execução da despesa é anualizada, ficando a continuidade do contrato e da cessão condicionada, a cada exercício financeiro, à disponibilidade de créditos orçamentários, aplicando-se o art. 106, inciso III, da Lei nº 14.133/2021.

Art. 6º Constituem contrapartidas obrigatórias da cessionária, exigíveis como contraprestação da cessão de uso:

I – gerar e manter, no mínimo, 40 (quarenta) empregos diretos e formais, com registro em Carteira de Trabalho e Previdência Social e no eSocial, vinculados ao estabelecimento, alcançados em até 12 (doze) meses contados do início efetivo das atividades e mantidos até o término do incentivo;

II – observar a meta de que, no mínimo, 70% (setenta por cento) dos empregos sejam ocupados por trabalhadores residentes no Município de Itapipoca.

especialmente no Distrito Deserto e localidades adjacentes, tratando-se de meta indicativa, vedada qualquer forma de discriminação por origem, raça, sexo, cor, idade ou quaisquer outras;

III – utilizar o imóvel exclusivamente para a atividade produtiva de confecção, facção e vestuário;

IV – comprovar, previamente à assinatura dos instrumentos, e manter durante toda a vigência do incentivo, a regularidade fiscal perante as Fazendas Federal, Estadual e Municipal, a regularidade trabalhista e previdenciária, a regularidade perante o Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e a inexistência de pendências em prestações de contas de recursos anteriormente recebidos da administração pública municipal;

V – comprovar semestralmente à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo a manutenção dos empregos, mediante apresentação de folha de pagamento, eSocial ou documento equivalente;

VI – permitir e facilitar a fiscalização pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo, pelo controle interno e pelos demais órgãos competentes, franqueando o acesso ao imóvel e aos documentos;

VII – comunicar previamente e por escrito ao Município qualquer alteração societária, de controle, de endereço ou de atividade, bem como qualquer operação de cisão, fusão, incorporação ou transformação;

VIII – manter os empregos gerados por, no mínimo, 12 (doze) meses após o término do incentivo, sob pena de restituição proporcional;

IX – observar a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, e manter conduta íntegra na relação com a Administração;

X – custear os encargos previstos no art. 4º desta Lei.



Art. 7º. O descumprimento de qualquer das contrapartidas previstas no art. 6º ensejará, assegurados o contraditório e a ampla defesa:

I – notificação da cessionária para saneamento no prazo de 30 (trinta) dias, prorrogável uma única vez por igual período, mediante justificativa aceita pelo Município;

II – suspensão imediata dos pagamentos, desde a notificação até o saneamento;

III – não havendo saneamento, a extinção do termo de cessão de uso, com reversão imediata do uso do imóvel ao Município, e a extinção do contrato de locação, na forma do art. 106, inciso III, da Lei nº 14.133/2021;

IV – a restituição dos valores despendidos pelo Município no período de inadimplemento, corrigidos pelo IPCA/IBGE e acrescidos de juros legais;

V – a aplicação das sanções previstas na Lei nº 14.133/2021 e na Lei nº 12.846/2013, conforme o caso.

§1º. As obrigações de restituição são exigíveis mediante inscrição em dívida ativa e cobrança judicial.

§2º. A extinção do incentivo não desonera a cessionária das obrigações vencidas e dos encargos de que trata o art. 4º.

Art. 8º. As despesas decorrentes desta Lei correrão à conta da ação 22 661 0065 2.131 – Incentivo a Implantação de Unidades Industriais, da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo, classificadas no elemento de despesa 3.3.90.36 ou 3.3.90.39, conforme a natureza jurídica do locador, observado o limite anual de R\$ 60.000,00 (sessenta mil reais).

Art. 9º. O incentivo de que trata esta Lei não gera direito adquirido e poderá ser revogado, a qualquer tempo, por motivo superveniente de interesse público

devidamente justificado, sem direito a indenização, assegurado à cessionária prazo de 90 (noventa) dias para desocupação do imóvel.

Art. 10. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Paço da Prefeitura Municipal de Itapipoca, Estado do Ceará, aos doze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis.



Felipe Souza Pinheiro
Prefeito do Município de Itapipoca





MENSAGEM Nº ____/2026

SENHOR PRESIDENTE E DEMAIS VEREADORES DO PODER LEGISLATIVO MUNICIPAL.

Cumprimentando-os(as) cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar aos Nobres Parlamentares Municipais, em REGIME DE URGÊNCIA URGENTÍSSIMA, a presente mensagem com o incluso Projeto de Lei que **“AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL A LOCAR IMÓVEL SITUADO NO DISTRITO DESERTO E A CEDER O SEU USO, EM CARÁTER ONEROSO, À EMPRESA CAJUH CONFECÇÃO LTDA., COMO INSTRUMENTO DE INCENTIVO A ATIVIDADES ECONÔMICAS E DE GERAÇÃO DE EMPREGO E RENDA NA LOCALIDADE, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

A proposta tem finalidade pública específica e mensurável, que é a geração de emprego e renda na localidade mediante a implantação de unidade produtiva de confecção, facção e vestuário no Distrito Deserto.

O Distrito Deserto, a exemplo de outras localidades do interior do Município, convive com a escassez de postos formais de trabalho e com o deslocamento diário de sua população economicamente ativa para a sede ou para outros municípios. Desse quadro decorrem a perda de renda das famílias com transporte, o esvaziamento produtivo da localidade e a concentração da atividade econômica em poucos pontos do território.

O empreendimento que se pretende incentivar propõe-se a gerar e manter 40 (quarenta) empregos diretos e formais, com registro em carteira, priorizando a contratação de trabalhadores residentes no Município, especialmente no Distrito Deserto e nas localidades adjacentes. Cuida-se, portanto, de interiorização do desenvolvimento e de fixação da mão de obra local, com efeito imediato sobre a renda das famílias e sobre a economia da comunidade. O setor de confecção e facção mostra-se particularmente adequado a esse propósito, por ser intensivo em mão de



obra, exigir baixa qualificação prévia e apresentar elevada capacidade de absorção de trabalhadores, características que dialogam diretamente com a realidade socioeconômica da localidade.

O incentivo a atividades econômicas, contudo, não se esgota no campo social, pois produz retorno direto ao erário e concorre para a melhoria da arrecadação municipal. A operação da unidade produtiva atrai a incidência do Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza sobre as operações de facção, amplia o valor adicionado fiscal gerado no território e, por consequência, o índice de participação do Município na cota-parte do ICMS, gera arrecadação de taxas de licenciamento e de funcionamento e repercute sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano pela valorização da área.

A esse retorno soma-se o efeito indireto da massa salarial injetada na localidade, que circula no comércio local e amplia a base tributável do Município. O custeio da contraprestação locatícia, limitado ao teto de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais) mensais, representa dispêndio de baixo custo por posto de trabalho gerado, com retorno econômico e social superior ao investimento realizado.

A iniciativa insere-se no exercício regular da competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local, prevista no art. 30, inciso I, da Constituição Federal, e na função atribuída ao Poder Público de agente normativo e regulador da atividade econômica, a quem incumbe o exercício do incentivo na forma do art. 174 da Constituição Federal. Não se cuida de renúncia de receita, de benefício fiscal ou de transferência de recursos públicos ao patrimônio de particular, mas de política de fomento executada por instrumento próprio do direito administrativo, com contrapartidas exigíveis, fiscalizáveis e sancionáveis.

O Projeto de Lei estrutura o incentivo em duas operações encadeadas. Na primeira, o Município loca o imóvel destinado à implantação da unidade produtiva, com fundamento no art. 74, inciso V, da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, precedida a contratação de justificativa técnica da escolha do imóvel e de laudo de



avaliação do valor locatício de mercado. Na segunda, o Município cede o uso do imóvel à empresa beneficiária mediante termo próprio.

A cessão de uso é onerosa e tem por contraprestação o integral cumprimento das obrigações de fazer assumidas pela cessionária, notadamente a geração e a manutenção dos 40 (quarenta) empregos diretos. Não há liberalidade, não há doação e não há repasse de valores à empresa, uma vez que o pagamento é realizado diretamente ao locador. O descumprimento das obrigações acarreta a reversão imediata do uso do imóvel ao Município.

Essa arquitetura preserva o controle público sobre o bem, confere causa jurídica coerente ao contrato de locação e assegura que o benefício permaneça vinculado, do primeiro ao último dia, ao resultado que o justifica.

Registro, por fim, que a medida não inaugura política pública nova, pois executa a ação de Incentivo a Implantação de Unidades Industriais, integrante do Programa 0065 do Plano Plurianual 2026/2029 e da Lei Orçamentária Anual do exercício de 2026, ambos oportunamente aprovados por essa Casa Legislativa.

Pelas razões expostas, e considerando a relevância da medida para o incentivo a atividades econômicas, para a geração de emprego e renda na localidade e para a melhoria da arrecadação municipal, submeto o presente Projeto de Lei ao exame de Vossas Excelências, confiante no elevado espírito público que sempre norteou as deliberações desta Câmara Municipal.

Aproveito a oportunidade para renovar a Vossa Excelência e aos demais membros dessa Egrégia Câmara Municipal protestos de elevada estima e consideração.

Paço da Prefeitura Municipal de Itapipoca, Estado do Ceará, aos doze dias do mês de agosto do ano de dois mil e vinte e seis.



Felipe Souza Pinheiro
Prefeito do Município de Itapipoca