



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR DO EXECUTIVO Nº 005/2025

*Publicação nº 0077/2025*

Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder o direito real de uso de terrenos à empresa BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA – CNPJ 09.132.729/0001-96.

**TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA**, Prefeita do Município de Cafelândia, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais conferidas por lei, **FAZ SABER**, que a Câmara Municipal de Cafelândia, aprovou e ela sanciona e promulga a seguinte lei complementar:

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a realizar a concessão de direito real de uso, à empresa BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA, CNPJ 09.132.729/0001-96, de terreno situado no perímetro urbano do município de Cafelândia, localizado na Avenida Perdizes, Lote 09 da Quadra C, no Distrito Industrial Polo Pet, assim identificado:

I – Um lote de terreno urbano, de formato irregular, situado nesta cidade, distrito de paz, Município e Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, no Loteamento “**DISTRITO INDUSTRIAL POLO PET**”, identificado como “**LOTE 09 DA QUADRA C**”, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da rua olha para o terreno, pela frente mede 16,82 metros confrontando com a Avenida Perdizes, mais 13,35 metros em curva confluyente com a Rua Beija-Flor, pelos fundos mede 25,32 metros confrontando com o Lote 08 da quadra C, pelo lado esquerdo mede 29,50 metros confrontando com o Lote 10 da quadra C, e pelo lado direito mede 21,00 metros confrontando com a Rua Beija-Flor, totalizando uma área de **731,43 m²**.

Art. 2º A minuta do contrato da presente concessão, anexa, faz parte integrante desta Lei Complementar.

Art. 3º O imóvel objeto da presente concessão será de uso exclusivo da CONCESSIONÁRIA para instalação da sede da empresa BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA, especializada na fabricação de alimentos para animais.

Parágrafo único. A empresa beneficiada não pode transferir para terceiro o imóvel concedido e nem mudar a finalidade de seu uso, a não ser que haja, em ambos os casos, autorização formal do Executivo.

Art. 4º A concessão de direito real de uso será pelo prazo de trinta anos, renovável por igual período, devendo ser formalizada por contrato, que terá seu



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

cumprimento acompanhado pela Chefia de Gabinete – CG e pela Comissão Especial de Acompanhamento do Desenvolvimento de Cafelândia – CEAD, criada pela Lei nº 3.534/2015 – LOC, de 22 de dezembro de 2015.

Parágrafo único. A concessão autorizada por esta Lei Complementar deverá ser formalizada por contrato de concessão revalidado a cada 05 (cinco) anos, após avaliação técnica sobre seu cumprimento, pela Comissão Especial de Acompanhamento do Desenvolvimento de Cafelândia – CEAD, devendo o beneficiado pelo incentivo informar os seguintes dados ao Poder Executivo, mesmo que os valores sejam nulos:

- a) número de empregados no último quinquênio;
- b) valor dos impostos recolhidos, discriminadamente, por tipo de imposto, relativo ao último quinquênio;
- c) valor de investimento com a instalação / ampliação de edificações e aquisição de equipamentos, quando for o caso.

Art. 5º A CONCESSIONÁRIA obriga-se a restituir o imóvel concedido, com as benfeitorias nele incorporadas, independente de quaisquer indenizações, no término do prazo previsto no artigo 4º desta Lei Complementar.

Parágrafo Único – O imóvel será revertido ao Município, sem direito à indenização pelas melhorias existentes, quando se comprovar a ociosidade nas suas instalações pelo período de um ano após a implantação do projeto.

Art. 6º A CONCESSIONÁRIA, a partir da assinatura do contrato de concessão, assume as seguintes obrigações perante o Município:

I - responsabilizar-se legal e financeiramente por todos os compromissos que vier a assumir no desempenho de suas atividades e aquelas decorrentes da utilização do imóvel, inclusive Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e contribuição de melhoria referente a guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e galerias;

II - não permitir a evolução, por ação direta ou por omissão, de eventos que culminem com a inscrição de seu nome na dívida ativa municipal;

III - iniciar as obras de calçamento do terreno no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do contrato de concessão;

IV - iniciar as obras de cercamento do terreno no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do contrato de concessão;

V - concluir as obras do imóvel objeto da concessão e instalação de suas operações no prazo de 03 (três) anos contados da data de assinatura do contrato de concessão;

VI - atender as diretrizes do projeto técnico para construção aprovado pela Prefeitura;



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

VII - assegurar que suas atividades não venham a trazer incômodos ambientais, providenciando as licenças necessárias junto aos órgãos encarregados do assunto, cumprindo a legislação pertinente, especialmente as de proteção ao meio ambiente, ficando obrigada ao tratamento dos resíduos industriais;

VIII - licenciar em Cafelândia os veículos automotores de sua propriedade e/ou utilizados na pela empresa na unidade deste Município;

IX - emitir em Cafelândia as notas fiscais de vendas e serviços realizados pela Unidade citada;

X - instalar placa padronizada em local visível no imóvel, para identificar obras com apoio do Município, contendo as seguintes informações: Objeto, Tamanho da área, Área construída, período da obra com data de início e prazo.

Art. 7º Enquanto durar a concessão autorizada por esta Lei Complementar, a CONCESSIONÁRIA fica proibida de alugar ou ceder os prédios ou terrenos cedidos através da Lei nº3.534/2015 – LOC.

Art. 8º O não cumprimento do disposto em qualquer dos artigos, ou incisos anteriores, determinará a rescisão da concessão, sem direito a indenização das benfeitorias feitas pela CONCESSIONÁRIA, independentemente de quaisquer notificações.

Art. 9º Fica dispensada a licitação diante do interesse público manifesto, conforme estatuído na Lei Orgânica do Município, no artigo 216 da Lei 1.876/90, com suas devidas revisões e atualizações.

Art. 10. As despesas decorrentes da aplicação desta Lei Complementar correrão por conta de verbas próprias do orçamento em vigor.

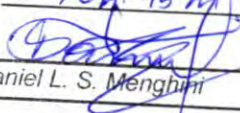
Art. 11. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 12. Revogam-se as disposições em contrário.

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA**, aos 05 (cindo) dias do mês de agosto de 2025.

  
**TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA**

Prefeita Municipal

|                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Câmara Municipal de Cafelândia                                                                                |
| PROTOCOLO                                                                                                     |
| Recebido em <u>06 / 08 / 25</u>                                                                               |
| Horário: <u>10h: 45 min</u>                                                                                   |
| <br>Daniel L. S. Menghini |



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## ANEXO I

### MINUTA DE CONTRATO

Contrato de concessão de direito real de uso gratuito, que firmam a Prefeitura Municipal de Cafelândia e a empresa **BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA**, objeto da Lei Complementar nº. \_\_\_\_, de \_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_.

Pelo presente instrumento de contrato de concessão de direito real de uso gratuito, que fazem as partes, de um lado o **MUNICÍPIO DE CAFELÂNDIA, ESTADO DE SÃO PAULO**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede Administrativa em Cafelândia, na Avenida Jacob Zucchi, nº 200, Parte Alta, inscrita no CNPJ sob nº 46.186.375/0001-99, neste ato representado pelo Prefeito Municipal, \_\_\_\_\_, **(nome)**, \_\_\_\_\_, **(nacionalidade)**, \_\_\_\_\_, **(profissão)**, portador cédula de da identidade \_\_\_\_\_, e inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado neste Município, doravante denominado **CONCEDENTE**, e de outro lado a empresa **BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA**, CNPJ 09.132.729/0001-96, com endereço na \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, município de \_\_\_\_\_, neste ato representada pelo proprietário \_\_\_\_\_, **(nome)**, \_\_\_\_\_, **(nacionalidade)**, \_\_\_\_\_, **(profissão)**, portador cédula de da identidade \_\_\_\_\_, e inscrito no CPF/MF sob nº \_\_\_\_\_, residente e domiciliado \_\_\_\_\_, bairro \_\_\_\_\_, município de \_\_\_\_\_, doravante denominado simplesmente **CONCESSIONÁRIA**, têm entre si justo e contratado o presente contrato, nos termos da Lei Complementar nº. \_\_\_\_, de \_\_ de \_\_\_\_ de 20\_\_, cujas cláusulas e condições a seguir descritas, comprometem-se mutuamente a respeitar e cumprir:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA:

O presente contrato tem por objeto a concessão de direito real de uso à empresa **BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA**, de terreno situado no perímetro urbano do município de Cafelândia, localizado na Avenida Perdizes, Lote 09 da Quadra C, no Distrito Industrial Polo Pet, assim identificado:

I – Um lote de terreno urbano, de formato irregular, situado nesta cidade, distrito de paz, Município e Comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, no Loteamento “**DISTRITO INDUSDTRIAL POLO PET**”, identificado como “**LOTE 09 DA QUADRA C**”, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da rua olha para o terreno, pela frente mede 16,82 metros confrontando com a Avenida Perdizes, mais 13,35 metros em curva confluyente



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

com a Rua Beija-Flor, pelos fundos mede 25,32 metros confrontando com o Lote 08 da quadra C, pelo lado esquerdo mede 29,50 metros confrontando com o Lote 10 da quadra C, e pelo lado direito mede 21,00 metros confrontando com a Rua Beija-Flor, totalizando uma área de **731,43 m<sup>2</sup>**, avaliado em R\$ 32.672,53 (trinta e dois mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos) pela Diretoria Municipal de Obras, Infraestrutura e Urbanismo.

**Parágrafo único** O imóvel objeto da presente concessão será de uso exclusivo da CONCESSIONÁRIA para instalação da sede administrativa e base operacional da empresa **BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA.**

## **CLÁUSULA SEGUNDA:**

A empresa beneficiada não pode alugar, ceder ou vender para terceiro o imóvel concedido e nem mudar a finalidade de seu uso, a não ser que haja, em ambos os casos, autorização formal do Executivo.

## **CLÁUSULA TERCEIRA:**

O presente contrato terá sua vigência por trinta anos, contados a partir da assinatura deste instrumento, renovável por igual período, desde que utilizada a área para a finalidade mencionada no parágrafo único da cláusula anterior, devendo seu cumprimento ser validado a cada 05 (cinco) anos pela Comissão Especial de Acompanhamento do Desenvolvimento de Cafelândia – CEAD, criada pela Lei nº 3.534/2015 – LOC, de 22 de dezembro de 2015, devendo o beneficiado pelo incentivo informar os seguintes dados ao Poder Executivo, mesmo que os valores sejam nulos:

- a) número de empregados no último quinquênio;
- b) valor dos impostos recolhidos, discriminadamente, por tipo de imposto, relativo ao último quinquênio;
- c) valor de investimento com a instalação / ampliação de edificações e aquisição de equipamentos, quando for o caso.

## **CLÁUSULA QUARTA:**

No caso de haver interesse de ambas as partes, após decorrido o prazo de 02 (dois) anos da data de assinatura do contrato, o imóvel objeto da presente concessão poderá ser doado à Concessionária, obedecidos os termos do inciso III do artigo 27, da Lei nº 3.534/2015.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## **CLÁUSULA QUINTA:**

A CONCESSIONÁRIA obriga-se a restituir o imóvel concedido, com as benfeitorias nele incorporadas, independente de quaisquer indenizações, no término do prazo previsto na Cláusula 3ª deste Contrato.

Parágrafo único O imóvel será revertido ao Município, sem direito à indenização pelas melhorias existentes, quando se comprovar a ociosidade nas suas instalações pelo período de um ano após a implantação do projeto.

## **CLÁUSULA SEXTA:**

A CONCESSIONÁRIA, a partir da assinatura do contrato de concessão, assume as seguintes obrigações perante o Município:

I - responsabilizar-se legal e financeiramente por todos os compromissos que vier a assumir no desempenho de suas atividades e aquelas decorrentes da utilização do imóvel, inclusive Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU e contribuição de melhoria referente a guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e galerias;

II - não permitir a evolução, por ação direta ou por omissão, de eventos que culminem com a inscrição de seu nome na dívida ativa municipal;

III - iniciar as obras de calçamento do terreno no prazo de 90 (noventa) dias contados da data de assinatura do contrato de concessão;

IV - iniciar as obras de cercamento do terreno no prazo de 180 (cento e oitenta) dias contados da data de assinatura do contrato de concessão;

V - concluir as obras do imóvel objeto da concessão e instalação de suas operações no prazo de 03 (três) anos contados da data de assinatura do contrato de concessão;

VI - atender as diretrizes do projeto técnico para construção aprovado pela Prefeitura;

VII - assegurar que suas atividades não venham a trazer incômodos ambientais, providenciando as licenças necessárias junto aos órgãos encarregados do assunto, cumprindo a legislação pertinente, especialmente as de proteção ao meio ambiente, ficando obrigada ao tratamento dos resíduos industriais;

VIII - licenciar em Cafelândia os veículos automotores de sua propriedade e/ou utilizados na pela empresa na unidade deste Município;

IX - emitir em Cafelândia as notas fiscais de vendas e serviços realizados pela Unidade citada;

X - instalar placa padronizada em local visível no imóvel, para identificar obras



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

com apoio do Município, contendo as seguintes informações: Objeto, Tamanho da área, Área construída, período da obra com data de início e prazo.

## **CLÁUSULA SÉTIMA:**

O não cumprimento do disposto em qualquer dos artigos, ou incisos anteriores, determinará a rescisão da concessão, sem direito a indenização das benfeitorias feitas pela CONCESSIONÁRIA, independentemente de quaisquer notificações.

## **CLÁUSULA OITAVA:**

O presente contrato de concessão de direito real de uso gratuito é dispensável de licitação, diante do interesse público manifesto, conforme estatuído na Lei Orgânica do Município, no artigo 216 da lei 1.876/90, revisada e atualizada pela lei nº 3.620 de 13 de dezembro de 2017.

## **CLÁUSULA NONA:**

Fica eleito o foro da Comarca de Cafelândia-SP, para dirimir quaisquer dúvidas oriundas do presente contrato, com renúncia expressa de qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

Parágrafo único: Em caso de qualquer pendência fundada neste instrumento, a parte que for julgada vencida, ficará com os encargos da demanda, inclusive os honorários advocatícios da parte vencedora.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente contrato, em duas vias de igual teor e forma e para o mesmo fim, na presença de duas testemunhas.

Cafelândia, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

**TAIS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA**

Prefeita de Cafelândia/SP

CONCEDENTE

**BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA**

**09.132.729/0001-96**

**NOME**



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

CONCESSIONÁRIA

TESTEMUNHAS:

01 – \_\_\_\_\_  
RG: nº \_\_\_\_\_

02 – \_\_\_\_\_  
RG: nº \_\_\_\_\_



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

## Justificativa

Excelentíssimo Presidente.

Nobres Vereadores e Vereadora.

Estamos encaminhando a essa Colenda Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei Complementar que “Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder o direito real de uso de terrenos à empresa BIG HOUSE – COMÉRCIO DE ARTIGOS E ALIMENTOS PARA ANIMAIS LTDA – CNPJ 09.132.729/0001-96”.

A presente propositura objetiva atender solicitação de concessão do direito real de uso de terrenos situados no perímetro urbano do município de Cafelândia, no Polo Industrial Pet localizado às margens da Rodovia SP300 Marechal Rondon relativo ao “Lote 09 da Quadra C”, com as seguintes medidas e confrontações: de quem da rua olha para o terreno, pela frente mede 16,82 metros confrontando com a Avenida Perdizes, mais 13,35 metros em curva confluyente com a Rua Beija-Flor, pelos fundos mede 25,32 metros confrontando com o Lote 08 da quadra C, pelo lado esquerdo mede 29,50 metros confrontando com o Lote 10 da quadra C, e pelo lado direito mede 21,00 metros confrontando com a Rua Beija-Flor, totalizando uma área de 731,43 m<sup>2</sup>, terreno urbano, de formato irregular, sem qualquer benfeitoria, situado nesta cidade, distrito de paz, município e comarca de Cafelândia, Estado de São Paulo, no Loteamento denominado “ Distrito Industrial Polo Pet”, para instalar a sede da empresa, especializada na fabricação de artigos e alimentos para animais. A área foi avaliada pela Diretoria Municipal de Obras em R\$ 32.672,53 (trinta e dois mil seiscentos e setenta e dois reais e cinquenta e três centavos).

A concessão terá sua vigência por trinta anos, contados a partir da assinatura do contrato de concessão, renovável por igual período, desde que utilizada a área para a finalidade mencionada, devendo seu cumprimento ser validado a cada 05 (cinco) anos pela Comissão Especial de Acompanhamento do Desenvolvimento – CEAD, criada pela Lei nº 3.534/2015.

A empresa apresentou todos os documentos exigidos conforme Art. 30, inciso I, alíneas de “a” a “k” da Lei nº 3.534/2015 – LOC, de 22 de dezembro de 2.015, que devidamente analisados, conclui-se que a Empresa está regular em suas obrigações perante todos os órgãos públicos pesquisados.

A Empresa apresentou seu plano de negócio com todas as informações referentes a caracterização e registros, inclusive os pessoais dos sócios conforme requisitado, a ocupação da área pleiteada em conformidade com os objetivos, propósitos, cronograma de implantação, valor do investimento com prazos que atendem plenamente e ao rigor da Lei para operar neste novo endereço 02 (dois) anos após a assinatura do contrato de concessão



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

e também estabelece prazos e metas a serem alcançadas para os próximos três anos, conforme declaração anexa ao processo.

A empresa tem como empreendimento a fabricação e comércio de artigos para animais.

Considerando o cenário de desenvolvimento econômico do município de Cafelândia, destaca-se o crescimento expressivo do setor industrial voltado ao ramo Pet, segmento em plena expansão no cenário nacional. Em 2014, o setor apresentou crescimento de 7,6%, posicionando o Brasil como o terceiro maior mercado mundial, com um faturamento superior a R\$ 18 bilhões.

No contexto local, 69% das indústrias instaladas em Cafelândia pertencem ao setor Pet, representando um faturamento anual estimado em R\$ 45 milhões e gerando aproximadamente 800 empregos diretos, o que demonstra a relevância econômica e social desse segmento para o município.

Em atenção a esse potencial, está em andamento a implantação do novo Distrito Industrial "Polo Pet", com capacidade para abrigar até 90 empresas do setor. Ressalta-se, ainda, o reconhecimento pelo Governo Federal do primeiro Arranjo Produtivo Local (APL) do setor Pet do Brasil, fruto de convênio firmado entre o município de Cafelândia e a Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Ciência e Tecnologia do Estado de São Paulo.

Esse APL viabilizará acesso facilitado a subsídios e linhas de crédito junto a bancos públicos e privados, além de fomentar parcerias estratégicas com instituições como SEBRAE, FATECs e ETECs, contribuindo para a qualificação da mão de obra local e impulsionando a competitividade das empresas.

A localização estratégica do novo Distrito Industrial, às margens da Rodovia Marechal Rondon, permitirá não apenas a realocação de empresas já existentes para uma área mais adequada e acessível, como também a atração de novos empreendimentos, resultando em aumento de postos de trabalho, crescimento da renda local e fortalecimento da economia municipal.

Diante do exposto, e considerando que o projeto em análise está alinhado ao perfil de empresas geradoras de emprego, de origem cafelandense, com atuação consolidada e foco no setor Pet, é legítimo e estratégico apoiar sua consolidação. A infraestrutura projetada oferece condições ideais para o atendimento da demanda produtiva, reforçando o compromisso com o desenvolvimento local sustentável.

Assim, solicita-se a aprovação do presente projeto, com fundamento no interesse público e no cumprimento dos objetivos do Programa de Desenvolvimento Industrial e Comercial de Cafelândia – PRODEINCO, promovendo a continuidade do crescimento, a empregabilidade e a eficiência empresarial no município.



# Prefeitura Municipal de Cafelândia

Informamos ainda, que conforme previsto na Lei nº 3.534/2015, o pedido em tela foi objeto de discussão e aprovação de Comissão Especial de Acompanhamento do Desenvolvimento em Cafelândia – CEAD, nomeada pelo Decreto nº 5.873/2025.

Certos da atenção de Vossas Excelências aproveitamos a oportunidade para reiterar nossos protestos de consideração e apreço.

Diante dos fatos apresentados, solicitamos dessa egrégia Casa de Leis os bons préstimos na celeridade da apreciação do presente projeto de lei complementar em caráter de urgência especial e reiteramos nossos protestos de elevada estima e consideração.

Atenciosamente,

  
**Taís Fernanda Maimoni Contieri Santana**

Prefeita Municipal