

ICOMISSÃO DE DESENVOLVIMENTO URBANO, OBRAS, VIAÇÃO E TRANSPORTE

COMISSÃO DE CIÊNCIA E TECNOLOGIA

PROJETO DE LEI Nº 235/2013

RELATÓRIO:

O Projeto em tela, desafeta de uso comum do povo e/ou especial a área de terras com 5.886,325m², resultante da anexação da área de 2.991,86m², denominada SPL do Vale do Reno e a área com 2.894,465m², denominada SPL do Parque Residencial Alcântara e autoriza o Município a doá-la a empresa X-5 Tecnologia S.A., destinada à transferência e expansão de uma empresa de infraestrutura e serviços de tecnologia e data center, com fundamento na Lei Municipal nº 5.669/93, de 28 de dezembro de 1993, e ainda de acordo com as diretrizes da Lei Municipal nº 9.284 de 18 de dezembro de 2003, que estabelece normas para doações, concessões de direito real de uso e permissões de uso de imóveis do Município, e dá outras providências.

Dos termos do projeto, destacamos as seguintes disposições:

I - as obras para transferência e expansão da empresa, com 2.187,00m² de área a ser construída, deverão ser iniciadas no prazo de 6 (seis) meses e concluídas no prazo de 15 (quinze) meses, contados da data de publicação da lei, sob pena de reversão do imóvel ao domínio do Município, com todas as benfeitorias nele introduzidas, sem direito a qualquer retenção.

II – a donatária não poderá ceder suas instalações, no todo ou em parte, onerosa ou gratuitamente a terceiros, sem prévia anuência da Codel;

III - deverão constar do instrumento público de concessão, entre outras, as cláusulas especiais, estabelecendo que a donatária deverá cumprir as exigências e prescrições da Lei nº 5.669/93, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Industrial do Município de Londrina; inclusive a destinação de empregos para pessoas com mais de 40 anos de idade, nos termos do Artigo 41-B da Lei nº 5.669/93;

IV - a donatária deverá criar 133 empregos diretos;

V – a donatária deverá cumprir as exigências da Lei nº 9.284/2003 com respeito às normas de equilíbrio ambiental e as relativas à segurança e à medicina do trabalho (Art. 3º, inciso II); e comprovar a destinação de empregos para pessoas portadoras de deficiência, em percentual fixado em lei, quando for o caso (Art. 3º, inciso III), e ainda, no caso de prorrogação de prazo para cumprimento dos encargos previstos na lei, será aplicado o disposto nos Artigos 4º e 5º da Lei nº 9.284/2003, sendo vedada a prorrogação de prazo vencido.

VI - a fiscalização para controle das condições estabelecidas nas leis 5.669/93 e 9.284/2003 será realizada periodicamente pela Codel;

VII - a donatária não será beneficiada com os incentivos tributários previstos no Artigo 3º da Lei nº 5.669/93 e, durante a vigência da lei, todos os encargos civis, administrativos e tributários que incidirem sobre o imóvel ficarão sobre sua responsabilidade;

VIII - o Município de Londrina, por meio da CODEL, autoriza a donatária a gravar junto ao registro de imóveis hipoteca, bem como todos os seus títulos e contratos dele decorrentes sobre este imóvel, exclusivamente para fins de realização de financiamento para construção da unidade prevista;

IX - não se compreende na restrição prevista no Artigo 29 da Lei nº 5.669, de 28 de dezembro de 1993, a hipoteca ou outro ônus real em favor da instituição financeira em garantia de financiamentos destinados a empresa instalada no imóvel; e

X- as despesas decorrentes da escrituração do imóvel correrão às expensas da donatária, incluindo o Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos - ITCMD.

Em sua justificativa, o Executivo argumenta o seguinte:

O projeto de lei visa otimizar o desempenho e resultados das empresas regionais, com utilização de recursos humanos e tecnológicos de ponta, disponíveis na própria região e o desenvolvimento de novos empreendimentos para suprir demandas do mercado, com apoio de Universidades e Centros de Pesquisa. Com os resultados espera-se criar um empreendimento lucrativo que contribua significativamente para agregar valor às empresas da região e gerar novos empregos e negócios de qualidade.

Ao projeto foi apresentado o **Substitutivo nº 1**, de autoria da Comissão de Justiça, com alterações de ordem técnico redacional.

PARECER TÉCNICO CONJUNTO:

De acordo com a Lei Orgânica do Município, Art. 77, constituem bens municipais todas as coisas móveis e imóveis, semoventes, direitos e ações que, a qualquer título, pertençam ou vierem a pertencer ao Município, e estes destinar-se-ão **prioritariamente ao uso público**, assegurado o respeito aos princípios e normas de proteção ao ambiente e ao patrimônio histórico, cultural e arquitetônico, e **garantido o interesse social**.

Estabelece a LOM, Artigo 80, que o uso de bens municipais por terceiros poderá ser feito mediante **concessão**, permissão ou autorização, conforme o caso, e quando houver **interesse público devidamente justificado**.

Dispõe também a LOM, em seu Artigo 81, que a lei definirá os critérios para a concessão e a permissão de bens imóveis de uso comum pertencentes ao Município.

Com este intuito, a Lei nº 9.284, de 18 de dezembro de 2003, estabelece as normas para as **doações**, as concessões, de direito real de uso e as permissões de uso de imóveis do Município, as quais foram previstas no Art. 6º do presente projeto de lei.

Conforme consta da justificativa do autor, a X-5 Tecnologia S.A, fundada em 2013, é uma empresa de infraestrutura e serviços de tecnologia e data center, localizada na Rua Lauro Linhares nº 605, no Jardim Trindade, em Florianópolis, no Estado de Santa Catarina.

Seu principal ramo de atividade é o tratamento de dados, como provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet, mas também desempenha as atividades de aluguel de móveis próprios, de máquinas e equipamentos para escritórios, de consultoria em tecnologia da informação, suporte técnico, manutenção e outros serviços em tecnologia da informação, desenvolvimento e licenciamento de programas de computador customizáveis, desenvolvimento e licenciamento de programas de computador não customizáveis, outras sociedades de participação, exceto holdings e treinamento em informática.

Os Data Centers são prédios com certificações internacionais, onde grandes empresas, bancos e operações de internet tem segurança em depositar seus dados.

Conforme justifica o Autor, um dos diferenciais do DATA CENTER da empresa X-5 em Londrina será permitir o acesso pela internet a clientes de todas as partes do mundo e será implantado em edifício a ser construído pela ACECO TI, empresa brasileira com vasta experiência na construção de todo o tipo de DATA CENTERS, incluindo o raro Tier 3; e o X-5 em Londrina contará com esta qualificação e a sua edificação seguirá os mais rigorosos padrões de modernidade para evitar impactos ambientais.

Na área a ser concedida pelo Município, com metragem total de 5.886.325m², a X-5 pretende implantar a empresa e o Data Center, cujo projeto prevê a construção de 2.187,00m², além das áreas de pátio, circulação e estacionamento, com 6 (seis) meses e conclusão em 15 (quinze) meses, contados da data da publicação da lei, no qual serão investidos cerca de R\$ 60.000.000,00 (sessenta milhões de reais), de recursos próprios e de terceiros (agentes de fomento, bancos ou fundos de investimentos).

Cabe ressaltar que a empresa pretende gerar 250 (duzentos e cinquenta) empregos diretos (erroneamente, no texto do projeto de lei, constou o número de 133 empregos, tendo a CODEL procedido à correção, sanando assim o questionamento da Casa, conforme se vê da documentação, na fl. 180 do processo), **após o terceiro ano de funcionamento das novas instalações**. Registre-se ainda que a previsão de faturamento anual está estimada em R\$ 88.694.860,00 (oitenta e oito milhões de reais).

Encontram-se anexos ao projeto o **parecer favorável** da Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial de Londrina, emitido em reunião do dia 10 de julho de 2013, na sede da Codel (fl. 11); o **laudo de avaliação nº 52/2013**, (referente a área A com 5.886,33m², resultante da anexação da área de 2.991,86m² - SPL do Vale do Reno e área de 2.894,465m - SPL do Parque Residencial Alcântara, sem benfeitorias,

da Comissão Permanente de Avaliação de Bens, emitido em 10 de julho de 2013 (fl. 13), no valor de R\$ 3.549.000,00 (três milhões e quinhentos e quarenta e nove mil reais).

É oportuno apontar que **as áreas localizadas na Gleba Palhano, especificamente no Vale do Reno e no Parque Residencial Alcântara, são consideradas áreas nobres de Londrina e estão inseridas em Zona Residencial Um (ZR-1).**

Além disso, como as duas áreas municipais referem-se a áreas de **Serviço Público Local** é necessário observar o parágrafo único do Art. 78 da LOM, que estabelece que a Câmara só poderá apreciar projeto de lei alienando área de terras destinadas a **serviço público local** se instruído com parecer dos órgãos municipais afetos às áreas de **educação, de assistência social e de saúde.**

Da análise da documentação, verifica-se que foram anexadas ao projeto as manifestações das Secretarias de Saúde e Assistência Social (fls. 49 e 50), indicando não possuírem projeto para as áreas em questão, e da Secretaria de Educação, posicionando-se favoravelmente à doação, principalmente pelo número de empregos que serão gerados na Cidade.

Considerando as características das áreas a serem doadas (SPL, nobres, residenciais, e o tipo de atividade desenvolvida pela empresa, cuja base é tecnológica, avaliamos que o local mas adequado para a instalação da referida empresa seria o Parque Tecnológico do Município.

Sobre este aspecto, a Comissão de Justiça, em parecer prévio à Codel, questionou o motivo de a doação não se tratar de área situada no Parque Tecnológico.

A resposta para esta questão encontra-se na fl. 61 do processo, com a informação do Diretor Técnico e de Desenvolvimento e membro da Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial, de que a empresa, em virtude do seu grande porte, consumirá mais de *5 Megawatts*, por isso a sua instalação deve ser próximo a linhas de transmissão e ao anel de fibra ótica, ou seja, **a escolha da área objeto de doação visou atender às demandas infraestruturais necessárias ao regular funcionamento da empresa.**

Por meio do parecer prévio da Comissão de Justiça, o projeto também foi encaminhado ao Conselho Municipal da Cidade, que se posicionou favoravelmente à matéria (fls. 57, 58 e 59) por entender que a proposta não interfere na política urbana, pois não altera o zoneamento, nem trata de polo gerador de tráfego - PGT, mas afetará positivamente a economia do Município, com a geração de empregos, rendas e tributos, além de contribuir para consolidação do Município como Polo Tecnológico, em consonância ao parecer do Conselheiro Relator da Codel, constante das fls 181 e 182.

Além dessas considerações, o Parecer da Codel ratifica que o processo com a documentação da empresa pretendente foi devidamente analisado quanto à sua viabilidade pela Comissão Especial de Planejamento, Implantação e Acompanhamento Industrial, sendo aprovado em reunião do dia 10 de julho de 2013, por ser um empreendimento de suma

importância para a economia londrinense e para a consolidação do Município como Polo Tecnológico.

Em decorrência do parecer prévio da Comissão de Justiça, o processo foi instruído também com 42 documentos, discriminados no parecer da Assessoria Jurídica, os quais foram objeto de análise da CODEL para a propor a concessão da área em doação, tais como: atos constitutivos da empresa, certidões negativas, comprovação de idoneidade financeira da empresa, sócios e diretores, prova de viabilidade econômico-financeira do empreendimento.

Por fim, consta anexa ao processo a manifestação contrária da Associação de Moradores dos Jardins Alcântara, Vale do Reno e proximidades ao PL 235/2013 pelas seguintes razões:

I – considerar a doação irregular por se tratar de áreas situadas em Zona Residencial, que tem a finalidade predominante de atender ao uso residencial, individual ou coletivo e de apoio residencial;

II – ressaltar que outras alienações de áreas de praça daquela região já foram efetuadas (leis 10.020/2006 e 9.878/2005), não restando mais áreas para uso comum do povo para a instalação, por exemplo, de praças, escolas, igrejas ou associações comunitárias;

III – requer, assim, a retirada do PL 235/2013 de pauta para manifestação da Comissão Especial, da Codel, do IPPUL e da SEMA (EIARIMA) para esclarecer o porquê da instalação de indústria de transformação em bairro classificado em ZR-2; após o que, solicitar a rejeição do presente projeto.

Sobre o item I, ressaltamos que os pareceres da CODEL (fls.181 e 182) e do CMC (fls. 57, 58 e 59) afirmam que a proposta não prevê mudança de zoneamento, ou qualquer outra interferência na política urbana. Acrescentamos que a Avenida Waldemar Spranger, onde será instalada a fachada da empresa, está classificada atualmente como ZC-6, a qual, conforme dispõe a Lei 7.485/98, em seu Art. 19, VI, por estar localizada em bairros, visa a concentrar comércio e serviço especializado de interesse local, fortalecendo a centralidade. No entanto, apesar de a referida lei permitir a instalação de comércio e serviço naquela via, avaliamos que as atividades a serem desenvolvidas pela empresa, cujo ramo principal é o tratamento de dados, como provedores de serviços de aplicação e serviços de hospedagem na internet, não se caracteriza como de serviços de interesse local.

Sobre o item II, com relação à Lei Municipal 9.878/2005, citada pela associação, esta Assessoria reconhece que os moradores do Jardim Vale do Reno, do Parque Residencial Alcântara e das adjacências perderam uma área com 6.386,369m², a qual foi permutada com terceiros com a finalidade de viabilizar a abertura da Avenida Ayrton Senna, obra esta, ao nosso ver, de suma importância ao adequado funcionamento e desenvolvimento do sistema viário do Município.

Quanto à outra lei mencionada pela associação (Lei 10.020/2006), informamos que a cessão da área de praça, com 9.277,63m², foi efetivada por meio de concessão de direito

real de uso à Associação Beneficente Galvão Bueno, a qual - como todas as demais leis de concessão - deveria ser objeto de fiscalização, por parte do Município, a fim de constatar se os dispositivos legais estão sendo cumprindo, principalmente quanto a finalidade para qual a donatária recebeu o imóvel em doação.

Ainda com relação ao item II, especificamente quanto ao entendimento da associação de não haver mais espaço para uso comum do povo nos Residenciais Alcântara e Vale do Reno, lembramos que esses bairros contam com duas grandes áreas, situadas à frente das áreas objetos do presente projeto de lei, entre a Avenida Waldemar Spranger e a Rua Maria Luzel Cauduro, denominadas praças Vitório Ferrari e Carlos Vamberto Leal de Mello. Conta também com pequena área de praça, situada na Avenida Waldemar Spranger, denominada Praça Luzia R. Lobato.

A respeito do item III (o porquê da instalação de indústria de transformação em bairro classificado em ZR-2), esta Assessoria entende que a resposta a este questionamento já se encontra registrada neste parecer (fl 4), com base na informação da CODEL de que a escolha da área objeto de doação visou atender às demandas infraestruturais necessárias ao regular funcionamento da empresa (fls 61), porém, não corroboramos com tal justificativa da companhia.

Feita esta exposição e com base no parecer da Assessoria Jurídica de que a matéria pode tramitar por esta Casa, na forma do Substitutivo nº 1, verificada a existência de interesse público para efetuar a doação, esta Assessoria considera a proposta meritória no que tange ao aumento de empregos/renda e arrecadação de impostos que poderão advir com a futura instalação do empreendimento na Cidade, porém, avaliamos que as áreas em questão, por se tratarem de SPL, deveriam ser utilizadas para outros fins e não para implantação de empresa.

No entanto, por reconhecermos o mérito da proposta, consideramos importante buscar informações, perante o Executivo, para analisar a possibilidade de disponibilizar à empresa X-5 outra área, em especial, situada no Parque Tecnológico, em condições de atender às demandas infraestruturais necessárias ao seu regular funcionamento, cujo ramo principal é oferecer serviços tecnológicos, a fim de evitar a descaracterização de espaços urbanos já consolidados (neste caso, as SPL e as Zonas Residenciais).

Isto posto, lembramos que compete à Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte, e à Comissão Ciência e Tecnologia, em seu Voto, analisar a acolhida deste projeto.

EDIFÍCIO DA CÂMARA, 19 de dezembro de 2013.



CÂMARA MUNICIPAL DE LONDRINA
Estado do Paraná

Comissão de Desenvolvimento Urbano, Obras, Viação e Transporte

VOTO AO PROJETO DE LEI N° 235/2013

VOTO DA COMISSÃO

Considerando meritória a proposta, nosso voto é favorável à tramitação da matéria por esta casa.

SALA DAS SESSÕES, aos 19 de dezembro de 2013.

A COMISSÃO:



GAÚCHO TAMARRADO
Presidente/Relator



VILSON BITTENCOURT
Vice Presidente



ELZA CORREIA
Membro