

JUSTIFICATIVA

O Centro Histórico e Comercial de Mogi das Cruzes vem enfrentando um visível declínio econômico, evidenciado pela multiplicação de portas fechadas e placas de "Aluga-se" em eixos cruciais da cidade, como a Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco, o Calçadão e a região do Mercado Municipal.

Essa vacância comercial gera um ciclo de degradação: o fechamento dos negócios reduz a oferta de empregos, diminui a circulação de consumidores e deixa o espaço público desocupado. Sem a presença constante dos cidadãos, esses locais tornam-se vulneráveis ao vandalismo, à criminalidade e à sensação geral de insegurança.

O presente Projeto de Lei busca desatar esse nó econômico e social. Ao conceder desonerações temporárias de IPTU, ITBI e taxas municipais para quem reforma, aluga ou instala novos estabelecimentos nesses pontos estratégicos de Mogi das Cruzes, o município reduz o custo de ocupação e atrai novos investimentos. Além disso, ao incentivar o uso habitacional e a iluminação de fachadas, garante-se movimento contínuo no centro, inclusive no período noturno.

A medida alinha a recuperação da economia local, a geração de empregos e a segurança pública comunitária através da ocupação viva do espaço urbano. Pela importância da matéria para os comerciantes, trabalhadores e moradores de Mogi das Cruzes, submetemos a presente proposição à apreciação dos nobres pares desta Casa de Leis.

Dispõe sobre a criação do Programa Municipal de Revitalização Comercial e Ocupação Urbana do Centro Histórico e Comercial de Mogi das Cruzes ("Programa Centro Vivo"), mediante incentivos fiscais para reabertura de comércios e atração de moradias, e dá outras providências.

O PARLAMENTO ESTUDANTIL DECRETA:

CAPÍTULO I – DOS OBJETIVOS E DO PERÍMETRO DE APLICAÇÃO

Art. 1º Fica instituído o Programa Municipal de Revitalização Comercial e Ocupação Urbana de Mogi das Cruzes ("Programa Centro Vivo"), com a finalidade de:

- I – Combater a vacância de imóveis comerciais e a degradação urbana na região central do Município;
- II – Estimular a geração de empregos locais e o fortalecimento do comércio de rua e prestação de serviços;
- III – Fomentar o habitar e a permanência de pessoas no centro urbano, aumentando a segurança pública por meio da ocupação contínua do espaço;
- IV – Reduzir os índices de vulnerabilidade e degradação em pontos históricos e de grande circulação.

Art. 2º Os benefícios desta Lei aplicam-se precipuamente ao Polígono de Reabilitação Central, delimitado pelas seguintes vias e seus trechos lindeiros:

- I – Avenida Voluntário Fernando Pinheiro Franco;
- II – Calçadão do Centro (Rua Dr. Deodato Wertheimer e vias de acesso exclusivo a pedestres);
- III – Entorno do Mercado Municipal de Mogi das Cruzes (Rua Coronel Souza Franco, Rua José Bonifácio e adjacências);
- IV – Vias integrantes do Centro Histórico e Comercial delimitadas em regulamento pelo Poder Executivo.

CAPÍTULO II – DOS INCENTIVOS FISCAIS PARA REABERTURA E REFORMA DE IMÓVEIS

Art. 3º Os proprietários de imóveis comerciais localizados no perímetro definido no Art. 2º que estiverem comprovadamente desocupados por

período superior a 6 (seis) meses e que forem destinados à nova locação comercial ou uso residencial farão jus aos seguintes benefícios tributários:

I – Isenção de até 50% (cinquenta por cento) do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) pelo período de até 36 (trinta e seis) meses, contados a partir do início da vigência do novo contrato de locação;

II – Isenção da Taxa de Licença de Funcionamento e Fiscalização nos primeiros 24 (vinte e quatro) meses de instalação da nova atividade comercial ou de serviços no local;

III – Desconto de 30% (trinta por cento) no Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) para transações imobiliárias que tenham por finalidade a reforma, readequação (*retrofit*) e destinação imediata do imóvel para uso misto (comércio no térreo e moradia nos pavimentos superiores).

Art. 4º Os benefícios previstos nesta Lei estendem-se aos locatários que, por força contratual, assumam o encargo do pagamento do IPTU, mediante comprovação perante a Secretaria Municipal de Finanças.

CAPÍTULO III – DA FACHADA ATIVA E REGRAS DE OCUPAÇÃO

Art. 5º Fica concedida uma redução adicional de **10% (dez por cento) no IPTU** aos estabelecimentos comerciais localizados na Av. Voluntário Fernando Pinheiro Franco, no Calçadão e no entorno do Mercado Municipal que adotarem o conceito de **Fachada Ativa**, caracterizada por:

I – Vitrines transparentes e integradas à calçada, sem fechamento total por tapumes ou portões opacos durante o horário comercial;

II – Instalação de iluminação externa complementar para o passeio público voltada à segurança noturna dos pedestres;

III – Manutenção e conservação das calçadas acessíveis conforme padrões municipais.

CAPÍTULO IV – DAS CONTRAPARTIDAS E REQUISITOS

Art. 6º Para ter direito aos benefícios fiscais, o proprietário ou locatário deverá preencher os seguintes requisitos:

- I – Apresentar contrato de locação assinado com prazo mínimo de 24 (vinte e quatro) meses;
- II – Comprovar a geração ou manutenção de postos de trabalho diretos na unidade comercial ativada;
- III – Estar em dia com as obrigações tributárias perante o Município de Mogi das Cruzes;
- IV – Adequar a comunicação visual do estabelecimento às diretrizes municipais da Lei Mogi Mais Viva (Lei Complementar nº 81/2011) e suas atualizações.

CAPÍTULO V – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 7º O Poder Executivo regulamentará esta Lei no prazo de até 90 (noventa) dias após a sua publicação, definindo as regras operacionais para concessão e fiscalização dos benefícios.

Art. 8º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias, com adequação ao impacto orçamentário-financeiro municipal.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.



Maitê Romanos Bacan
Vereadora Estudantil