

DISTRITOS INDUSTRIAIS: UMA HISTÓRIA DE DESENVOLVIMENTO

Desde o final do século XIX, Minas Gerais já enxergava a indústria como uma das principais forças de desenvolvimento econômico do Estado. Juiz de Fora, por exemplo, contava com mais de 160 indústrias na década de 1890. Belo Horizonte também teve um desenvolvimento industrial acelerado: serrarias, carpintarias, fábricas de ladrilhos, marmorarias e até mesmo fundições começaram a se instalar logo após a inauguração da nova capital, em 1897, estimulando o aparecimento de fábricas em cidades próximas e em outros pontos ao longo do Rio das Velhas e da bacia do Rio São Francisco.

Em 1941 nasceu o primeiro distrito industrial de Minas Gerais: a Cidade Industrial Juventino Dias, em Contagem. O local escolhido, a nove quilômetros do centro de Belo Horizonte, pretendia aproveitar o potencial da capital como fornecedora de mercado consumidor, mão de obra e matéria-prima. Desde então a indústria mineira cresceu e se especializou, assumindo a liderança do setor de bens intermediários e se fortalecendo nos segmentos cimenteiro, metalúrgico e siderúrgico, com destaque para a criação da Usiminas, em 1956.

Nessa época, o recém-fundado Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (BDMG) encarregou-se de elaborar uma estrutura de apoio à industrialização mineira. Foram criados o Instituto de Desenvolvimento Industrial (INDI) e a Companhia de Distritos Industriais (CDI), que anos mais tarde seria incorporada pela CODEMIG.

Por meio da CDI, a implantação de distritos industriais ganhou força nos anos 1970, quando se procurou descentralizar os investimentos empresariais, para desenvolver e fortalecer os municípios do interior do Estado. A atração e a instalação de novas indústrias tiveram forte impacto econômico, gerando emprego, renda, e melhorando a qualidade de vida da população. Cidades como Itajubá, Pouso Alegre, Juiz de Fora, Uberaba, Uberlândia e Governador Valadares passaram a contar com parques industriais, e hoje têm grande importância no setor.

O Estado também se beneficiou da entrada do capital estrangeiro: entre 1971 e 1977, Minas ficou com 25% do capital investido no País por grupos estrangeiros e passou a sediar empresas alemãs, italianas, portuguesas, belgas, suecas, inglesas e norte-americanas. Alguns destaques foram a Fiat Automóveis S.A., a primeira montadora a ser implantada fora do eixo Rio-São Paulo, a General Motors Terex, montadora de equipamentos de terraplanagem, além de empresas dos setores de metal-mecânica, de material elétrico e de transportes.

Hoje, os estudos e execuções de obras para a implantação das áreas industriais são liderados pela CODEMIG, por meio de parcerias com as prefeituras municipais, os empresários, o INDI e o BDMG. Em janeiro de 2012, a Assembleia Legislativa aprovou uma lei estadual que possibilita à CODEMIG transferir as áreas industriais às respectivas prefeituras municipais, dinamizando o processo de negociação e a implantação de indústrias locais, de acordo com o interesse regional.

Um exemplo recente de sucesso foi a implantação, pela CODEMIG, do distrito industrial de Jeceaba, para viabilizar a instalação da Vallourec Sumitomo do Brasil (VSB) e de toda a sua cadeia produtiva — um investimento de US\$6 bilhões, importante para Minas Gerais e para o Brasil, já que a produção da VSB atende empresas que atuam na exploração de petróleo no pré-sal.

Dessa forma, a CODEMIG cumpre seu papel de facilitadora, apoiadora técnica no processo de atração de investimentos e indutora do desenvolvimento do Estado.

Para o bom andamento da cooperação entre a CODEMIG e os municípios onde se localizam os Distritos Industriais, é muito importante que estejam claros os papéis e responsabilidades de cada parte.

Nesta cartilha, você encontra esclarecimentos, orientações e recomendações aos municípios para a adequada gestão dos DIs.

1 - RECOMENDAÇÕES GERAIS

Em primeiro lugar, cada cidade precisa desenvolver, dentro da administração municipal, um fluxo para o atendimento das solicitações de anuência e aprovação de contratos. Também é importante que o município disponibilize modelos destes documentos aos empresários, e deixe claro qual o órgão, entidade ou profissional responsável pelo atendimento.

A base legal para todas as ações nesse âmbito é Lei Estadual nº 20.020, de 05 de janeiro de 2012. [Leia o texto na íntegra clicando aqui.](#)

2 - DOAÇÃO DE LOTES/SUCESSÃO

A Lei Estadual nº 20.020 de 05 de janeiro de 2012 autoriza a CODEMIG a doar lotes ou terrenos de sua propriedade existentes em Distritos Industriais aos Municípios em que estejam localizados, desde que não tenham sido alienados ou prometidos contratualmente a terceiros. Estão **incluídos** nesta autorização os bens que vierem a ser arrecadados pela CODEMIG em virtude do descumprimento de cláusula contratual por parte de compradores ou promitentes compradores.

Estão **excluídos** desta autorização as áreas destinadas, nos termos de regulamento, a projetos de interesse estratégico do Governo do Estado e os imóveis que ingressaram no patrimônio da CODEMIG pelo instituto da doação com encargo diverso da instalação de Distritos Industriais.

A doação acarreta ao Município os seguintes encargos:

- Remissão total, mediante autorização em lei municipal, de quaisquer dívidas de natureza fiscal e respectivos acessórios da CODEMIG, lançadas ou inscritas em dívida ativa, ajuizadas ou não, incidentes sobre todos os terrenos doados do Distrito Industrial, salvo disposição diversa expressa em convênio;
- Emolumentos, despesas e encargos de natureza fiscal decorrentes da doação;
- Obrigação de manter, a qualquer tempo, por si ou por terceiros adquirentes, a destinação do imóvel para fins industriais e de aliená-lo somente a empresas cuja atividade seja compatível com o respectivo distrito industrial.

Na hipótese de já existirem ações judiciais em curso entre a CODEMIG e compradores de terrenos no Distrito Industrial, o Município deve pedir sua habilitação na lide, ao lado da CODEMIG.

O Município deve adotar metas qualitativas e quantitativas, prazos, critérios, cronogramas, posturas municipais que respeitem os contratos já pactuados ou outros documentos que tenham publicidade com os adquirentes de áreas do Distrito Industrial em questão, respondendo exclusivamente pelos ônus e responsabilidade do descumprimento.

É exclusiva responsabilidade do Município eventuais encargos ou ônus de natureza urbanística ou ambiental, de qualquer espécie, decorrentes da implantação, operação e administração do Distrito Industrial em questão.

Nas alienações que o Município vier a fazer dos terrenos recebidos em doação, é sua obrigação adotar nos contratos e escrituras públicas cláusulas e condições semelhantes às já utilizadas pela CODEMIG para o Distrito Industrial em questão.

O convênio determina a transferência da Gestão dos Distritos Industriais aos Municípios em que estejam localizados.

Neste caso, o Município passa a responder pelos direitos e obrigações da CODEMIG previstos em contratos ou escrituras de compra e venda ou de promessa de compra e venda e devidamente explicitados, inclusive os de decidir e aprovar projetos e fixar prazos para sua implantação, autorizar futuras transferências, pelos respectivos adquirentes, de terrenos já alienados e receber as respectivas tarifas. Estas prerrogativas dizem respeito a todos os terrenos do Distrito Industrial, não somente os recebidos da CODEMIG em doação.

2.1 VENDA DE TERRENO

Chama-se Venda ao procedimento pelo qual o Município cederá os terrenos recebidos em doação da CODEMIG às empresas que irão se instalar no Distrito.

A CODEMIG recomenda que as Vendas sejam realizadas por meio de Escritura Pública de Compra e Venda, prevendo prazos e condições para a instalação do empreendimento e a possibilidade de reversão do imóvel ao patrimônio do Município em caso de descumprimento.

2.2 TRANSFERÊNCIA

Transferência é o procedimento de transmissão de todos os direitos e obrigações de um Contrato (ou Escritura) já firmada entre uma empresa e o Município (ou a CODEMIG) a uma nova empresa, que passará a ter a posse do terreno.

Para o caso de transmissão de direitos de um Contrato, o novo documento a ser firmado é o Termo de Cessão e Transferência do Contrato de Promessa de Compra e Venda, em que figuram como partes a empresa compradora, a empresa vendedora e o Município interveniente.

A CODEMIG recomenda que as Transferências somente sejam autorizadas após a completa instalação da empresa vendedora.

A obrigação da CODEMIG e do Município de dar anuência em transações nas áreas localizadas nos Distritos Industriais se exaure com o cumprimento da obrigação de instalação do empreendimento e com a transferência do domínio das respectivas áreas aos empreendedores, conforme artigo Art. 3-A da Lei 20020/12, acrescentado pelo art. 187 da Lei nº 22.257 de 27/07/2016.

2.3 OUTORGA DE ESCRITURA

Nos casos em que uma empresa tenha a posse de um terreno por força de Contrato ou Termo de Cessão e Transferência e ainda não houve a lavratura de Escritura, estando cumpridas todas as obrigações, o empreendedor deverá solicitar ao Município, mediante pedido formal, a **Outorga de Escritura** do terreno.

A documentação necessária para a formalização o pedido é a seguinte:

- Correspondência da empresa solicitando a Outorga da Escritura, identificando o terreno por lote e quadra e declarando ter cumprido todas as obrigações do Contrato ou Termo de Cessão e Transferência, estando em pleno funcionamento;
- Última alteração contratual – cópia;
- Certidão negativa de IPTU referente ao terreno;
- Termo de Cessão e Transferência com a interveniência do Município (se houve) – cópia;
- Fotografias do terreno – pelo menos:
a) passeio; b) portão de acesso; c) galpão; e d) operação da empresa.

A obrigação da CODEMIG e do Município de dar anuência em transações nas áreas localizadas nos Distritos Industriais se exaure com o cumprimento da obrigação de instalação do empreendimento e com a transferência do domínio das respectivas áreas aos empreendedores, conforme artigo Art. 3-A da Lei 20020/12, acrescentado pelo art. 187 da Lei nº 22.257 de 27/07/2016.

2.4 DAÇÃO DO IMÓVEL EM GARANTIA

A CODEMIG recomenda que seja vedado às empresas dar imóvel em garantia nas seguintes situações: a) para capital de giro antes do registro da Escritura, b) para construção inicial visando à instalação do empreendimento e c) para utilização do recurso em investimento não relacionado com a atividade desenvolvida na área objeto da garantia.

3 - DOCUMENTAÇÃO

A CODEMIG recomenda e utiliza para os processos de Venda e Transferência os documentos abaixo relacionados (para Venda, solicitam-se apenas os documentos do COMPRADOR):

VENDEDOR:

- Correspondência informando a intenção de venda, identificando o terreno por lote e quadra e informando o valor da negociação.
- Última alteração contratual (se houve)
- Certidão negativa de IPTU referente ao terreno
- Cartão CNPJ – cópia

COMPRADOR:

- Correspondência informando a intenção de compra, identificando o terreno por lote e quadra e informando o valor da negociação
- Contrato social – cópia
- Última alteração contratual (se houve) – cópia
- Cartão CNPJ – cópia
- Inscrição estadual – cópia
- Questionários de Enquadramento (Anexos I, II e III da Norma de Procedimento Nº 021 – [disponível aqui](#)).

4 - MODELOS DE CLÁUSULAS DE ESCRITURA E CONTRATO

A CODEMIG recomenda e disponibiliza os seguintes modelos de cláusula de escritura e contrato:

- [TERMO DE RERRATIFICAÇÃO DO CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA](#)
- [TERMO DE ANUÊNCIA PARA SOLICITAÇÕES DIVERSAS](#)
- [TERMO DE ANUÊNCIA PARA PROJETO DE OBRAS](#)
- [ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA](#)
- [ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA \(TERRENO VAZIO\)](#)