

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

1

Varginha, 13 de janeiro de 2025.

Ofício nº 02/2025

Assunto : Encaminha Projeto de Lei

Serviço : Secretaria Geral

**Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara,
Excelentíssimos Senhores Vereadores,**

Com nossas cordiais saudações, submetemos à consideração dessa egrégia Casa Legislativa, para fins de apreciação e pretendida aprovação, atendidos os dispositivos legais e regimentais que disciplinam o processo legislativo, Projeto de Lei que **"ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL Nº 7.066, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022, A QUAL AUTORIZA CONCESSÃO, COM CONTRAPARTIDA, DE ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS À EMPRESA HRE VARGINHA E SUA FILIAL, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL Nº 7.085, DE 23 DE MARÇO DE 2023"**.

O presente Projeto tem como escopo abranger a isenção fiscal, com contrapartida, referente ao Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, já concedida à empresa **HRE VARGINHA EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS S.A.**, às transações do imóvel inscrito sob o nº 339990510000, realizadas entre empresas ou fundos de investimento geridos e/ou administradores pelo Grupo Hedge Investments, gestor do fundo de investimentos da mencionada empresa beneficiária.

Convém salientar que, na data de **13 de outubro de 2022**, fora firmado **Protocolo de Intenções** entre as partes, parte integrante da **Lei Municipal nº 7.066/2022**, fazendo constar diversas condições à **HRE VARGINHA**, dentre as quais, **a geração de empregos 1.500 (hum mil e quinhentos) empregos e o investimento aproximado de R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais)**, tendo, como contrapartida do Município, a concessão de isenções fiscais.

EXMO SR.

MARCO ANTÔNIO DE SOUZA

DD. PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL

N E S T A

Of altera dispositivos da Lei Municipal nº 7.066 - HRE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

2

Ocorre que, a consecução do projeto objeto do Protocolo de Intenções já oportunamente firmado, para fins de expansão mediante a construção de novo galpão dentro do perímetro do complexo **Citlog Sul de Minas**, abrange os seguintes passos: **(i)** o desenvolvimento de empreendimento imobiliário com destinação logística de, aproximadamente, **80.000,00m² (oitenta mil metros quadrados)** de área construída locável, distribuídos em 14 (quatorze) módulos distintos através da empresa beneficiária **(Expansão 1)**; **(ii)** o desenvolvimento de empreendimento imobiliário com destinação logística de, aproximadamente, **85.000,00m² (oitenta e cinco mil metros quadrados)** de área construída locável **(Expansão 2)**; e, **(iii)** potencial de área adicional de até **315.000,00m² (trezentos e quinze mil metros quadrados)** de área construída locável.

Desta feita, conforme justificativa apresentada pela empresa beneficiária, o desenvolvimento de um empreendimento desta relevância envolve, necessariamente, as seguintes etapas:

(i) a construção do empreendimento sob o CNPJ de uma pessoa jurídica com propósito específico (Sociedade de Propósito Específico - SPE) até a emissão do Habite-se;
(ii) a operação do empreendimento sob o CNPJ de um fundo de investimento imobiliário de desenvolvimento desde a obtenção do Habite-se até a sua completa ocupação por locatários; e,
(iii) a gestão do empreendimento sob o CNPJ de um fundo de investimento imobiliário de renda após a sua completa ocupação por locatários.

Assim sendo, para o completo ciclo de operações, mencionado alhures, mister três transferências de titularidade, sendo elas: **(i)** do dono original do terreno para a Sociedade de Propósito Específico - SPE desenvolvedora; **(ii)** da Sociedade de Propósito Específico - SPE desenvolvedora para o fundo de investimento imobiliário de desenvolvimento ou renda; e, **(iii)** do fundo de investimento imobiliário de desenvolvimento para o fundo de investimento imobiliário de renda.

Ante às considerações acima, para a execução integral do projeto entabulado, a empresa beneficiária apresentou requerimento devidamente **fundamentado**, no bojo dos **Autos Administrativos n° 28.419/2024**, em que se justifica a necessidade de se obter a isenção do ITBI **em todas as demais etapas da Expansão 1**, abrangendo outras transações que envolvam empresas e/ou fundos de investimento do Grupo Hedge Investments.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

3

Na mesma ocasião, a beneficiária se compromete, **como contrapartida, a cumprir, adicionalmente ao correspondente Protocolo de Intenções**, através de respectivo **Aditivo**, parte integrante desta proposição, dentro do presente ano calendário, as seguintes obrigações: **(i) geração de 600 (seiscentos) empregos adicionais aos 1.500 (hum mil e quinhentos) anteriormente compromissados, totalizando, portanto, 2.100 (dois mil e cem empregos) diretos e indiretos desde o início das obras; e, (ii) promoção de investimento no importe de R\$ 25.000.000,00 (vinte e cinco milhões de reais) adicionais aos R\$ 200.000.000,00 (duzentos milhões de reais) anteriormente compromissados, totalizando, portanto, R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte e cinco milhões de reais).**

Salutar mencionar, ainda, que a abrangência da concessão pretendida através deste Projeto de Lei visa, sobretudo, além de fomentar a economia do Município, a geração de, pelo menos, **mais 600 (seiscentos) empregos adicionais àqueles anteriormente compromissados**, conforme acima explanado, bem como amplia os investimentos no Município em mais R\$ 25 milhões de reais, pelo menos.

Lado outro, importante mencionar que os demais termos da Lei Municipal nº 7.066/2022, permanecem inalterados, sobretudo, quanto à fiscalização pela **Secretaria Municipal de Controle Interno - SECON**, no que tange ao **cumprimento das obrigações avançadas pela empresa beneficiária**, sendo que, em caso de descumprimento, além da suspensão e posterior revogação das isenções e desoneração autorizadas por ocasião da mencionada legislação, será restabelecida a cobrança tributária por todo o período, a qual será devidamente apurada pela **Secretaria Municipal de Fazenda - SEMFA**, para fins de cobrança administrativa ou judicial, inclusive, com inscrição em dívida ativa e em cadastro de inadimplentes.

Assim, contamos com a atenção e apoio dos nobres Edis na aprovação do presente Projeto, para o qual pedimos que sua tramitação se dê em **REGIME DE URGÊNCIA**, o qual está previsto no art. 57, *caput*, da Lei Orgânica do Município.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

4

Sendo esta a justificativa que julgamos suficiente à instrução da proposta de Lei, aproveitamos a oportunidade para apresentar nossas homenagens a todos os Senhores Edis.

Com nossas cordiais saudações, subscrevemo-nos.

Atenciosamente,



Leonardo Vinhas Ciacci
Prefeito Municipal

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

1

PROJETO DE LEI N°...

ALTERA DISPOSITIVOS DA LEI MUNICIPAL N° 7.066, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2022, A QUAL AUTORIZA CONCESSÃO, COM CONTRAPARTIDA, DE ISENÇÕES TRIBUTÁRIAS À EMPRESA HRE VARGINHA E SUA FILIAL, ALTERADA PELA LEI MUNICIPAL N° 7.085, DE 23 DE MARÇO DE 2023.

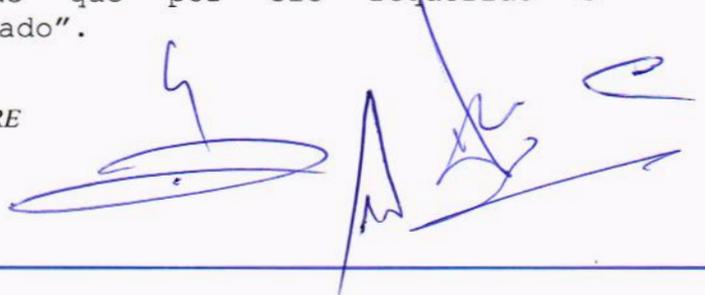
O Povo do Município de Varginha, Estado de Minas Gerais, por seus representantes na Câmara Municipal,

A P R O V A :

Art. 1° Ficam alterados os artigos 3° e 5°, incisos I, II e parágrafo único, da Lei Municipal n° 7.066, de 12 de dezembro de 2022, a qual "Autoriza a concessão, com contrapartida, de isenções tributárias à Empresa HRE Varginha Empreendimentos Ltda e sua Filial, e dá outras providências", que passam a vigorar com as seguintes redações:

"**Art. 3°** Fica autorizada a isenção do Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI sobre as transações do imóvel constante da Inscrição Municipal mencionada no art. 1° da presente Lei, realizadas entre empresas ou fundos de investimentos geridos e/ou administrados pelo Grupo Hedge Investments, podendo, ainda, se for o caso, restituir-se o valor, caso já tenha sido recolhido pelo contribuinte e desde que por ele requerido e comprovado".

Proj altera dispositivos da Lei Municipal n° 7.066 - HRE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

2

"Art. 5° Em contrapartida às isenções e desoneração ora concedidas, as **EMPRESAS** deverão cumprir integralmente com o pactuado no Protocolo de Intenções constante nos autos do **Processo Administrativo n° 4.208/2022** e no respectivo Aditivo constante nos autos do **Processo Administrativo n° 28.419/2024**, em especial as seguintes obrigações:

I - gerar, no mínimo, **2.100 (dois mil e cem)** empregos diretos e indiretos, na construção do galpão, cuja previsão de término das obras se dará em 36 (trinta e seis) meses, contados a partir da publicação da presente Lei; e

II - concluir as obras correspondentes à implantação do novo galpão logístico e industrial, com investimento aproximado de **R\$ 225.000.000,00 (duzentos e vinte cinco milhões de reais)**, obras que deverão ser concluídas no prazo de 36 (trinta e seis) meses, contados da data da publicação desta Lei.

Parágrafo único. O descumprimento de quaisquer das obrigações previstas neste artigo ou daquelas previstas no Protocolo de Intenções e no Aditivo, constantes dos autos dos **Processos Administrativos n° 4.208/2024 e n° 28.419/2024**, os quais passam a fazer parte integrante da presente Lei, ensejará, por parte da Administração Municipal, a suspensão imediata e posterior revogação das isenções e desoneração ora concedidas".

Art. 2° Consta como Anexo Único da presente Lei o Relatório de Estimativa do Impacto Orçamentário-Financeiro.

Proj altera dispositivos da Lei Municipal n° 7.066 - HRE



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

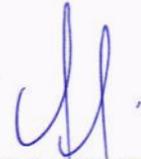
3

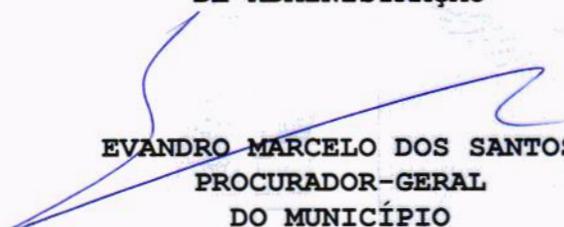
Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data da sua publicação, revogadas as disposições em contrário, mantendo-se inalterados os demais termos da **Lei Municipal nº 7.066/2022**.

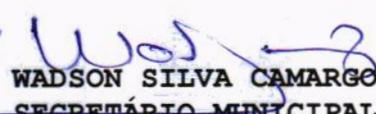
Prefeitura do Município de Varginha, 13 de janeiro de 2025.

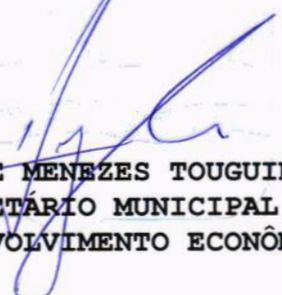

LEONARDO VINHAS CIACCI
PREFEITO MUNICIPAL


ROBERTO CÉSAR DE LIMA RIBEIRO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE ADMINISTRAÇÃO


CARLOS HONÓRIO OTTONI JÚNIOR
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE GOVERNO


EVANDRO MARCELO DOS SANTOS
PROCURADOR-GERAL
DO MUNICÍPIO


WADSON SILVA CAMARGO
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DA FAZENDA


HENRIQUE MENEZES TOUGUINHA
SECRETÁRIO MUNICIPAL
DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE VARGINHA

4

ANEXO ÚNICO

RELATÓRIO DE ESTIMATIVA DO IMPACTO ORÇAMENTÁRIO-FINANCEIRO
(Inciso I, artigo 16 e § 1º, artigo 17, da Lei Complementar
nº 101/2000)

PROJETO DE LEI Nº ...

CONCESSÃO DE BENEFÍCIO DE NATUREZA TRIBUTÁRIA

RECEITA OBJETO DA RENÚNCIA: Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI.

IMPACTO ORÇAMENTÁRIA/2025: R\$ 1.368,473,78 (um milhão, trezentos e sessenta e oito mil, quatrocentos e setenta e três reais e setenta e oito centavos).

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2026: Sem reflexo.

IMPACTO NO ORÇAMENTO/2027: Sem reflexo.

METODOLOGIA DE CÁLCULO:

Para fins de estimativa da renúncia de receita foi considerado o valor venal do imóvel de inscrição municipal nº 33.999.0510-001 aplicado a alíquota atual do ITBI que é de 2% (dois por cento) sobre a base de cálculo.

DEMONSTRATIVO DAS MEDIDAS DE COMPENSAÇÃO:

A renúncia de receita com a concessão do incentivo fiscal foi considerada na estimativa da proposta de lei orçamentária para o exercício financeiro de 2025, na forma do disposto no inciso I do art. 14 da Lei Complementar 101, de 04 de maio de 2000.

Prefeitura do Município de Varginha, 13
de janeiro de 2025.


Leonardo Vinhas Ciacci
Prefeito Municipal