



Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS

LEI COMPLEMENTAR N.º 164, DE 17 DE SETEMBRO DE 2025.

Regulamenta as diretrizes para o uso, a concessão e a venda de imóveis da Área Industrial para Micro e Pequenas Empresas do Município de Erechim.

O Prefeito Municipal de Erechim, Estado do Rio Grande do Sul, no uso das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica do Município:

Faço saber que o Poder Legislativo aprovou, e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei Complementar:

Art. 1.º Ficam instituídas, nos termos da presente Lei Complementar, as diretrizes para o uso, a concessão e a venda de imóveis da Área Industrial para Micro e Pequenas Empresas do Município de Erechim.

§ 1.º A Área Industrial – AI acolherá empresas que atuam nos setores da Indústria, Comércio Atacadista, Logística, Serviços de Apoio, Tecnologia, Saúde, Energia e Sustentabilidade.

§ 2.º Os setores não abrangidos pela presente Lei Complementar poderão reivindicar Área de instalação de empresa na Área Industrial, sendo que, para tanto, deverão encaminhar o projeto de instalação da Empresa à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo.

§ 3.º Os pedidos citados no parágrafo anterior serão remetidos à Comissão de Análise Técnica, a ser instituída pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo, a qual emitirá parecer favorável, ou não, levando em consideração a importância econômica e social do empreendimento para o Município de Erechim.

§ 4.º Os projetos que obtiverem parecer negativo quanto à implantação nas áreas industriais, poderão receber os incentivos dispostos da Lei n.º 3.947, de 05 de abril de 2006.

Art. 2.º Fica, o Poder Executivo Municipal, autorizado a promover a alienação onerosa dos lotes industriais, aos interessados, mediante licitação, e conforme critérios

determinados pela Comissão de Análise Técnica.

§ 1.º O preço unitário básico por metro quadrado, para efeito de alienação, será de 20 URM's (Vinte Unidades de Referência Municipal), sendo que outros valores serão suportados por este Município.

§ 2.º A alienação dos módulos territoriais, aos interessados, obedecerá aos preceitos e modalidades estabelecidas na Lei Federal n.º 14.133, de 1.º de abril de 2021.

Art. 3.º As aprovações municipais de implantação de empresas, nas Áreas Industriais, ficam condicionadas:

I – À prévia análise e aprovação pela Comissão de Análise Técnica quanto à viabilidade econômico-financeira, localização e importância social do empreendimento.

II – Ao prévio licenciamento dos órgãos federais, estaduais e municipais, com atribuições nas áreas de saúde pública e proteção ambiental.

Parágrafo único. Os casos omissos não previstos neste artigo serão analisados pela Comissão de Análise Técnica, que emitirá parecer favorável, ou não.

Art. 4.º Aprovado o Projeto de instalação da empresa, após regularização da área na forma da Lei, o Poder Executivo Municipal firmará, com o adquirente, a escritura definitiva de compra e venda do lote, que lhe houver sido adjudicado, nas seguintes condições:

I - o adquirente pagará ao Município, no ato da escritura definitiva de compra e venda, a totalidade ou assumirá parcelas de iguais valores corrigidas pelo URM/IPCA.

II – o saldo devedor será pago em até 108 meses, com 12 meses de carência, considerando que:

a) licitado e escriturado o imóvel, o saldo devedor será identificado e convertido em URM's. Os pagamentos serão feitos em até 108 (cento e oito) parcelas mensais, e iniciarão, imediatamente, após vencidos 12 meses de carência;

III – as obras civis de implantação do empreendimento deverão ser iniciadas no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data da entrega do terreno, e deverão ser concluídas de acordo com os cronogramas de obras apresentados para aprovação de projeto, admitida apenas uma prorrogação desses prazos, por igual período, mediante análise técnica e parecer favorável do gestor do Contrato;

IV – O Município entregará os lotes aos adquirentes, como obrigação sua, devidamente arruados e servidos pelas redes públicas de abastecimento de água potável, de energia e elétrica, devendo, os adquirentes, participarem dos serviços de arborização de

passaios;

V – Na hipótese de o adquirente arrepender-se de realizar a aquisição, antes ou depois de lavradas as escrituras, poderá desistir em favor da Municipalidade e obter a devolução dos pagamentos sem juros e correção, porém, suportando a perda de 10 % (dez por cento) do valor já pago, bem como as despesas de escrituração, se houver, e sem devolução dos valores pertinentes às taxas, tributos e à eventuais investimentos realizados, eventualmente, pagos;

VI – O disposto nesta Lei Complementar somente se aplicará aos futuros empreendimentos que se instalarão na Área Industrial destinada a Micro e Pequenas Empresas.

§ 1.º Ao promover o registro do loteamento integrante da Área Industrial para Micro e Pequenas Empresas, no Registro de Imóveis, o Município também fará registrar:

a) A destinação exclusiva dos lotes para edificação vinculada às atividades das empresas;

b) O direito ao retrato na primeira alienação, referido no Art. 5.º desta Lei Complementar;

c) O direito de prelação nas alienações subsequentes à primeira, referido no Art. 6.º desta Lei.

§ 2.º Fica facultado ao Poder Executivo Municipal promover a concessão de uso dos lotes, obedecida a legislação federal pertinente.

§ 3.º A empresa que necessitar captação de recursos junto às instituições bancárias, para a implantação do projeto previsto na proposta selecionada, poderá oferecer o imóvel em garantia a financiamentos bancários, exclusivamente para este fim, ficando a instituição bancária, somente neste caso, com garantia prioritária em relação ao direito de reversão ao Município.

§ 4.º No caso da empresa usufruir a condição estabelecida no parágrafo anterior, deverá demonstrar, como garantia a este Município, imóveis de igual valor, carta fiança, seguro ou outra forma de garantia de igual valor ou superior, em favor do Município de Erechim.

Art. 5.º O Município se reserva o direito de recobrar o módulo territorial alienado, em retrovenda, pelo prazo de 03 (três) anos, na forma do Art. 505 do Código Civil.

Parágrafo único. Caso as atividades da empresa não estiverem de acordo com o Projeto, o Município tomará as seguintes medidas:

I – Notificará o proprietário da empresa para que, no prazo de 06 (seis) meses regularize a situação;

II – Reaverá o imóvel, bem como as benfeitorias realizadas, indenizando, ao proprietário, as benfeitorias que foram aprovadas pela Secretaria Municipal de Obras Públicas e Habitação, no valor máximo de 50 % (cinquenta por cento) do preço de mercado.

III – Fica autorizada a Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo a regulamentar, em processo licitatório, cláusula de retrovenda.

Art. 6.º O Município reservar-se-á o direito de preempção ou preferência quanto ao módulo territorial alienado, pelo prazo de 10 (dez) anos, se não o quiser exercer, poderá exigir do novo adquirente que lhe reconheça igual direito.

Art. 7.º Na hipótese em que o Município exerça o seu direito ao retrato ou de prelação, referidos no Art. 5.º e Art. 6.º, respectivamente, por não haver o adquirente cumprido com as obrigações convencionadas para instalação na Área Industrial para Micro e Pequenas Empresa, em especial quanto aos prazos para o início e conclusão das obras de implantação do empreendimento, perderá o adquirente para o Município, a título de cláusula penal, a importância que houver pago no ato da escritura definitiva de compra e venda, se não preferir o Município a cobrança de perdas e danos.

Art. 8.º Fica vedada a utilização do imóvel adquirido para locação, arrendamento ou doação, durante o período em que o Município mantém o direito de retrovenda e/ou preempção.

Art. 9.º Na ocupação dos lotes, deverão ser observados os seguintes índices urbanísticos regrados pelo Plano Diretor deste Município:

I – Índice máximo de aproveitamento para edificação em relação à área total do lote terreno: 1,5 (um vírgula cinco);

II – Taxa máxima de ocupação com edificação, em relação à área total do lote de terreno: 70% (setenta por cento);

III – Recuo mínimo frontal ou na testada, em relação ao alinhamento do lote de terreno: 4,00 metros;

IV – Recuo mínimo lateral e de fundos, em relação a cada divisa lateral do lote de terreno: 3,50 metros;

V – O aproveitamento obrigatório de 15% (quinze por cento) da área para espaços verdes, devendo constar no projeto inicial da referida área;

VI – Os recuos previstos nos incisos III e IV serão considerados como área verde.

§ 1.º Na unidade territorial de planejamento 6 (seis), unidade industrial 1 (um) e unidade industrial 2 (dois), o Regime Urbanístico é o constante do Plano Diretor, respeitados os incisos V e VI do presente artigo.

§ 2.º O Município, através de normatização específica, estabelecerá zonas de expansão da Área Industrial para Micro e Pequenas Empresas e especificará, inclusive, a faixa de proteção por zoneamento do uso.

Art. 10. As empresas já contempladas com módulos territoriais oriundos deste Município, que não deram, ou terminaram a destinação prevista em contrato, nos últimos 02 (dois) anos, ficam impedidas de participar da licitação para a aquisição de lotes industriais na Área Industrial.

Art.11. A Comissão de Análise Técnica responsável pela emissão de pareceres, referentes a esta Lei, poderá ser substituída por outra que venha a ser criada para os devidos fins.

Art. 12. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Erechim/RS, 17 de setembro de 2025.

PAULO ALFREDO POLIS
Prefeito Municipal

Estado do Rio Grande do Sul
MUNICÍPIO DE ERECHIM
PREFEITURA MUNICIPAL
Praça da Bandeira, 354
Fone: (54) 3520 7000
99700-010 Erechim – RS