

PREFEITURA DE
PIRAI
COMPROMISSO COM SEU FUTURO*[Handwritten signature]***MENSAGEM Nº 060/2025**
=====**Pirai, 05 de setembro de 2025.**Excelentíssimo Senhor Presidente
Nobres Vereadores.

É com grande expectativa que apresentamos presente Projeto de Lei que tem como escopo: autorizar o Poder Executivo Municipal a celebrar acordo de composição amigável com a empresa SINASC SINALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS LTDA., relativamente à imóvel e encargos do Condomínio Industrial de Pirai.

A proposta ora submetida decorre das tentativas do atual Governo de melhorar a governança do Condomínio Industrial, iniciou-se o levantamento das situações mais complexas, havendo inclusive ações judiciais de reintegração de diversas áreas.

Uma das questões mais complexas, envolvia a SINASC, diante do tamanho da área, da realização que a Empresa fez de investimentos no local, e mesmo diante do complexo quadro probatório que se apresentou tanto judicialmente, como administrativamente.

Através da Lei Municipal nº 672 de 20 de dezembro de 2002, em 22/12/2002, o Município firmou escritura pública de doação com encargos de área de sua propriedade, tendo como beneficiária a empresa Sinasc – Sinalização e Construção de Rodovias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 80.700.024/0001-92.

A área objeto do presente Projeto de Lei encontra-se assim descrita:

“Área composta de 3.334,39m² , que assim se caracteriza”: Área situada no Condomínio Industrial de Pirai, neste Estado do Rio de Janeiro, a qual tem as seguintes características e confrontações: frente para a Rua Jumecy Rodrigues Gomes, em três segmentos: o primeiro em linha reta, medindo 79,20m; o segundo em curva medindo 23,94 m, e o terceiro em linha reta medindo 36,82m; lado esquerdo confrontando com o Lote 01, medindo 38,00m e fundos confrontando com a área remanescente medindo 138,00m, devidamente registrado no livro nº 2-T, matrícula 3.315 , ficha 080, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pirai.”

[Handwritten signature]



Desta forma, autorizado pela lei municipal, foi então firmada a escritura pública de doação com encargos, lavrada junto ao Cartório do 1º Ofício no Livro nº 126, Fls. 075/076, em 29/05/2003.

Posteriormente, a referida escritura foi levada ao registro junto a matrícula nº 3.315, ficha 080, Livro 2-T, no RGI do Cartório do 1º Ofício do Município de Pirai, conforme protocolo 5.957.

Acrescente-se a isso que através do artigo 2º, II, da Lei Municipal nº 672/2002, que autorizou a doação foram estabelecidas diversas obrigações à empresa beneficiária e ora demandada, quanto a utilização da área pública, as quais são a seguir descritas:

“Artigo 2º - A escritura de doação que formalizará a alienação em favor da sociedade industrial mencionada no artigo 1º conterá a transcrição integral desta lei e consignará as seguintes obrigações para as partes contratantes, além de outras que forem, em atendimento ao interesse público, estabelecidas pelo Prefeito Municipal.

I – (...)

II – **DONATÁRIA** obriga-se ao seguinte:

a) submeter à prévia aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pirai os projetos arquitetônico e civil das construções a serem levadas a efeito no imóvel doado.

b) executar as instalações de uso operacional, segundo cronograma físico a ser apresentado, discutido e aprovado pelas partes, compatível com as etapas das obras e os respectivos cronogramas.

c) observar, no que couber, as normas técnicas pertinentes às condições de higiene, segurança e meio ambiente.

d) responsabilizar-se e assumir todos os danos causados a terceiros ou ao Município, em decorrência de sua ação ou omissão.

e) não modificar, ampliar ou restringir o projeto, sem prévia aprovação dos órgãos competentes do Município.



f) utilizar o terreno exclusivamente para o fim indicado e estabelecido, como objetivo, no seu contrato social.

g) responsabilizar-se pelos ônus administrativos e tributários, na forma da legislação aplicável.

h) cumprir o encargo da implantação e iniciar suas atividades em até 24 meses após serem implementadas as obrigações assumidas pelo Município no inciso I deste artigo, podendo utilizar período de carência de mais 06 meses, após o termo final do prazo acima, caso necessário.

i) assegurar, até um ano do início de suas atividades, a geração de 40 (quarenta) empregos diretos."

Em 13/09/20105 foi aprovada a Lei Municipal nº 795/2005, em que dava nova redação ao artigo 1º da Lei Municipal nº 672/2002, passando a autorização anteriormente concedida para a empresa ora demandada, Sinasc – Sinalização e Construção de Rodovias Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.150.434/0001-17

No decorrer do tempo, foram instaurados processos para aferição do atendimento das obrigações previstas em lei, tendo sido então constatado que parte das obrigações não restaram cumpridas ou comprovadas pela ora demandada. Tal foi o que restou apurado nos procedimentos administrativos instaurados, os quais tinham como único propósito o de apurar o devido cumprimento das obrigações estabelecidas na legislação municipal e para a defesa do interesse público.

Através desses procedimentos administrativos, foram realizadas diversas tentativas para que, assegurando o amplo direito de defesa, fosse dada a Empresa a oportunidade de se manifestar e comprovar a regularidade das obrigações que lhe foram estabelecidas, até em face do transcurso do prazo.

O processo administrativo é antigo, e diversas questões estão postas, com idas e vindas, tentativas frustradas de acordo, havendo ocorrido diversos desentendimentos acerca do cumprimento total ou parcial dos encargos, investimentos no locale o Município ingressou com ação judicial, que já foi suspensa várias vezes para tentativa de acordo.

O Município obteve sentença favorável em primeira instância, ocorre que a Empresa recorreu, e a questão pende de decisão das instâncias superiores, mas não há impedimento de acordo ou solução amigável.



Embora exista sentença judicial favorável ao Município em primeira instância, a solução definitiva da demanda tende a ser incerta e prolongada, o transcurso do tempo e percalços de uma sentença de primeira instância até a reintegração definitiva no imóvel é longo e árduo, isso caso o Município vença em todas as 4 (quatro) instâncias e o risco processual ainda existe.

Experiências anteriores envolvendo áreas do Condomínio Industrial demonstram que a via judicial, por si só, acarreta morosidade excessiva, entraves burocráticos e até dificuldades para simples reintegração de posse ou alienação de bens inservíveis.

A transação ou acordo amigável envolve cada parte ceder algo que a lei permita, é o que se pretende, com subsídios técnicos, com equilíbrio, racionalidade e avaliação do imóvel, cautelas e agora, é necessária a autorização legislativa, por envolver a questão, imóvel público. O interesse público é indisponível, mas a melhor forma de efetivá-lo não é, como dizia o Professor Diogo de Figueiredo.

A nova Lei de Introdução ao Direito Brasileiro traz ao gestor o ônus argumentativo de avaliar a consequência de seus atos (consequencialismo jurídico), e ainda diz que deve ser julgado pelas dificuldades reais que encontra, diante desse quadro, mostra-se razoável uma composição amigável.

Nesse caso, o prognóstico de uma ação judicial envolvendo uma grande Empresa que considera que têm direitos a serem resguardados, é no mínimo levar o caso até o Superior Tribunal de Justiça, se não for ao STF. Todos são testemunhas que litígios envolvendo condomínios industriais, são complexos, custosos, burocráticos e paralisam senão todo o uso do imóvel, desincentivam investimentos e novos empregos até uma solução definitiva, com efeito é um imóvel de mais de 3.000 metros, que não pode permanecer subutilizado, sem gerar desenvolvimento para a coletividade.

Temos recente exemplo envolvendo a Empresa Aloés que houve diversos processos administrativos e ações judiciais que percorreram três instâncias e levaram mais de dez anos para decisão final, atravessaram mais de três governos diferentes, somente agora nesse semestre, com a desocupação total do galpão, com recursos de todo tipo, liminares, agravos, conflitos de competência, embargos, recursos especiais, agravos em recursos especiais e todo tipo de atuação protelatória da Empresa.

E não somente o quadro fático sugere a composição amigável, a nova Lei de Introdução ao Direito Brasileiro, em sua principiologia e no art. 26, autoriza a Administração Pública ao consensualismo, a solução dialógica, até mesmo porque a litigiosidade custa caro, demora e não sempre resolve adequadamente o litígio.



Também o Código de Processo Civil incentiva a composição entre as partes, conforme art. 3º da citada Lei.

A SINASC deflagrou desde governos anteriores, processo administrativo demonstrando seu intento de resolver amigavelmente a questão, em que pese já existir à época, processo judicial de reintegração de posse na Justiça Estadual, desde então, houve diversas tentativas de chegar a um consenso.

Há cerca de alguns meses, foi tomando forma, de maneira transparente, através de Representantes da Secretaria de Desenvolvimento Econômico e da SINASC, de maneira processualizada, com reuniões formalizadas e atas, um formato de acordo que privilegiaria o interesse público, o desenvolvimento local, sem alijar os direitos da Empresa, e prevendo uma solução eficaz do litígio.

Após as tratativas, as questões foram sendo submetidas a análises realizadas pela Comissão de Encargos do Condomínio Industrial de Pirai (formada pela Procuradoria Geral, Secretaria de Governo, Desenvolvimento Econômico, Obras e Fazenda), que após solicitar subsídios, avaliação do imóvel, documentos da Empresa (FGTS, E-SOCIAL, quadro de empregados, sustentabilidade econômica com contratos em vigor etc.), entendeu de emitir recomendação de Projeto de Lei sobre a questão, aprovada pelo Gabinete do Prefeito.

Instrui ainda o processo administrativo que embasa o presente Projeto de Lei, relatório técnico da Secretaria de Desenvolvimento Econômico que a permanência da SINASC representa importante valor para o desenvolvimento econômico local, empregos e divisas para o Município.

Cumpram-se destacar alguns pontos relevantes apurados pela Comissão: houve efetivos investimentos e benfeitorias realizados pela empresa no imóvel; ainda que não comprovada judicialmente a totalidade dos empregos originalmente pactuados, constatou-se, inclusive com base em registros do e-Social e outros, a manutenção de postos de trabalho no Município. Esta Empresa está há mais de 15 (quinze) anos gerando empregos no local.

A referida Comissão avaliou o estágio atual da negociação entre o Município e a empresa SINASC, e formatou propostas avançadas junto com a Secretaria de Desenvolvimento, que vieram a tomar corpo no presente Projeto de Lei, regravando doação com encargo antes da consolidação definitiva da propriedade em favor da empresa, com prazo de 02 (dois) anos:



1. Manutenção ou oferecimento de 40 (quarenta) empregos, sendo garantidos 20 (vinte) a residentes em Pirai, e preferencialmente através do SINE Pirai;

2. Quitação dos tributos Federais, Estaduais e Municipais durante o período estipulado na Lei;

3. Contrapartidas em prestação de serviços, realização de obras e/ou serviços engenharia, investimento, aquisição de bens e reformas no valor de R\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais);

3. Fiscalização efetiva pela Administração Pública durante todo o período;

4. Reversão automática do imóvel ao Município em caso de descumprimento, independentemente de ação judicial;

5. Cláusula compromissória arbitral (extrajudicial por técnicos especialistas), para solução rápida de eventuais controvérsias, evitando judicialização prolongada.

6. Utilização do imóvel para desempenho do objeto social da Empresa, durante o prazo de carência.

No caso em tela, além de conferir segurança jurídica, livrando o ente público da incerteza de um longo processo judicial, a composição amigável promove:

1. Desenvolvimento econômico local, pela consolidação de empresa que já opera e investe no Município;

2. Geração e manutenção de empregos, fortalecendo a economia social;

3. Economicidade e eficiência administrativa, ao encerrar litígio que, se mantido, consumiria tempo e recursos públicos;

4. Celeridade e racionalidade, ao substituir disputas judiciais demoradas por compromissos claros, fiscalizáveis e garantidos por cláusulas de reversão e arbitragem.

5. A própria contrapartida a ser atribuída ao Município reverterá em obras que vão movimentar o ambiente econômico local e outras empresas, já estando provado na Economia que a circulação de investimentos tem valor multiplicador, gerando mais do que o patamar que iniciou a circular.

Ratificamos que o desemprego que assola vários Municípios tem que ser combatido de várias formas, e uma delas é a movimentação da gestão Municipal no incentivo e nas tratativas para sempre aumentar os campos de trabalho em nosso



território, sendo em obras Municipais que acabam de uma forma ou outro gerando novos postos de trabalho, bem como no aumento de postos de trabalho junto aos empresários que tem intenção de trabalhar em nosso Município.

Não há interesse do Município, que uma unidade que atualmente encontra-se produtiva e deseja fazer investimentos, vá para outro lugar.

Com a aprovação do presente projeto, estaremos demonstrando o compromisso da Administração Municipal em acreditar nos empresários que buscam o crescimento do nosso Município.

Reforça-se que todos os pareceres exarados por parte da respeitada Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Turismo de Pirai, são favoráveis para a nova doação com encargos da área.

Em função das razões alinhadas nesta Mensagem e contando com a colaboração que sempre nos ofertou o ponderado Poder Legislativo, aguardamos aprovação do presente Projeto, a fim de que nós, todos juntos, continuemos a trabalhar para o crescimento econômico e social de nosso Município, auxiliando e fortalecendo as Instituições que nos prestigiam no desenvolvimento social nas esferas de suas competências.

Assim, encaminhamos a minuta em apreço, para tramitação em REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL, na forma do artigo 118, 140, V e 145 todos do Regimento Interno desta digna Casa Legislativa, e o que se espera é a acolhida do presente projeto, que vai ao limite de nossa responsabilidade para com o Município e suas necessidades, contando com a apreciação e consequente aprovação do Projeto de Lei, sendo que aproveitamos o ensejo para renovar nossos votos e protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


LUIZ FERNANDO DE SOUZA
PREFEITO MUNICIPAL

A Sua Excelência o Senhor
MOACIR GONÇALVES DA ROCHA JUNIOR
Presidente da Câmara Municipal de Pirai
PIRAÍ – RJ.

PROJETO DE LEI Nº 01 /2025

=====

Autoriza o Poder Executivo Municipal a celebrar acordo de composição amigável com a empresa SINASC - Sinalização e Construção de Rodovias Ltda, relativo à doação com encargos de imóvel do patrimônio disponível no município, e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI,

Art. 1º - Fica o Prefeito Municipal de Pirai, autorizado a doar com encargos à empresa **SINASC - Sinalização e Construção de Rodovias Ltda.**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob. nº 07.150.434/0001-17, com sede na Rua Juliano Lucchi, nº 134, Área Industrial, no município de Palhoça – SC, CEP: 88.133-540, imóvel integrante do patrimônio disponível do Município de Pirai – RJ, em área composta de 3,334,39 m², situada no Município de Pirai-RJ, a qual possui as seguintes características e confrontações: frente para Rua Jumeicy Rodrigues Gomes, em três segmentos: o primeiro em linha reta, 79,20 m; o segundo em curva medindo 23,94 m, e o terceiro em linha reta medindo 36,82 m; lado esquerdo confrontando com o Lote 01, medindo 38,00 m e fundos confrontando com área remanescente medindo 138,00 m, devidamente registrado no livro nº 2, matrícula 3.315, CNM: 092320.2.0003315-88, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pirai/RJ., desde que atendidas as condições previstas nesta Lei.

Parágrafo Único - Fica o Poder Executivo autorizado a celebrar acordo de composição amigável, objeto do processo judicial nº 0000932-87.2019.8.19.0043 (Reintegração de Posse) que tramita na Vara Única da Comarca de Pirai, após a doação com encargo ser efetivada, em virtude da consumação do referido ato.

Art. 2º - A doação de que trata esta Lei terá como encargos da donatária, a serem cumpridos no prazo máximo de 2 (dois) anos:



- I – execução obras e serviços de engenharia, investimentos, aquisições e reformas em benefício do Município, no valor de R\$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais);
- II – manutenção de, no mínimo, 40 (quarenta) empregos durante o período, sendo garantidos ao menos 50% (cinquenta por cento) aos residentes locais, com oferta, preferencialmente através do SINE/Pirai-RJ;
- III – sujeição à fiscalização periódica da Administração Municipal quanto ao cumprimento dos encargos;
- IV – cláusula de reversão automática do imóvel à posse e domínio do Município em caso de descumprimento dos encargos, independentemente de ação judicial, mediante prévia notificação extrajudicial ao donatário para apresentar defesa prévia, no prazo máximo de 30 dias úteis, em atenção aos princípios da ampla defesa e contraditório.
- V – inclusão de cláusula compromissória arbitral, determinada por ambas as partes, determinando que eventuais controvérsias sejam resolvidas por arbitragem, evitando a perpetuação de litígios.
- VI – utilização do imóvel para o desempenho do objeto social da empresa, durante o prazo de carência;
- VII – quitação dos tributos durante o prazo de carência.

§ 1º - Caberá ao Poder Executivo, mediante Termos de Ajuste de Encargo, fixar as especificações das obras, serviços de engenharia e demais investimentos a que se refere o inciso I, bem como os prazos para execução e formas de fiscalização.

§ 2º - A administração emitirá termo de recebimento, no prazo de até 30 (trinta) dias após a conclusão das obras e serviços realizados pela donatária.

Art. 3º - O Poder Executivo fica autorizado a adotar as medidas administrativas, processuais e registraes para efetivação do acordo, inclusive a doação com encargo no Registro Geral de Imóveis, cujas despesas serão de responsabilidade da Donatária.



Parágrafo Único - Terminado o prazo de dois anos estipulado no CAPUT do artigo 2º desta lei, e mediante ao cumprimento de todos os encargos avençados, será consolidado o domínio pleno do imóvel na propriedade da Donatária, mediante termo de quitação emitido pelo município no prazo máximo de até 30 (trinta) dias úteis.

Art. 4º - Poderão ser emitidos outros atos normativos pelo Poder Executivo para efetivação do presente acordo.

Art. 5º - Fica expressamente vedado a Donatária alienar o imóvel doado e as construções e benfeitorias que lhes sejam próprias, bem como locá-los, ceder seu uso ou dar-lhes em comodato, exceto para fins de garantia real para obtenção de financiamento para construção ou expansão do parque empresarial, desde que observadas as normas de regência.

Art. 6º - As despesas decorrentes da presente Lei, serão atendidas através de verba própria que poderá ser suplementada.

Art. 7º - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 8º - Revogam-se as disposições em contrário.



**RELATÓRIO PROCESSO 04751/2024-01 - SINASC - SINALIZAÇÃO E
CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS LTDA. - DOAÇÃO COM ENCARGOS - SOLICITA
INTEGRALIZAÇÃO PATRIMONIAL**

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica CA Fls. 12

Solicitação Administrativa

Trata-se de solicitação formulada pela empresa **SINASC - Sinalização e Construção de Rodovias LTDA.**, CNPJ 07.150.434/0001-17, constante às folhas 02 a 05 do Processo Administrativo nº 04751/2024-01, protocolado em 03 de abril de 2024, por meio da qual requer a transferência definitiva de imóvel público, objeto de Termo de Doação com Encargos, com fundamento nas Leis Municipais nº 672, de 20 de dezembro de 2002, e nº 795, de 06 de setembro de 2005.

O presente requerimento tramita paralelamente ao Processo Judicial nº 0000932-87.2019.8.19.0043, referente à ação de reintegração de posse ajuizada pelo Município de Pirai em face da empresa SINASC, tendo como objeto a mesma área descrita no presente expediente. Embora haja tramitação judicial em curso, cabe salientar que as informações expressas neste relatório, se restringem ao processo administrativo em referência, não tratando, neste ato, da matéria judicializada.

A área em questão corresponde a terreno com 3.334,39m², situado no Condomínio Industrial de Pirai, Estado do Rio de Janeiro, devidamente registrado no Livro nº 2-T, matrícula nº 3.315, ficha 080, junto ao Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pirai

Condições para Consolidação da Propriedade

Para fins da doação ora autorizada, a Lei Municipal nº 672, de 20 de dezembro de 2002, dispõe, em seu artigo 3º, §3º, o seguinte:

Art. 3º, §3º - Decorridos mais de 10 (dez) anos após o início das atividades da donatária, com o cumprimento integral de todos os encargos elencados no inciso II do artigo 2º desta Lei, fica assegurado à mesma o direito de manter a propriedade do imóvel, bastando, para tanto, que indenize o Município na forma descrita no parágrafo anterior.

O dispositivo legal, portanto, condiciona a consolidação da propriedade à comprovação do cumprimento integral dos encargos estabelecidos e à indenização devida ao Município, conforme os critérios previstos na própria legislação.

- g) responsabilizar-se pelos ônus administrativos e tributários, na forma da legislação aplicável.
- h) cumprir o encargo da implantação e iniciar suas atividades em até 24 meses após serem implementadas as obrigações assumidas pelo Município no inciso I deste artigo, podendo utilizar período de carência de mais 06 meses, após o termo final do prazo acima, caso necessário.
- i) assegurar, até um ano do início de suas atividades, a geração de 40 (quarenta) empregos diretos.

Obrigações Contratuais

No que tange às obrigações relacionadas às construções e demais aspectos estruturais, observa-se que a empresa apresenta documentação técnica relevante, acostada às folhas 318 a 331 deste processo, com informações que demonstram procedimentos referentes a projetos estruturais implantados no imóvel. Tais matérias, por sua natureza, envolvem aspectos específicos que se relacionam tecnicamente com áreas desta Administração responsáveis pela análise de projetos e fiscalização urbanística, sendo a documentação apresentada um indicativo de que houve interlocução e movimentações voltadas ao atendimento, ainda que parcial, das exigências pertinentes.

Modificações e Investimentos em Infraestrutura

➤ Ainda nesse contexto, a empresa apresentou, às folhas 373 a 382 fotografias da construção do galpão, bem como, às folhas 371 e 372, informações relativas à composição de custos das benfeitorias realizadas na área objeto da doação, em atendimento a ofício constante às folhas 365 e 366. Esclarece que, devido ao longo lapso temporal — superior a 20 anos desde a execução da estrutura física —, não possui documentos comprobatórios dos valores efetivamente despendidos à época da obra. Informa também que, naquele período, não havia parâmetro oficial do CUB que possibilitasse uma estimativa objetiva de custos.

➤ Dessa forma, com base no CUB de julho de 2025, divulgado pelo SINDUSCON/RJ, a empresa procedeu, por sua própria iniciativa e critério, à estimativa do valor atual das benfeitorias, declarando o montante aproximado de R\$ 2.247.993,59 (dois milhões, duzentos e quarenta e sete mil, novecentos e noventa e três reais e cinquenta e nove centavos), conforme registrado nas folhas 371 e 372. Ressalta-se que tal estimativa foi elaborada e apresentada exclusivamente pela requerente, não tendo sido, até o momento, objeto de validação por parte desta Administração.

Avaliação do Valor do Imóvel

Acostadas aos autos, às folhas 358 a 363, constam informações apresentadas pela Comissão de Avaliação Prévia, por meio de relatório de avaliação do imóvel, com o cálculo do valor venal da área, desconsiderando as benfeitorias nela existentes. O referido relatório

atribui ao terreno o valor de R\$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais), conforme critérios definidos pela Lei Municipal nº 1.632, de 2021, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores para o cálculo e lançamento do IPTU – Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana.

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica 11 Fls. 14

Regularidade Administrativa, Fiscal e Cadastral

Em relação às responsabilidades administrativas e tributárias, a Secretaria Municipal de Fazenda, por meio de informações acostadas às folhas 185 a 195, informa débitos junto a esta municipalidade, bem como a ausência de cadastro do CNPJ da matriz. A empresa, por sua vez, juntou aos autos, às folhas 421 a 426, certidões de regularidade fiscal nas esferas municipal, estadual e federal, relativas aos respectivos CNPJs (matriz e filial), bem como o Certificado de Regularidade do FGTS e a certidão negativa de falência, com o objetivo de demonstrar o cumprimento de suas obrigações tributárias.

Além disso, no que se refere à regularidade cadastral junto a esta Administração, foram anexadas, às folhas 340 a 420, e, folhas 427 a 431, cópias do Cartão CNPJ (matriz e filial), Cartão de Inscrição Estadual, Alvará de Funcionamento, contrato social e documentos de identificação dos sócios.

A documentação apresentada busca evidenciar a efetiva atuação da empresa e a manutenção de suas atividades no Município, reunindo elementos que contribuem para o acompanhamento e análise institucional, em consonância com os registros administrativos competentes.

Comprovação do Cumprimento da Obrigação de Geração de Empregos Diretos

Nos termos do artigo 2º, II, i, da Lei Municipal, a empresa comprometeu-se a gerar 40 (quarenta) empregos diretos no prazo de até um ano do início de suas atividades. Embora não tenha sido possível comprovar o número exato de contratações à época da implantação, a empresa justifica tal impossibilidade em razão do decurso temporal, conforme registrado à folha 04. Destaca-se, contudo, a postura colaborativa da empresa na prestação de informações, bem como a manutenção de vínculos econômicos e sociais com a comunidade local.

Em resposta ao Ofício nº 018/2024 (folha 14), a empresa informa, às folhas 15, o total de 218 colaboradores, dos quais 40 seriam residentes no município, cujas fichas funcionais foram anexadas às folhas 149 a 175, com contratações entre 2012 e 2024. Em resposta ao Ofício nº 038/2025 (folha 199), apresenta fichas de 36 funcionários, contratados entre 2013 e 2025, às folhas 285 a 305. Às folhas 332 e 333, apresenta relação de funcionários contratados no Estado do Rio de Janeiro, indicando 40 municípios de Piraí. Contudo, na Guia de FGTS de julho de 2025 (folhas 335 a 352), vinculada ao CNPJ da matriz e contendo 1.158 trabalhadores, apenas 24 nomes constam simultaneamente no relatório interno como residentes em Piraí.

Com vistas à comprovação da média de empregos gerados no município, em resposta a novo ofício da SMDE (folhas 365-366), a empresa apresentou Relações Anuais de Informações Sociais (RAIS) dos anos de 2015 a 2023, indicando variação de 640 a 1.148 empregados no período. Ainda, anexou Guias de FGTS referentes a janeiro e julho de 2025, com, respectivamente, 1.163 e 1.158 colaboradores.

Ainda que o cumprimento do encargo tenha se dado parcialmente no que tange à contratação de munícipes, a documentação comprova a expressiva capacidade de geração de empregos diretos pela empresa.

Atuação Contratual e Potencial de Mercado com Entes Públicos

Conforme documentação apresentada, a empresa possui histórico de celebração de contratos com diversos entes públicos no Estado do Rio de Janeiro, demonstrando continuidade operacional e extensão territorial de suas atividades. À folha 16, consta demonstrativo de faturamento total de R\$ 1.551.124.598,95, referente ao período de 2013 a 2023. Entre as folhas 18 a 107, foram apresentados contratos firmados nos anos de 2022 e 2023 com a Companhia de Engenharia de Tráfego do Estado do Rio de Janeiro (CET-Rio), bem como com os municípios de Maricá, Mesquita e Paraty. Às folhas 118 a 148, constam atas de registro de preços e contratos celebrados nos anos de 2015 e 2016 com os municípios de Barra do Piraí, Itaguaí, Rio Claro, Rio das Ostras e com a CET-Rio. Já entre as folhas 204 a 281, foram apresentados contratos datados dos anos de 2022 e 2023 com a CET-Rio, o Departamento de Estradas de Rodagem do Estado do Rio de Janeiro (DER-RJ), e os municípios de Maricá e Mesquita. Por fim, às folhas 306 a 317, constam documentos relacionados a negócios jurídicos em execução. Tais informações indicam a manutenção de vínculos contratuais com diferentes esferas da administração pública e a amplitude da atuação da empresa no território estadual.

Investimento sócio econômico e Apoio as Iniciativas Locais

Entre as folhas 111 a 117, foram apresentados documentos que registram ações de apoio e incentivo, com respaldo da SINASC, a atividades esportivas, sociais e culturais realizadas no município durante o período de ocupação do imóvel. Consta a participação da empresa em eventos locais, conforme fotos e declarações juntadas, incluindo: 2ª Copa Society, 1ª Copa José Dias de Futebol de Campo, 4º Aniversário do Projeto Passe Certo, Copas Piraí, Copas de Bairros, Projeto "Proteja-se contra o Câncer Bucal", Piraí Fest, Campeonato Sul-Americano de Ginástica de Trampolim, Campeonato de Judô e apoio a equipes como Time Ponte das Laranjeiras, Time Bairro da Prefeitura, Time Veteranos de Arrozal, Time do Bairro do Asilo e Tutuca Futebol Clube. Consta, ainda, a realização de doação à APAE do município. As ações mencionadas integram o conjunto de iniciativas que indicam participação ativa de cunho comunitário.

DESPACHO

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica *JH* Fls. 16

À Secretaria Municipal de Governo
Processo Administrativo 04751/2024-01

Encaminha-se o presente processo para ciência e apreciação das informações constantes no relatório técnico elaborado por esta Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, especialmente quanto ao descumprimento parcial dos encargos assumidos pela empresa SINASC no Termo de Doação com Encargos, cuja integralidade constitui condição legal para a consolidação da transferência definitiva do imóvel público.

Embora a empresa não tenha cumprido integralmente os encargos estabelecidos, esta Secretaria entende que houve contribuições relevantes de ordem econômica e social para o município, que devem ser consideradas sob a ótica da supremacia do interesse público. Diante disso, sugere-se a repactuação de novo instrumento jurídico, com condições proporcionais e contrapartidas adequadas, dentro dos limites legais.

Caso entenda pertinente a continuidade das tratativas, recomenda-se o encaminhamento à Procuradoria Geral do Município para emissão de parecer jurídico, com análise específica quanto:

à possibilidade legal de formalização de novo instrumento jurídico, em substituição ao termo original, com encargos ajustados e exequíveis;

ao período de permanência da empresa na área pública, com avaliação da lacuna temporal em que a ocupação se deu sem a consolidação da titularidade;

à valoração do imóvel e das benfeitorias nele incorporadas, com vistas à apuração de eventual compensação patrimonial e implicações tributárias;

à responsabilidade fiscal e tributária incidente sobre a ocupação da área;

e aos impactos decorrentes da continuidade das atividades empresariais no município, notadamente no que se refere às obrigações acessórias e aos efeitos sobre a cadeia econômica local.

Solicita-se, assim, que, estando de acordo com a proposta desta Secretaria, determine o encaminhamento à Procuradoria Geral do Município para análise jurídica e indicação das medidas cabíveis para adequação e regularização do feito.

Piraí, 11 de agosto de 2025.

Breno Borges Ribeiro Silva
Secretário de Desenvolvimento
Econômico
Matrícula. 12976

Breno Borges Ribeiro Silva
BRENO BORGES RIBEIRO SILVA

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico



PREFEITURA DE
PIRAÍ

COMPROMISSO COM SEU FUTURO

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO

PMP - PIRAI - R.

Processo Nº 04751

Rubrica *[assinatura]* Fls. 440

ATA DA REUNIÃO DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS LOCALIZADOS NOS POLOS EMPRESARIAIS DO MUNICÍPIO DE PIRAI – 28/08/2025 – LOCAL: SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

Processo nº 838

Rubrica *[assinatura]* Fls. 14

No dia 28 de agosto de 2025, às reuniram-se os Membros da Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis localizados nos Pólos Industriais do Município de Pirai, na sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, para tratar da negociação em andamento com a empresa SINASC.

Aberta a sessão, foi registrado que a negociação se encontra em estado adiantado, tendo em vista a disposição da empresa em firmar acordo com o Município, não obstante a existência de processo judicial em curso sobre o cumprimento dos encargos assumidos anteriormente. Até o presente momento, não há notícia de julgamento do recurso em segunda instância.

Há avaliação do imóvel feito pela Comissão de Avaliação no valor de R\$ 1.550.000,00 (um milhão quinhentos e cinquenta mil reais)

Ressaltou-se que, embora haja sentença favorável ao Município em primeira instância, a solução definitiva da questão judicial ainda se mostra distante.

A Comissão relembrou que, em outras ocasiões envolvendo disputas sobre áreas do Condomínio Industrial, as soluções se arrastaram em longas ações judiciais, trazendo dificuldades até mesmo para a venda de sucatas abandonadas e para a efetiva integração de posse pelo Município.

Foi destacado que, no caso presente, houve amadurecimento das negociações registradas em diversas atas, de maneira transparente, e obedecendo os princípios da Administração Pública, alcançando-se concordância quanto ao valor do terreno, que servirá de balizamento para contrapartidas para prestação de serviços, reformas e realização de obras de interesse público. Observou-se, ainda, que a empresa manifesta intenção de integrar-se definitivamente ao Condomínio Industrial, com previsão de novos investimentos além dos já realizados.

A Comissão registrou que, embora a avaliação das benfeitorias apresentada pela empresa tenha sido feita de forma unilateral, não se pode deixar de reconhecer que houve efetivos investimentos no local, onde a benfeitoria foi feita.

Ademais, mesmo não tendo a SINASC logrado comprovar judicialmente o número de empregos a que estava vinculada no encargo anterior, inclusive há no presente processo fichas de empregados, relatório de FGTS e RAIS, comprovante atividade produtiva no local, o que representa vantagem social e econômica para o Município, inclusive planilha em anexo a presente ata com a situação de empregos.

Em continuidade, a Comissão destacou que a administração pública moderna pauta-se por uma conduta dialógica frente a conflitos, valor que encontra respaldo inclusive na Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB). Assim, cabe ao administrador público

avaliar as circunstâncias concretas do caso para tomar decisões que privilegiem o interesse da coletividade, eficiência, economicidade e a boa gestão do patrimônio público.

No presente caso, tanto o prosseguimento incerto e prolongado da demanda judicial, quanto às dificuldades burocráticas para eventual reintegração do Município ao imóvel, recomendam que se avalie com seriedade a disposição da SINASC em buscar composição amigável, desde que observadas as cautelas indispensáveis.

A Comissão deliberou sugerir que, na formatação de eventual futuro acordo, sejam observadas as seguintes cláusulas essenciais:

1. Prazo máximo de três anos de observância dos encargos antes da consolidação definitiva da propriedade no domínio da empresa;
 - 1.1 Fixação de cronograma razoável para que a empresa realize a contrapartida dentro do prazo a ser fixado pelo município para cada fase de cumprimento dos encargos;
2. Fiscalização efetiva e periódica do cumprimento das obrigações por parte da Administração Pública durante todo o período de carência;
3. Reversão automática do imóvel ao Município em caso de descumprimento, independente de ação judicial, para que a procrastinação que ocorre nesses casos seja afastada;
4. Cláusula compromissória arbitral, para que eventuais disputas sobre cumprimento dos encargos sejam resolvidas por arbitragem, evitando a dilação dos conflitos judiciais.
5. Contrapartida ou encargo em obras, bens e serviços no valor de R\$ 1.550.000,00
6. Exigência de manutenção de atividade produtiva no local pelo prazo de carência.
7. Quitação dos tributos municipais durante o período de carência.

Cabe dizer que a conclusão do relatório emitido pela SMDE chegou aos seguintes termos:

Com base na documentação analisada, esta Secretaria entende estarem presentes os elementos mínimos que caracterizam o interesse público concreto na permanência da empresa SINASC no imóvel público atualmente ocupado, a saber:

Geração contínua de empregos formais;
Potencial de incremento na arrecadação municipal e fortalecimento da economia local;



PREFEITURA DE
PIRAI

COMPROMISSO COM SEU FUTURO

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
**DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

PMP - PIRAI - RJ

Processo Nº 04751

Rubrica DJ Fls. 443

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica JA Fls. 19

Paulo Rogério Afonso

Dr. Carlos Augusto Caetano Junior

Dr. Wagner Luiz

Lourivani Norris Ribeiro

**ATA DE REUNIÃO - SECRETARIA MUNICIPAL DE DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO - EMPRESA SINASC SINALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS**

Processo nº 838

Rubrica [assinatura] Fls. 20

Aos 29 dias do mês de agosto de 2025, realizou-se reunião entre a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e a empresa SINASC Sinalização e Construção de Rodovias Ltda, representada pelo Sr. Charles Torres Dias, a fim de dar prosseguimento às tratativas decorrentes das deliberações da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis e encaminhar propostas visando à formalização de acordo.

Pela Secretaria, participaram o Secretário Breno Borges Ribeiro da Silva, o Chefe de Divisão Douglas Furtado Rodrigues Torres e a Analista Jurídico Priscila Suhet Gomes.

Na reunião, foram apresentadas as seguintes propostas:

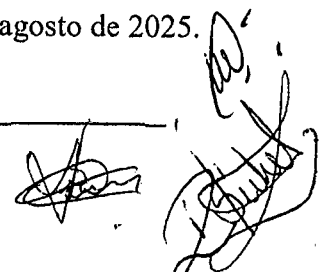
- Avaliação do imóvel no valor de R\$ 1.550.000,00 (um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais), a serem destinados a investimentos pela empresa como contrapartidas em obras, serviços e benfeitorias públicas, a serem executados conforme cronograma a ser apresentado pela Prefeitura;
- Implantação de atividade produtiva na área objeto da doação, como condição essencial do acordo;
- Geração de empregos, com manutenção mínima de 20 (vinte) postos de trabalho formais destinados a munícipes;
- Acompanhamento e fiscalização, mediante apresentação de certidões trimestrais e comprovação do quadro de empregados por meio de documentação oficial.
- Prazo para transferência definitiva da área: três anos a contar da data de publicação da lei, condicionado ao cumprimento integral dos encargos.

Ficou ainda registrada a necessidade de instauração de novo processo legislativo para a consolidação da doação com encargos e homologação dos termos do acordo.

O representante da empresa, Charles Torres Dias, ressaltou que as condições apresentadas serão levadas ao corpo jurídico da SINASC, responsável por avaliar e deliberar quanto à formalização final da proposta, sendo necessária a anuência daquele setor para a conclusão do acordo.

Nada mais havendo a tratar, lavrou-se a presente ata, que segue assinada pelos presentes.

Pirai, 29 de agosto de 2025.





PREFEITURA DE
PIRAÍ

COMPROMISSO COM SEU FUTURO

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO

PMP - PIRAI - R.

Processo Nº 04751

Rubrica 838 Fls. 445

Assinaturas:

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica 838 Fls. 21

Breno Borges Ribeiro da Silva
Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

Douglas Furtado R. Torres
Chefe de Divisão - SMDE

Priscila Suhel Gomes
Analista Jurídico - SMDE

Charles Torres Dias
Representante Legal - Empresa SINASC

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO – RESUMO

Número do processo Administrativo: 04751/2024-01

Solicitante: Município de Pirai

Objetivo da Avaliação: Determinar o justo valor do imóvel

Endereço do imóvel

Logradouro: Rua Jumeicy Rodrigues Gomes

Número: 100 – LOTE 2/CONDIP

Bairro: Centro

Cidade: Pirai

UF: RJ

CEP: 27.175-000

Método Utilizado: Método Comparativo Direto e PGV conforme Lei Municipal nº 1.632/2021

Resultados da Avaliação:

Valor Avaliado: R\$ 1.550.000,00

RELATÓRIO DE AVALIAÇÃO

I – INTRODUÇÃO:

O presente relatório tem por objetivo determinar o justo valor do imóvel localizado na Rua Jumeicy Rodrigues Gomes, nº 100 – LOTE 2/CONDIP – Centro, com área total de 3.334,39m², inscrito no cadastro imobiliário desta municipalidade sob o número 0 01.01.044.0296.001. Esclarece-se que será realizado exclusivamente o cálculo do valor venal do terreno, considerando que as benfeitorias existentes foram realizadas pela empresa SINASC, não integrando, portanto, o valor atribuído ao imóvel para fins deste levantamento.

II – LOCALIZAÇÃO:

O imóvel em referência está localizado na ZIS (Zona Industrial e de Serviços), conforme estabelecido pela Lei Complementar nº 29, de 12 de dezembro de 2011, conforme a imagem de localização apresentada.



Imagem 1 – Localização geográfica do imóvel avaliando.

III – MÉTODO EMPREGADO:

Para a avaliação do imóvel, foi adotado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR 14.653. Entretanto, diante da inexistência de anúncios de venda de imóveis com características similares nos últimos três anos e considerando a peculiaridade do bem avaliado, optou-se por utilizar os valores unitários de metro quadrado estabelecidos pela Lei nº 1.632/2021, referentes aos logradouros da localidade com características semelhantes.

Esses valores foram ajustados por meio de fatores de homogeneização, de modo a compor uma amostra representativa e compatível com as condições do imóvel.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras ($n < 30$) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

Fator Localização (Fl) – Fator aplicado em razão da posição geográfica do imóvel dentro do município, considerando aspectos como infraestrutura urbana, acesso a serviços, vias de transporte, valorização regional e demanda do mercado na área.

VI - AMOSTRADOS PARA COMPARAÇÃO:

As amostras foram extraídas do sistema informatizado do Município de Pirajá e referem-se a valores do metro quadrado definido através da Lei 1.632/2021 e referem-se a logradouros na mesma localidade do imóvel avaliando, conforme imagem a seguir:

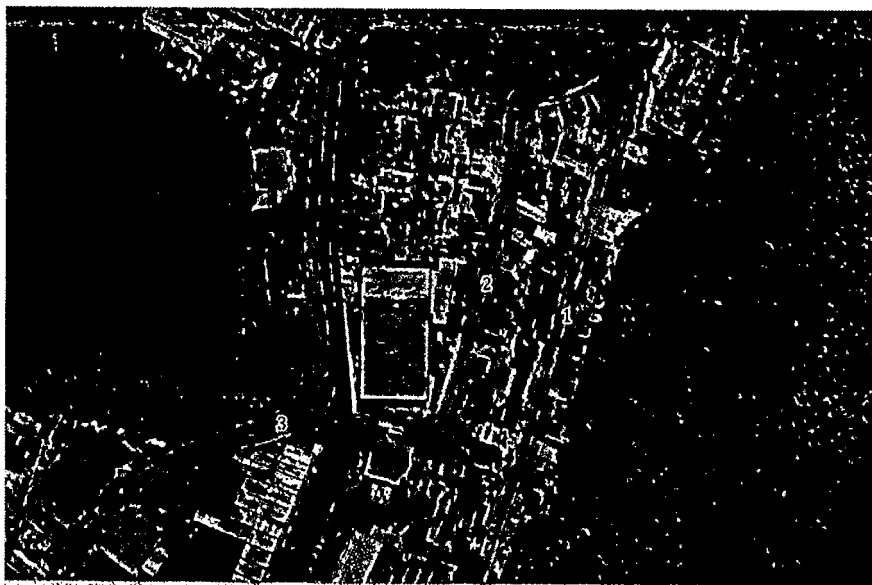


Imagem 2 – Localização geográfica dos logradouros utilizados como amostras comparativas

Amostra 1: Rua XV de Novembro

Valor:	R\$ 613,28
Fator Localização (Acesso direto para Dutra):	0,80

Amostra 2: Rua 17 de Outubro

Valor:
Fator Localização (Acesso direto para Dutra):

R\$ 613,28
0,80

Amostra 3: Rua Jumecy Rodrigues Gomes

Endereço: Rua Antonio Carlos Jobim – 00C/35

Valor:
Fator Localização (Sem acesso direto para Dutra):

R\$ 313,03
1,00

V - TABELA DE HOMOGENEIZAÇÃO:

Amostra	R\$/m ²	Fl	R\$/m ² homog.
1	613,28	0,80	490,62
2	613,28	0,80	490,62
3	313,03	1,00	313,03

VI - VALORES HOMOGENEIZADOS, EM R\$/M²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

$X = 431,43$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - X_i)^2)/(n-1)}$

$S = 102,53$

VII - VERIFICAÇÃO DOS VALORES PELO CRITÉRIO EXCLUDENTE DE CHAUVENET:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X|/S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,38$

Amostra 1: $d = |490,62 - 431,43| / 102,53 = 0,58 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |490,62 - 431,43| / 102,53 = 0,58 < 1,38$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |313,03 - 431,43| / 102,53 = 1,15 < 1,38$ (amostra pertinente)

VIII - CÁLCULO DA AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas:

$$Li = X - tc * S / \sqrt{(n-1)} \quad e \quad Ls = X + tc * S / \sqrt{(n-1)},$$

onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 2 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 431,43 - 1,89 * 102,53 / \sqrt{(3 - 1)} = 294,40$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 431,43 + 1,89 * 102,53 / \sqrt{(3 - 1)} = 568,46$$

IX - CÁLCULO DO CAMPO DE ARBÍTRIO:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$388,28 a R\$474,57

Valor unitário do imóvel avaliando: R\$ 465,00

X - RESULTADO:

Valor final = Valor unitário * área

$$\text{Valor final} = R\$ 465,00 * 3,334,39 = R\$ 1.550.491,35$$

Tendo em vista a metodologia empregada no presente trabalho, conclui-se que o valor do imóvel avaliado, considerando o arredondamento permitido de $\pm 1\%$ conforme a NBR 14653-2 da ABNT, para julho de 2025, é de:

R\$ 1.550.000,00

Um milhão, quinhentos e cinquenta mil reais.

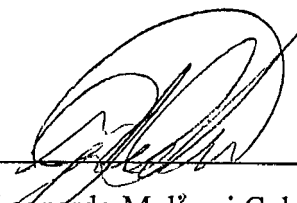
Elisabete Amorim Pereira Brandão

Presidente da Comissão de Avaliação Prévia



Paulo Rogério Afonso

Membro da Comissão de Avaliação Prévia



Leonardo Molinari Galdino

Membro da Comissão de Avaliação Prévia



PREFEITURA DE
PIRAI

COMPROMISSO COM SEU FUTURO

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
**DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

PMP - PIRAI - RJ

Processo Nº 04751
Rubrica JK Fls. 356

Início. folha 196.

Processo Administrativo nº 04751/2024-01

Pirai, 28 de Julho de 2025.

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica JK Fls. 28

À SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA

DESPACHO

Considerando que o presente processo administrativo tem por objeto o pedido de integralização da área pública doada com encargos à empresa SINASC-RJ – SINALIZAÇÃO E CONSTRUÇÃO DE RODOVIAS LTDA, nos termos das Leis Municipais nº 672, de 20 de dezembro de 2002, e nº 795, de 06 de setembro de 2005, com a finalidade de verificar o cumprimento das condições pactuadas;

Considerando que este procedimento administrativo tem por finalidade apurar, de forma coordenada, a execução das obrigações assumidas pela empresa junto ao Município, com observância aos interesses públicos e à regularidade jurídica da cessão;

Considerando os elementos constantes nos autos, que tratam da análise da situação da empresa beneficiária da doação da área pública, cuja ocupação é atualmente objeto de controvérsia judicial nos autos do processo nº 0000932-87.2019.8.19.0043, em trâmite perante a segunda instância do Poder Judiciário, com audiência designada;

Considerando que, ao longo da instrução do presente feito, a empresa tem demonstrado postura colaborativa, fornecendo informações e documentos que contribuem para o esclarecimento quanto ao cumprimento das obrigações assumidas no termo de doação;

Considerando, ainda, a realização de reunião em 21 de julho de 2025, na Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, conforme Ata anexada aos autos, às folhas 197-198, ocasião em que foi reiterado o interesse institucional da Administração Pública e manifestado, pela empresa, o interesse mútuo na resolução consensual do litígio judicial referente à ocupação da área doada;

Considerando o Ofício nº 038/2025, acostado às folhas 199, expedido por esta Secretaria, que solicitou à empresa documentos comprobatórios de sua efetiva atuação no Município, prontamente atendido pela empresa com as respostas protocoladas às folhas 200 e seguintes;

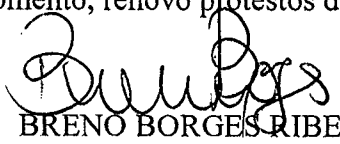
Considerando, ainda, a realização de reunião em 28 de julho de 2025, cuja ata foi juntada aos autos (folhas 353 - 355), na qual foram discutidos, entre representantes do Município e da empresa, encaminhamentos preliminares com vistas à construção de solução consensual, incluindo a indicação de parâmetros técnicos para avaliação do imóvel, definição de contrapartidas em forma de prestação de serviços e a necessidade de adequação jurídica às normas aplicáveis;

Diante do exposto, encaminhe-se o presente processo à Comissão Municipal de Avaliação de Bens Imóveis, para que proceda com avaliação técnica e econômica da área em questão, considerando a atual situação de ocupação, a fim de instruir os autos com subsídios que possam orientar, de forma técnica, a eventual formalização de novo instrumento jurídico compatível com a destinação pública da área;

Na sequência, remeta-se à Procuradoria Geral do Município, para análise jurídica e, sendo considerado pertinente, adoção das providências cabíveis no âmbito do processo judicial nº 0000932-87.2019.8.19.0043.

Após o cumprimento das diligências que forem julgadas necessárias, solicita-se o retorno dos autos à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, devidamente instruídos com os pareceres e manifestações técnicas, para o regular prosseguimento da tramitação administrativa, em conformidade com os preceitos legais aplicáveis.

Sem mais para o momento, renovo protestos de estima e consideração.



Breno Borges Ribeiro Silva
Secretário de Desenvolvimento
Econômico
Matrícula. 12976

Secretário Municipal de Desenvolvimento Econômico

ATA DE REUNIÃO

Data: 28 de julho de 2025

Local: Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico – Município de Piraí

C.M.P PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica III **Fis. 30**

Aberta a reunião no dia 28 de julho de 2025, na sede da Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico de Piraí, reuniram-se, pelo Município de Piraí, o Secretário de Desenvolvimento Econômico, Breno Borges Ribeiro da Silva; o Chefe de Divisão de Receita, Leonardo Molinari Galdino; o Auditor Fiscal, Paulo Rogério; pela Procuradoria Municipal, Dr. Carlos Augusto Caetano Junior; o Secretário de Ordem Pública e Mobilidade Urbana, Luiz Carlos Vidal; e a Analista Jurídica, Priscila Suhel Gomes.

Pela empresa SINASC, estiveram presentes o representante legal da empresa, Charles Torres Dias, e a advogada constituída, Dra. Gabriele Seffrin.

1. Os representantes do Município ressaltaram que, devido à proximidade do julgamento, havia preocupação de que um novo pedido de suspensão não fosse acolhido. Também ressaltaram que a ata da outra reunião já sinalizava uma tentativa de acordo. Nessa matéria, a advogada da SINASC, Dra. Gabriele, informou que solicitou sustentação oral e o julgamento foi retirado de pauta. Ficou acordada a tentativa de acelerar as tratativas, para que, sendo formalizada eventual transação amigável, esta fosse juntada ao processo judicial, o que levaria à perda do objeto.

2. Foi informado pelos representantes do Município a avaliação preliminar do imóvel em R\$ 1.300.000,00 (um milhão e trezentos mil reais), para iniciar as negociações. Ficou ajustado que a SINASC levaria o valor da apuração preliminar para a diretoria homologar.

3. Quanto ao oferecimento de encargo e empregos, houve esclarecimento da SINASC sobre a flutuação do número de empregos locais, estando atualmente com aproximadamente 36 empregados dentro do Município de Piraí. Ficou ajustado que a Comissão Municipal de Avaliação com Encargos examinará a cláusula de empregos para uma redação mais realista, considerada a informação de flutuação de empregos, visando a um formato relacionado à necessidade de manter filial aberta em Piraí ou termos análogos.



PREFEITURA DE
PIRAÍ

COMPROMISSO COM SEU FUTURO

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
**DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

PMP - PIRAI - R

Processo Nº 04751

Rubrica [assinatura] Fls. 354

C.M.P. PIRAI-RJ

Processo nº 838

Rubrica [assinatura] Fls. 31

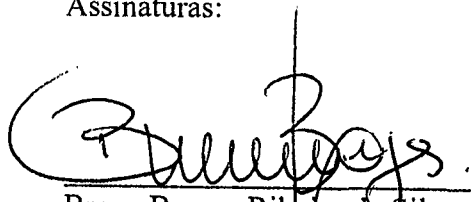
4. Ainda ficou ajustado que a minuta de acordo deve estabelecer um valor de serviços a serem prestados pela SINASC, para que conste em eventual Projeto de Lei a ser remetido ao Legislativo, ficando a especificação a ser feita conforme as necessidades do Município. Ficou estabelecido preliminarmente, para a minuta do acordo, um prazo de até 12 meses para a conclusão dos serviços referentes ao encargo da SINASC. Neste mesmo sentido, ficou ajustado preliminarmente o uso da tabela EMOP do Estado do Rio de Janeiro como parâmetro. Caso o objeto não conste na Tabela EMOP, foi sugerido pela SINASC o uso do índice SCO do Município do Rio de Janeiro, para os casos de objetos específicos de sinalização, o que foi ajustado para constar na minuta do acordo. Foi ressaltado pelos representantes do Município que a Secretaria de Administração ou o grupo de trabalho de contratação avaliasse qual seria a hipótese legal a ser aventada, de acordo com a nova Lei de Licitações.


5. Com a presença de diversos membros da Comissão de Avaliação de Bens Imóveis, foi informado que, atualmente, o processo administrativo encontra-se na Secretaria de Desenvolvimento, sendo remetido à Secretaria de Fazenda para juntada da avaliação definitiva do imóvel e, após, será marcada reunião da comissão, quando o processo também deverá estar instruído com as necessidades do Município para subsidiar a formatação do encargo em prestação de serviços.

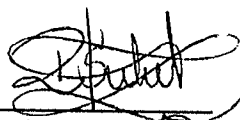
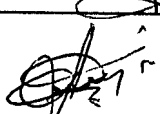


Nada mais havendo, lavrou-se a presente ata, que segue assinada pelos presentes.

Pirai, 28 de julho de 2025.

Assinaturas:


Breno Borges Ribeiro da Silva
Secretário de Desenvolvimento Econômico


Rua 15 de Novembro, nº 282-Centro
Tel/Fax: (24) 2431-9998
Email: smde@pirai.rj.gov.br



PREFEITURA DE
PIRAÍ

SECRETARIA
MUNICIPAL DE
**DESENVOLVIMENTO
ECONÔMICO**

COMPROMISSO COM SEU FUTURO

PMP - PIRAI - R


Processo Nº 09751

Rubrica 24 Fls. 355


C.M.P. PIRAI-RJ.

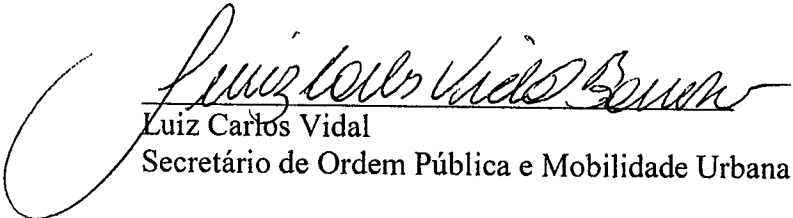
Processo nº 838

Rubrica 24 Fls. 92

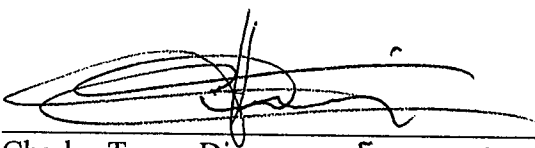

Leonardo Molinari Galdino
Chefe de Divisão de Receita

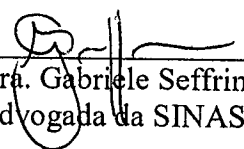

Paulo Rogério
Auditor Fiscal


Dr. Carlos Augusto Caetano Junior
Procuradoria Municipal


Luiz Carlos Vidal
Secretário de Ordem Pública e Mobilidade Urbana


Priscila Suhet Gomes
Analista Jurídica - SMDE


Charles Torres Dias
Representante Legal da SINASC


Dra. Gabriele Seffrin
Advogada da SINASC

ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI
GABINETE DO PREFEITO

PMP - PIRAI - RJ
Processo Nº 04751
Rubrica *Amadeu* Fls. 07

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica *M* Fls. 33

LEI Nº 672, de 20 de dezembro de 2002.

**AUTORIZA O PREFEITO MUNICIPAL
DE PIRAI A ALIENAR IMÓVEL DO
PATRIMÔNIO DISPONÍVEL DO
MUNICÍPIO.**

A CÂMARA MUNICIPAL DE PIRAI, aprova e eu sanciono a seguinte Lei.

Artigo 1º - Fica o Prefeito Municipal de Pirai, autorizado a doar com encargos, à Empresa **SINASC – SINALIZAÇÃO E CONSERVAÇÃO DE RODOVIAS LTDA.**, com sede na Rua Juliano Lucchi – Quadra “E” – Lote “2”-s/nº - Bairro Distrito Industrial – Palhoça – Santa Catarina – CEP 88.133-540, inscrita no CGC/MF sob o nº 80.700.024/0001-92, uma área de terra com 3.334,39m², situado no Condomínio Industrial de Pirai, neste Estado do Rio de Janeiro devidamente registrada no livro nº 2-T, matrícula 3.315, ficha 080, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pirai, devidamente desmembrada de maior porção que integra o patrimônio municipal.

Parágrafo único - A área a ser alienada, descrita a seguir, para efeito da doação ora autorizada, será objeto de desmembramento administrativo, a ser, também, registrado no Registro de Imóveis.

“Área composta de 3.334,39m², que assim se caracteriza”:

- Área situada no Condomínio Industrial de Pirai, neste Estado do Rio de Janeiro, a qual tem as seguintes características e confrontações: frente para a Rua Jumecy Rodrigues Gomes, em três segmentos: o primeiro em linha reta, medindo 79,20m; o segundo em curva medindo 23,94 m, e o terceiro em linha reta medindo 36,82m; lado esquerdo confrontando com o Lote 01, medindo 38,00m e fundos confrontando com a área remanescente medindo 138,00m, devidamente registrado no livro nº 2-T, matrícula 3.315, ficha 080, no Cartório do 1º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Pirai.



Artigo 2º - A escritura de doação que formalizará a alienação em favor da sociedade industrial mencionada no artigo 1º conterà a transcrição integral desta lei e consignará as seguintes obrigações para as partes contratantes, além de outras que forem, em atendimento ao interesse público, estabelecidas pelo Prefeito Municipal.

I - MUNICÍPIO DE PIRAI: além da doação do imóvel, se obriga ainda à concessão dos incentivos abaixo listados, destinados, exclusivamente, em benefício da implantação e construção do parque industrial da empresa donatária, a saber:

a) Redução de tributos nas seguintes condições:

a.1) IPTU - fica estabelecida a fixação de alíquota diferenciada e progressiva para vigorar durante os 10 primeiros anos de efetivo funcionamento da empresa, iniciando-se com 0,1% nos primeiros 3 anos; passando a 0,2% durante o 4º, 5º e 6º ano; 0,3% durante o 7º e 8º ano; 0,4% durante o 9º e 10º ano, voltando-se à alíquota normal estabelecida em lei a partir do 10º ano.

a.2) ISS - fica estabelecida alíquota diferenciada de 1,5% para vigorar durante os 10 primeiros anos de efetivo funcionamento da empresa, somente para construção civil.

b) Assessoramento e parceria na busca de incentivos Estaduais e Federais.

c) Tratamento isonômico com relação à vantagens e incentivos concedidos a outras empresas privadas, que porventura venham se instalar no Município, obedecidos os princípios estabelecidos para implementação destas.

d) Implementação das obras necessárias à instalação de rede elétrica e telefônica, de acordo com demanda de carga solicitada, bem como, de rede de água potável e de esgoto, até as proximidades do imóvel, visando atender às normas técnicas exigidas pelo projeto, e para o regular funcionamento da empresa.

II - DONATÁRIA: obriga-se ao seguinte:

a) submeter à prévia aprovação dos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Pirai os projetos arquitetônico e civil das construções a serem levadas a efeito no imóvel doado.

JFS

ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI
GABINETE DO PREFEITO

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838

Rubrica *JM* Fls 35

PMP - PIRAI - RJ	
Protocolo nº	0451
Data	10/09/99

b) executar as instalações de uso operacional, segundo cronograma físico a ser apresentado, discutido e aprovado pelas partes, compatível com as etapas das obras e os respectivos cronogramas.

c) observar, no que couber, as normas técnicas pertinentes às condições de higiene, segurança e meio ambiente.

d) responsabilizar-se e assumir todos os danos causados a terceiros ou ao Município, em decorrência de sua ação ou omissão.

e) não modificar, ampliar ou restringir o projeto, sem prévia aprovação dos órgãos competentes do Município.

f) utilizar o terreno exclusivamente para o fim indicado e estabelecido, como objetivo, no seu contrato social.

g) responsabilizar-se pelos ônus administrativos e tributários, na forma da legislação aplicável.

h) cumprir o encargo da implantação e iniciar suas atividades em até 24 meses após serem implementadas as obrigações assumidas pelo Município no inciso I deste artigo, podendo utilizar período de carência de mais 06 meses, após o termo final do prazo acima, caso necessário.

i) assegurar, até um ano do início de suas atividades, a geração de 40 (quarenta) empregos diretos.

Artigo 3º - O imóvel doado e as construções e benfeitorias levadas a efeitos no mesmo, reverterão ao patrimônio do Município se a donatária paralisar, definitivamente e sem motivação, suas atividades, observado o disposto no § 4º, do artigo 17 da Lei 8.666/93.

§ 1º - Caso a paralisação se dê por força maior, caso fortuito por fato ou ato de governo, ou outros motivos justificáveis a juízo do Município, que impeçam, restrinjam ou inviabilizem a atividade normal desenvolvida nas unidades instaladas no imóvel, as partes se comporão no sentido de serem resguardados os direitos e interesses recíprocos.

§ 2º - Em caso de necessidade de composição dos interesses de que trata o parágrafo anterior, cumpridos todos os encargos estabelecidos no inciso II, do artigo 2º desta Lei, fica assegurado à donatária o direito de manter a propriedade do imóvel doado, bastando, que para tanto, indenize o Município referente aos valores gastos com a desapropriação da área e pelas melhorias de infra estrutura nela introduzidas, cujos valores deverão ser atualizados pelos índices da inflação, em espécie, à vista ou em até 24 vezes, com juros de 6% ao ano, ficando o imóvel incorporado definitivamente ao patrimônio da donatária.

ESTADO DO RIO DE JANEIRO



PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI
GABINETE DO PREFEITO

C.M.P. PIRAI-RJ.

Processo nº 838125

Rubrica: 04/11 Fls 36

PMP - PIRAI - RJ	
Processo nº	04751
Rubrica	Fls 10

§ 3º - Decorridos mais de 10(dez) anos, após o início das atividades da donatária, com o cumprimento integral de todos os encargos elencados no inciso II, do artigo 2º desta Lei, fica assegurado a mesma, o direito de manter a propriedade do imóvel, bastando, para tanto, que indenize o Município na forma descrita no parágrafo anterior.

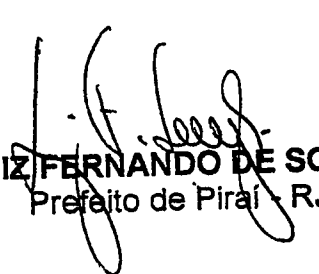
Artigo 4º - Fica expressamente vedado à donatária alienar o imóvel doado e as construções e benfeitorias que lhe sejam próprias, bem como locá-los, ceder o seu uso ou dá-los em comodato, exceto para fins de prestação de garantia real, tais como, hipoteca, caução, enfiteuse, que se fizerem necessárias para a liberação de financiamento destinado a construção do parque industrial, observadas as disposições legais contidas no § 5º do artigo 17 da Lei 8.666/93.

Artigo 5º - As despesas decorrentes da presente Lei, serão atendidas através da verba própria do orçamento em vigor que, em sendo necessário, será suplementada.

Artigo 6º - A presente Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

Artigo 7º - Revogam-se as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE PIRAI, em 27 de dezembro de 2002.


LUIZ FERNANDO DE SOUZA
Prefeito de Pirai - RJ

Certifico que este documento foi objeto de publicação no informativo Oficial do Município de Pirai - RJ.
Ano XII de 30 / 12 / 02 nº 315
Prefeitura Municipal de Pirai