



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**LEI Nº 2.343** de 26 de Junho de 2023.

**Ementa:** Revoga as Leis Municipais nº 321/1995, nº 648/2001, nº 908/2004 e 1046/2006a Lei Nº 1046/2006, que instituiu o Complexo Empresarial do Município de Casimiro de Abreu (CECAB), Reorganiza e Regulamenta o Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu – CENCA e cria modelos de incentivos fiscais e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU, ESTADO DO RIO DE JANEIRO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, FAZ SABER QUE A CÂMARA APROVOU E ELE SANCIONA A SEGUINTE LEI:

**CAPITULO I**  
**DO COMPLEXO ESPECIAL DE NEGÓCIOS**

**Art. 1º** - Fica denominado Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu – CENCA o conjunto de lotes e prédios públicos criados sob as égide das Leis Municipais nº 321/1995, nº 648/2001, nº 908/2004 e 1046/2006 e destinados à implementação de atividades, principalmente na área industrial, de comércio e serviços, através de empresas públicas e/ou privadas de tecnologia, empresas de criação e desenvolvimento, empresas de ensino técnico e superior, de indústria de bens de produção, de indústria de bens de capital, de indústria de bens de consumo, na produção convencional e de alta tecnologia, objetivando o desenvolvimento econômico sustentável do município com vista a geração de emprego e renda.

**§1º** - O Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu, para efeitos desta Lei, é constituído de todas as áreas e imóveis elencados no *caput* deste Artigo e demais áreas que venham a ser destinadas e/ou desapropriadas para este fim, no âmbito do município, destinado à instalação de empresas objetivando o desenvolvimento econômico sustentável do município com vista a geração de emprego e renda. *(texto alterado pela Emenda - Protocolo nº 1.338/2022).*

**§2º** - As áreas e ou imóveis públicos destinados a compor o CENCA serão, preferencialmente, objeto de Concessão de Direito Real de Uso aos empreendimentos, nos termos estabelecidos nesta Lei, apenas para os fins que tratam o §1º e o *caput*, ambos deste Artigo, com exceção de implantação de serviços públicos a critério do município, sendo expressamente vedada em todo Complexo, a fixação de residência de qualquer natureza e sob qualquer pretexto.

**Art. 2º** - O Chefe do Executivo constituirá administrativamente dois órgãos denominados Conselho Consultivo e Conselho Deliberativo, compostos de membros com formação nível técnico e/ou superior, preferencialmente nas áreas de gestão, vinculados ao Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu, para analisar os requerimentos de empreendimentos, onde suas competências manifestar-se-ão de forma conclusiva, quanto à viabilidade econômica do empreendimento, quanto ao atendimento dos pré-requisitos previstos no Art. 8º, quanto à disponibilidade de área, quanto ao empreendimento proposto, quanto ao assentamento dos maquinários e instalações e quanto ao atendimento dos prazos contratuais, além de outras exigências amparadas em apoio especializado previsto no parágrafo 5º deste Artigo.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**§1º** - O Conselho Consultivo será composto por 03 (três) servidores representantes do Executivo Municipal e mais 02 (dois) representantes da Sociedade Civil e ou Empresarial selecionados de uma lista quántupla, nomeados pelo Prefeito. O Conselho Deliberativo será composto por 03 (três) representantes; Secretário de Fazenda, Secretário de Planejamento e Assessor Técnico de Desenvolvimento Econômico. A critério do chefe do executivo, qualquer membro do Conselho Deliberativo também poderá ocupar até uma vaga no Conselho Consultivo.

**§2º** - As deliberações, análises e decisões sobre relatórios, propostas, requerimentos, cartas de intenção e recursos, serão previamente analisados pelo Conselho Consultivo, posteriormente, pelo Conselho Deliberativo, que decidirão por maioria simples, decisão essa que será sujeita à veto pelo Chefe do Executivo.

**§3º** - Compete a Assessoria de Desenvolvimento Econômico, a coordenação nas tratativas do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu – CENCA vinculados as Zonas Especiais de Negócios - ZEN, bem como a coordenação dos encargos mencionados nos Conselhos, assim como elaborar relatório semestral dos trabalhos do Complexo e submetê-lo ao Secretário de Fazenda.

**§4º** - A presidência de cada Conselho será exercida por um dos representantes do Executivo Municipal, delegado pelo prefeito, que ficará responsável pelo encaminhamento das deliberações, das análises e decisões sobre relatórios, das propostas, dos requerimentos, das cartas de intenção e recursos, que serão previamente analisados pelo Conselho Consultivo, e posteriormente pelo Conselho Deliberativo.

**§5º** - A critério da municipalidade, consultorias externas poderão ser utilizadas, dado a complexidade de análise do processo.

**§6º** - Compete privativamente ao prefeito a nomeação e destituição do Conselho Consultivo e do Conselho Deliberativo.

**Art. 3º** - O Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu de que trata esta Lei, será constituído por Zonas Especiais de Negócios - ZEN, em áreas públicas ou privadas, no âmbito do território municipal, com implantação gradativa na forma prevista em PPA, LDO, LOA e Decretos Municipais.

**§1º** - Os imóveis destinados a abrigar as Zonas Especiais de Negócios do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu, a que se refere esta Lei, serão cartograficamente configurados por planta de localização e parcelamento do solo, integrada pelo correspondente memorial descritivo com as indicações técnicas peculiares ao ordenamento urbano e à destinação das áreas fracionadas. Tais documentos, unificados, constituirão o Projeto individualizado de cada Zona Especial de Negócios do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu, prerrogativa exclusiva de iniciativa do Executivo.

**§2º** - O Projeto Geral de cada Zona Especial de Negócios disporá, ainda, sobre obras estruturais e de infraestrutura, sobre a melhor forma de aproveitamento de áreas e imóveis, sobre a política de proteção ambiental e outras de interesse público, consoante o estabelecido no Art. 23 da Constituição Federal, no âmbito da sua competência.

**§3º** - O Projeto Geral admitirá, sem prejuízo de seus objetivos e respeitando sempre o disposto nesta Lei, a flexibilização de conceitos e padrões nele definidos, a critério da municipalidade e sempre que o interesse de ordem pública ou expansão econômica, devidamente justificada que assim exija.

**§4º** - As proposições de Zonas Especiais de Negócios em áreas privadas no âmbito do território municipal, previstas no Art. 3º, serão apreciadas e aprovadas, desde que contemplem os objetivos do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu, respeitando o direito da iniciativa privada na forma prevista no Código Civil, Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 e demais legislações correlatas.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 4º** - O Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu tem por finalidade concentrar em locais estratégicos, Zonas Especiais de Negócios, constituídas de Empresas e Instituições que se dediquem às atividades descritas no Art. 1º e no Art. 5º desta Lei, de modo que essas atividades possam gerar inovações que levem a geração de renda, empregos e avanços socioeconômicos do município e da própria região.

## **CAPÍTULO II DAS EMPRESAS**

**Art. 5º** - As empresas elegíveis para participar do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu deverão enquadrar-se em:

- I. Indústria Convencional, Empresas de fabricação, de distribuição e prestação de serviços, que utilizam ou não, automação robótica;
- II. Centros de Pesquisa, Instituições de Ensino Técnico e Superior, sejam públicas ou privadas destinadas a pesquisa, formação tecnológica de ensino nível técnico ou superior;
- III. Empresas de Alta Tecnologia que aplicam sistemática e intensivos conhecimentos científicos e tecnológicos em sua produção ou transferência de tecnologia;
- IV. Empresas de Comercialização e Distribuição de Produtos Industriais e insumos, no atacado e no varejo;
- V. Empresas enquadradas nas classificações do Art. 1º desta Lei;
- VI. Empresas não relacionadas que a critério da administração, atendam os objetivos da lei.

**Art. 6º** - Não será permitida a instalação genérica, no Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu, de empresas cujas atividades possam acarretar poluição de qualquer tipo, agressão ao meio ambiente e ou infringência às normas sanitárias, inclusive a proliferação de resíduos tóxicos, ressalvado o constante do parágrafo único deste artigo.

**Parágrafo único** – As empresas e instituições com atividades potencialmente poluidoras ou empresas de logística reversa, serão habilitadas em Zonas Especiais de Negócios específicas, cujos resultados sejam neutralizados com a adoção de medidas e processos preventivos, que deverão constar no Plano de Investimentos, obedecidas normas e as legislações federal, estadual e municipal.

## **CAPÍTULO III DAS ZONAS ESPECIAIS DE NEGÓCIOS**

**Art. 7º** - Denomina-se Zona Especial de Negócios o conjunto de lotes e prédios, públicos e privados concentrados em determinado território do município na forma descrita no Art. 1º e no Art. 3º desta Lei, sendo cada um deles parte do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu - CENCA.

**§1º** – Passa denominar-se Zona Especial de Negócios Indaiáçu, o atual Complexo Empresarial de Casimiro de Abreu definido no Art. 1º da Lei nº 1046/2006 na margem da BR 101, entre os Km 205 e 206 – Sul, matrícula no RGI nº 5.089, livro 2-Q, confrontantes ao Sul com Posto de Combustível Bragal e ao Norte com o Posto de Combustível Mucellin.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**§2º** – Ficam anexados a Zona Especial de Negócios Indaiáçu as seguintes áreas de propriedade do município: 1) área de terra de 9.085,00 m<sup>2</sup> (nove mil e oitenta e cinco metros quadrados), localizado na margem da BR 101, Km 205,220 – Norte, Cadastro Imobiliário municipal nº 1.1.25750.001, Código do móvel nº 25750, anexo do parque de Exposições Henrique Baptista Sarzedas; 2) área de terra de 3.114,00 m<sup>2</sup> (três mil, cento e quatorze metros quadrados), localizado na margem da BR 101, Km 205,670, Loteamento Vista Alegre, Cadastro Imobiliário municipal nº 0.001.74351.000, Código do móvel nº 74351.

**Art. 8º** - A instalação das empresas ou instituições, obedecerá ao modelo da Zona Especial de Negócios específica, onde o Poder Executivo, mediante ato normativo, autorizando e estabelecendo cronograma e regras para fins de habilitação, seleção e emissão do Instrumento de Permissão, às empresas interessadas em se instalar, devendo ser observados os seguintes critérios:

- I. Dos critérios básicos:
  - a) Compromisso formal de aceitação dos requisitos estabelecidos para a concessão e manutenção de direitos reais previsto nesta Lei.
  - b) - Descrição das atividades, do projeto e suas etapas, com cronograma de execução;
  - c) Faturamento mensal previsto nos primeiros 5 (cinco) exercícios de funcionamento na proporção da ocupação total da área cedida;
  - d) Número de postos de trabalho oferecidos, no mínimo 04 (quatro) vagas para cada 1.000m<sup>2</sup> (um mil metros quadrados) de ocupação, abstraídos desse total os seus respectivos sócios;
  - e) Reserva mínima de 75% dos postos de trabalho para cidadãos de Casimiro de Abreu;
  - f) Contrato Social atualizado e devidamente registrado nos órgãos competentes;
  - g) Certidões Negativas de débitos federais, estaduais e municipais, inclusive previdenciários e de FGTS;
  - h) Anteprojeto físico: das instalações, do prédio a ser construído na área a ser utilizada;
  
- II. Dos critérios adicionais para fins de ordem de preferência:
  - a) Implantação de filial de empresa consolidada no mercado;
  - b) Maior previsão do volume de faturamento, quando se tratar de empresa com fins lucrativos;
  - c) Maior número de postos de trabalho, quando se tratar de empresa com fins lucrativos;
  - d) Maior número de postos de trabalho oferecidos preferencialmente aos municípios de Casimiro de Abreu;
  - e) Maior número de veículos licenciados no Município;
  - f) Menor prazo previsto para a instalação e início das atividades;

**§1º** - A análise e a consequente decisão final sobre a concessão da área dar-se-ão numa lacuna de prazo de até 60 (sessenta) dias, desde cumprido as exigências, a contar da data do recebimento pelos órgãos responsáveis pelo parecer. O preenchimento dos requisitos e ordem de preferência, considerarão obrigatoriamente, os critérios básicos e adicionais previstos no inciso I e no inciso II deste Artigo, onde serão analisados e decididos pelos Conselhos que trata o Art. 2º desta Lei.

**§2º** - Demais requisitos e exigências complementares para pretensa ocupação de Zona Especial de Negócios pública ou privada, respeitado os objetivos do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu, poderão ser regulamentados através de Decreto municipal.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**CAPÍTULO IV**  
**DA PERMISSÃO DE USO E APROVAÇÃO DOS INCENTIVOS APROJETOS**  
**EM ZONAS ESPECIAIS**

**Art. 9º** - Para implementação das atividades mencionadas no Art. 1º, desta Lei, fica o Poder Executivo autorizado a firmar com as empresas interessadas, Termo de Permissão de Uso de área da Zona Especial de Negócios em que as mesmas venham a se instalar, sendo estes um conjunto de documentos para instrumentação de controle das fases de implantação e operação do empreendimento.

**Art. 10** - Fica criado o Termo de Permissão de Uso Provisório - **TPUP**, o Termo de Permissão de Uso Certo - **TPUC**, o Certificado de Regularidade de Implantação - **CRI/ZEN** e o Certificado de Regularidade de Operação - **CRO/ZEN**, documentos exigíveis para instalação, implantação e operação de empresas nas Zonas Especiais de Negócios.

**§1º** - Será de responsabilidade da Secretaria Municipal de Fazenda, a emissão dos TPUP, TPUC, CRI/ZEN e CRO/ZEN.

**§2º** - Os Termos de Permissão de Uso de que trata este artigo, serão expedidos em favor da empresa na forma da legislação vigente, com numeração sequencial própria, seguida do ano da expedição, prazo de vigência, data da expedição, assinados pelo Chefe do Executivo e Secretário Municipal de Fazenda.

**§3º** - Os Certificados de Regularidade serão expedidos em favor da empresa na forma da legislação vigente, com numeração sequencial própria, seguida do ano da expedição, prazo de vigência, data da expedição, assinados pelo Secretário Municipal de Fazenda e Assessor de Desenvolvimento Econômico.

**§4º** - Constitui elemento obrigatório nos documentos que trata este artigo, todo inventário da cronologia dos antecedentes de TPUP, TPUC, CRI/ZEN e CRO/ZEN expedidos ao longo da ocupação da empresa ou instituição na área cedida.

**Art. 11** - Os Termos de Permissão de Uso serão classificados em duas modalidades: *(texto alterado pela Emenda - Protocolo nº 1.337/2022)*.

I. Termos de Permissão de Uso Provisório - TPUP, com vigência de 1 (um) ano, aplicável a primeira fase de implantação do empreendimento, na forma do cronograma, prorrogável a critério da municipalidade, convalidado com a Certidão de Regularidade de Implantação - CRI/ZEN, com vigência de até 1 (um) ano;

II. Termo de Permissão de Uso Certo - TPUC, com vigência de 20 (vinte) anos, equivalente a Concessão de Direito Real de Uso, aplicável na segunda fase, na operação do empreendimento, em atividade plena, sendo convalidado com a Certidão de Regularidade de Operação - CRO/ZEN, com periodicidade anual.

**Parágrafo único** - Para efeitos dos objetivos a que se destinam, a primeira Certidão de Regularidade de Implantação - CRI/ZEN e a primeira Certidão de Regularidade de Operação - CRO/ZEN deverão ser revistas transcorridos 180 dias da primeira emissão TPUP e TPUC, respectivamente.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 12** - O Termo de Permissão de Uso Certo - TPUC, somente terá eficácia, mediante a apresentação conjunta da Certidão de Regularidade de Operação - CRO/ZEN e constitui elemento imprescindível para efeitos de regularidade dos cumprimentos dos objetivos da Lei.

**Art. 13** - A periodicidade de expedição da CRO/ZEN será anual, geradas de ofício pela municipalidade, a pedido do permissionário ou a pedido de interesse coletivo, com vista aos relatórios de acompanhamento da Assessoria de Desenvolvimento Econômico e será expedida pela Secretaria Municipal de Fazenda. As Certidões Negativas de Tributos Municipal, Estadual e Federal são elementos indispensáveis para expedição das CRI/ZEN e CRO/ZEN.

**Art. 14** - Das empresas interessadas em instalar-se nas Zonas Especiais de Negócios, terão prioridade aquelas que se encontrarem devidamente constituídas e em funcionamento em lotes ou prédios públicos ou provados que constituam o Complexo Industrial de Casimiro de Abreu, definidos pela Lei nº 1.046/2006, além das que fixarem o menor prazo de início de operação e ou maior quantidade de postos de trabalho. Eventualmente será admitido o prazo de até 18 (dezoito) meses para início de suas atividades, desde de que o cronograma de implantação esteja em curso, com constatação pela CRI/ZEN e ou pela CRO/ZEN. O descumprido e desconformidade dos preceitos da lei ensejará a perda dos incentivos fiscais, a rediscussão das TPUP, TPUC, multas e ou até o distrato. *(texto alterado pela Emenda - Protocolo nº 1.334/2022).*

**§1º** - Em razão da continuidade, as empresas existentes que optarem por aderir ao Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu - CENCA, nos termos deste artigo, contarão com procedimento simplificado e prioritário, a fim de evitar descontinuidade e rupturas e serão tratadas em caráter excepcional. *(texto acrescido pela Emenda - Protocolo nº 1.334/2022).*

**§2º** - A data do início da atividade da empresa, referida neste artigo, será contada a partir da assinatura do Termo de Permissão de Uso Certo -TPUC, acompanhado do Certidão de Regularidade de Operação - CRO/ZEN, correlacionadas com a movimentação anual de emissão de notas fiscais.

## **CAPÍTULO V**

### **DA CESSÃO DE DIREITOS E DA RESCISÃO DE CONTRATO**

**Art. 15** - A renúncia ao direito concedido é considerada, para os fins previsto nesta Lei, rescisão unilateral do ato contratual formalizado nos moldes do Art. 9º desta Lei, caso em que a área cedida, incorporada de seus acessórios e benfeitorias, retornará para o Município sem quaisquer ônus.

**Art. 16** - A inadimplência e/ou descumprimento dos pré-requisitos legais para implantação e operação a Zona Especial de Negócios ou de quaisquer das cláusulas contratuais avençadas em razão desta Lei, implicará em rescisão do Termo de Permissão de Uso (TPUP e/ou TPUC), se no prazo de 30 (trinta) dias, a contar da notificação administrativa, as pendências não forem cumpridas.

**§1º** - A rescisão da concessão implicará na devolução automática do imóvel ao estado jurídico anterior, incorporada de seus acessórios e benfeitorias, sem quaisquer ônus para o Município e sem prejuízo da responsabilidade civil que couber.

**§2º** - O não atendimento injustificado ao disposto no caput deste artigo no prazo previsto, ensejará, dentre outras sanções prevista na lei, em multa no valor de 20 (vinte) UFIMCA, a cada 30 dias de atraso, a título de compensação pela ocupação irregular por até 180 dias. Persistindo a ocupação irregular, a cada 30 dias de atraso, a multa será aplicada em dobro para cada novo ciclo completo de 180 dias.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**§3º** - A Administração Pública, poderá, através de ato fundamentado, mediante requerimento do interessado, prorrogar o prazo previsto no caput deste artigo.

**Art. 17** - Fica autorizado a Transmissão de Direito Real de Uso, exclusivamente na fase regular de operação da empresa, situação descrita na TPUC e na CRO/ZEN, desde que os termos de operação da nova empresa, estejam dentro dos objetivos e parâmetros da Zona Especial de Negócios vinculada.

**§1º** - A eficácia da Transmissão de Direito Real de Uso se dará pela regularidade da CRO/ZEN, situação que deverá se anuída pelo município, que tomará as providências de registro, transferências e endosso na TPUC e na CRO/ZEN.

**§2º** - Em consumado a Transmissão de Direito Real de Uso, o prazo assinalado no inciso II do Art. 11 desta Lei será único, contado da data da assinatura do respectivo TPUC inicial, desde que sejam mantidos as mesmas condições e o mesmo objeto.

**CAPÍTULO V  
DOS INCENTIVOS FISCAIS**

**Art. 18** - Constitui benefício fiscal a Concessão de Direito Real de Uso de imóvel municipal a título não oneroso.

**Art. 19** - As empresas beneficiárias desta lei ficam obrigadas pela retenção na fonte e recolhimento do ISSQN devidos pelas empresas prestadoras dos serviços terceirizados na construção, na implantação e na operação das mesmas e demais previsões expressas no Art. 6º da Lei Complementar Federal nº 116/2003, bem como no Art. 7 da Lei Complementar Municipal nº841/2003.

**Art. 20** - Para as empresas interessadas em empreender no Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu – CENCA, que apresentem planta de instalação com mais de 100 (cem) funcionários e investimentos igual ou superior a 300.000 (trezentas mil) UFIMCA, que apresentem e implementem Plano de Responsabilidade Social Corporativa nos setores de economia, educação, saúde, meio ambiente, transporte, moradia, com o fim de beneficiar grupos de baixa renda ou de modo a minimizar possíveis impactos negativos no meio ambiente e nas comunidades do Município de Casimiro de Abreu, poderão ser concedidos incentivos fiscais a serem editados em lei complementar.

**Art. 21** - Os incentivos fiscais concedidos por esta lei, deverão atender ao que dispõe o Código Tributário Municipal e legislações correlatas.

**CAPÍTULO VI  
DA POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO SUBSIDIADA DAS UNIDADES**

**Art. 22** - A aquisição definitiva dos lotes, imóveis ou áreas de propriedade do município nas Zonas Especiais de Negócios, estará sujeita a Lei Orgânica do Município conjuntamente com a Lei Federal nº 14.133/2021.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 23** - A aquisição subsidiada de forma imediata ou alienada prevista no Art. 22, formalizar-se-á por contrato e escritura pública e os recursos oriundas da transação constarão na receita municipal, com as cláusulas e condições mínimas obrigatórias em contratos administrativos.

**§1º** - Após a seleção das empresas, poderá ser formalizado termo de contrato administrativo entre o Município e a adjudicatária, para regular temporariamente as obrigações decorrentes da utilização da área a ser alienada.

**§2º** - As despesas notariais com escritura e registro serão de responsabilidade dos adquirentes, devendo o registro ser concluído no prazo máximo de 180 dias a contar da conclusão do ato administrativo que transfere a titularidade, sob pena perda do benefício.

**Art. 24** - A aquisição onerosa dos imóveis públicos nas Zonas Especiais de Negócios, ficarão condicionadas ao cumprimento, pelas adquirentes, das seguintes cláusulas e condições:

I. Conjuntamente ter cumprido a obrigação de aprovar e iniciar a implantação, a construção do prédio comercial, industrial ou específico, ter iniciado às atividades operacionais no prazo máximo estabelecido, comprovados mediante as CRI/ZEN e CRO/ZEN, assim como ter, no mínimo 05 (cinco) anos de atividade ininterrupta na Zona Especial de Negócios, a contar da data da concessão e, em sendo o caso, da data da expedição dos TPUP e TPUC;

II. Compromissar-se manter permanentemente a destinação do imóvel no desenvolvimento das atividades previstas na Zona Especial de Negócios, salvo na hipótese de alteração previamente autorizada pelo Poder Público Municipal;

III. indisponibilidade do bem adquirido para alienação ou oneração pelo prazo de 10 (dez) anos, contados da data da escritura, salvo mediante prévia e expressa concordância do Poder Público Municipal e na hipótese prevista no inciso II;

IV. indisponibilidade do bem adquirido para arrendamento mercantil ou qualquer outra figura jurídica que importe sua transferência a terceiros, salvo quando expressa e previamente autorizado pelo Poder Público Municipal.

**Art. 25** - A escritura pública da aquisição conterá, obrigatoriamente, cláusula resolutória do contrato e do domínio do imóvel, caso haja descumprimento pela adquirente de qualquer das condições estabelecidas no artigo antecedente, devendo conter, ainda, as seguintes condições:

I. resolubilidade da venda para disponibilização a novos empreendimentos, acrescido das benfeitorias, na hipótese de extinção da empresa ou sociedade ou, ainda, de interrupção definitiva das atividades instaladas na forma prevista no Art. 15 e no Art. 16 desta Lei;

II. possibilidade de oneração, hipotecária ou outra, do imóvel adquirido, em garantia de financiamento para edificação ou instalação do estabelecimento industrial, vinculando-se o credor à manutenção da destinação do imóvel, sob pena de incidência da cláusula resolutória.

**§1º** - No caso de resolução da aquisição, nas hipóteses previstas neste artigo, a empresa inadimplente não terá direito a qualquer indenização das benfeitorias realizadas, cabendo-lhe apenas a devolução dos valores proporcionalmente pagos, subtraídos do apurado na aquisição do imóvel, descontados os valores de despesas administrativas de nova alienação, de impostos e de dívidas abertas.





ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**§2º** - No caso de alienação do imóvel a terceira pessoa ou de sucessão comercial, os sucessores ficarão sujeitos às condições previstas neste Art. 8º desta lei.

**Art. 26** - A aquisição dos imóveis poderá ser à vista ou a prazo na forma prevista no Art. 22 desta Lei.

**Parágrafo Único** – No caso de aquisição a prazo, a entrada corresponderá, no mínimo, ao percentual de 10% do valor do imóvel, podendo o saldo ser parcelado em até 120 (cento e vinte) prestações de valores iguais apurados em Unidades Fiscais do Município de Casimiro de Abreu - UFIMCA, e constará da escritura alienação fiduciária.

**Art. 27** - A habilitação, inabilitação e autorização de instalação das empresas interessadas nas situações da forma prevista no Art. 20 desta Lei, serão publicadas através de aviso, assegurada às interessadas a apresentação de recurso, na forma e prazos previstos na Lei Federal nº 14.133/2021.

**Art. 28** - A aquisição subsidiada não exclui a beneficiária dos demais incentivos previstos nesta Lei, salvo quando se tratar de ampliação ou criação de filiais de empresas já instaladas no Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu.

**Art. 29** - As empresas poderão participar de mais de um processo seletivo, realizados simultaneamente, não podendo, entretanto, serem beneficiadas com mais de uma área, salvo nas hipóteses previstas em lei específica.

**Art. 30** - A adjudicação do imóvel às empresas classificadas, na hipótese de serem oferecidos vários no processo seletivo, será procedida mediante critérios preferenciais descritos nesta lei.

**Art. 31** - Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder à venda imóveis do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu nos termos desta lei.

**CAPÍTULO VII**  
**DA TRANSIÇÃO ENTRE OS REGIMES LEGISLATIVOS**

**Art. 32** - As empresas que se encontrarem devidamente enquadradas na legislação anterior, obedecendo os requisitos da Lei 1046/2006, possuindo concessão atualizada e em vigência na data de promulgação desta lei, poderão optar pela aquisição subsidiada do espaço concedido, na formalização de Escritura Pública de Direito Real de Uso, obedecido as condições de registro previstos nesta Lei e:

- I. possuir concessão outorgada dentro dos 24 (vinte e quatro) meses imediatamente anteriores à promulgação desta lei;
- II. estar com a Concessão atual ainda vigente;
- III. continuar preenchendo os requisitos legais estabelecidos na concessão vigente;
- IV. estar devidamente enquadrada nos termos desta lei.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**Parágrafo Único** - Em razão da continuidade, as empresas existentes que optarem pela aquisição, nos termos deste artigo, contarão com procedimento simplificado e prioritário, a fim de evitar descontinuidade e rupturas e serão tratadas em caráter excepcional.

**Art. 33** - As empresas que estejam ocupando espaços no complexo empresarial serão beneficiadas pela transição entre os regimes previstos no artigo anterior, devendo seguir os procedimentos legais, preencher os requisitos estabelecidos no capítulo III e IV, sendo resguardado apenas o direito de preferência da área que ocupam atualmente. *(texto alterado pela Emenda - Protocolo nº 1.335/2022).*

**CAPÍTULO VIII**  
**DAS DISPOSIÇÕES GERAIS**

**Art. 34** - Fica o Poder Executivo, autorizado a expedir Decretos, regulamentando normas necessárias ao pleno funcionamento do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu – CENCA.

**Art. 35** - O Poder Executivo poderá permitir, a pedido dos permissionários titulares, visto a vantagem e conveniência para incrementos dos objetivos da permissão, a instalação compartilhada de empresas de suporte administrativo, de logística, de regime de parceria, nos imóveis concedidos nas Zonas Especiais de Negócios da CENCA, gozando as mesmas dos incentivos previstos nesta lei, observando as disposições da legislação aplicável à matéria.

**§1º** - Fica vedado ao permissionário a locação parcial ou total do imóvel, excetuando-se as despesas rateadas objeto da instalação de empresas autorizadas no caput.

**§2º** - A permissão de instalação compartilhada prevista no caput, configura ocupação precária, vinculada a vigência dos termos contratados na parceria do permissionário detentor do Termo de Permissão de Uso.

**Art. 36** – O pleno exercício do Direito Real de Uso e ou de propriedade das empresas instaladas no Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu – CENCA são garantidos desde de que cumpram as obrigações e metas definidas nos Termo de Permissão de Uso (TPUP, TPUC), sujeitando os inadimplentes a advertência, multas, perda dos incentivos fiscais e a distrato.

**Art. 37** - Em caso de calamidade pública ou condições supervenientes que fogem ao controle das empresas, devidamente comprovado por laudo técnico emitido por entidade devidamente habilitada, poderá o Termo de Permissão de Uso (TPUP, TPUC) ser extinto, sem que pese sobre os permissionários as sanções previamente estabelecidas.

**Art. 38** - As empresas que se instalarem nas Zonas Especial de Negócios - ZEN do Complexo Especial de Negócios de Casimiro de Abreu – CENCA ficam autorizadas a constituírem associação para o gerenciamento de suas necessidades básicas locais e indicação de, no mínimo, 3 nomes para composição da lista quintupla descrita no art. 2º, §1º desta Lei, para o Conselho Consultivo. *(texto alterado pela Emenda - Protocolo nº 1.342/2022).*



ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CASIMIRO DE ABREU**  
Rua Padre Anchieta 234, Centro – Casimiro de Abreu –RJ – Tel/Fax: (22) 2778-1099  
**Gabinete do Prefeito**

**Art. 39** - As normas e procedimentos específicos desta lei serão regulamentados por meio de Decreto.

**Art. 40** - Ficam revogadas as Leis Municipais nº 321/1995, nº 648/2001, nº 908/2004 e nº 1046/2006, assim como todas as disposições em contrário que tratem do Complexo Empresarial, Distrito ou Condomínio Industrial.

**Art. 41** - Esta Lei entra em vigor 180 (cento e oitenta) dias após a data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário. *(texto alterado pela Emenda - Protocolo nº 1.336/2022).*

**RAMON DIAS GIDALTE**  
PREFEITO