



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR nº 0010/2026

Publicação nº 0075/2026

(De autoria do PODER EXECUTIVO)

“Autoriza o Poder Executivo a realizar a doação direta com encargos de imóvel público à empresa **ULTRA DISPLAY INDUSTRIA E COMERCIO LTDA, estabelece cronograma de obrigações, normas de escrituração, vedações de alienação parcial e dá outras providências.”**

TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA, Prefeita do Município de Cafelândia, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais conferidas por lei, apresenta o seguinte projeto de Lei Complementar para apreciação.

CAPÍTULO I – DA AUTORIZAÇÃO, DO INTERESSE PÚBLICO E DA FORMALIZAÇÃO

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a doar, de forma direta e com encargos (doação modal), à empresa **ULTRA DISPLAY INDÚSTRIA E COMERCIO LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.979.585/0001-69, o imóvel público de propriedade deste Município, consistente em LOTE E-1, com área de 2.550,00 metros quadrados, localizado de frente para a Rua Demeval Longo, nº190, localizado na ÁREA INDUSTRIAL SENHOR ANTONIO GASPARINI, matriculado sob o nº 9.569 no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único: A empresa atua no setor industrial especificamente na fabricação de displays, expositores promocionais e mobiliários para ponto de venda.

Art. 2º A doação fundamenta-se no interesse público devidamente justificado, visando o desenvolvimento econômico do Município através da geração de novos empregos, melhoria das condições de vida locais e aumento da arrecadação de tributos.

§ 1º O imóvel objeto da doação foi previamente identificado e avaliado Conselho regional de Fiscalização do profissional Corretor de Imóveis, estabelecendo-se o valor de mercado de **R\$ 348.177,00**, (*Trezentos e quarenta e oito mil, cento e setenta e sete reais.*).

§ 2º O setor de contabilidade da prefeitura deverá ser formalmente cientificado do valor da avaliação para proceder às alterações necessárias no balanço patrimonial do município, conforme exigências do Tribunal de Contas.

Art. 3º Após a publicação desta Lei Complementar, a empresa donatária terá o prazo improrrogável de **90 (noventa) dias** para providenciar a lavratura da **Escritura Pública de Doação** e o respectivo registro na matrícula do imóvel.

§ 1º Todas as despesas decorrentes da lavratura da escritura, registros, taxas e emolumentos cartorários correrão exclusivamente por conta da empresa donatária.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



§ 2º A escritura deverá obrigatoriamente transcrever todos os encargos, prazos e cláusulas de reversão estabelecidos nesta Lei Complementar, sob pena de nulidade do ato.

§ 3º O Município somente poderá realizar a análise e aprovação de qualquer projeto de construção ou instalação após a apresentação, pela donatária, da certidão de matrícula atualizada contendo o registro da propriedade em seu nome e a averbação de todos os encargos previstos nesta Lei Complementar.

CAPÍTULO II – DOS ENCARGOS, DAS OBRIGAÇÕES E DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Art. 4º A presente doação é do tipo modal e condicional, ficando a donatária obrigada ao cumprimento rigoroso dos seguintes encargos, sob pena de nulidade do ato e reversão do bem:

§ 1º Constituem obrigações da donatária, na fase inicial de implantação do empreendimento:

I - Aprovação de Projeto: Protocolar e obter a aprovação do projeto definitivo de construção junto aos órgãos municipais competentes no prazo máximo de **45 (quarenta e cinco) dias**, contados da data de averbação da escritura pública de doação na matrícula do imóvel.

II - Cercamento do Terreno: Iniciar as obras de cercamento total do imóvel no prazo máximo de **180 (cento e oitenta) dias**, contados da data de assinatura da escritura pública de doação.

III - Cronograma de Obras: Iniciar a construção da unidade industrial/comercial conforme cronograma técnico aprovado, fiscalizado e acompanhado pelo Programa de Desenvolvimento Econômico, Industrial e Comercial de Cafelândia, devendo a empresa concluir a implantação do empreendimento no prazo máximo de 12 (doze) meses, contados da assinatura do instrumento competente, podendo referido prazo ser prorrogado mediante solicitação de aditamento devidamente justificada e aprovada pela Administração Municipal.

§ 2º Constituem obrigações financeiras e fiscais da donatária:

IV - Responsabilidade Integral: Responsabilizar-se legal e financeiramente por todos os compromissos que vier a assumir no desempenho de suas atividades e por aqueles decorrentes da utilização direta ou indireta do imóvel.

V - Tributos e Melhorias: Efetuar o pagamento pontual de todos os tributos incidentes sobre o imóvel, inclusive o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), bem como as contribuições de melhoria referentes a guias, sarjetas, pavimentação asfáltica e galerias que beneficiem o lote.

VI - Regularidade Fiscal: Não permitir, por ação direta ou omissão, a evolução de eventos que culminem com a inscrição de seu nome na Dívida Ativa Municipal, mantendo a plena regularidade perante o fisco de Cafelândia.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



VII - Emissão de Documentos Fiscais: Emitir, obrigatoriamente, no Município de Cafelândia todas as Notas Fiscais de vendas e serviços realizados pela unidade instalada no imóvel doado, visando o incremento da arrecadação de tributos locais.

VIII - Licenciamento de Frota: Proceder ao licenciamento no Município de Cafelândia de todos os veículos automotores de sua propriedade ou utilizados pela empresa na operação desta unidade específica.

§ 3º Constituem obrigações ambientais e operacionais da donatária:

IX - Conformidade Ambiental: Assegurar que suas atividades econômicas não tragam incômodos ou danos ambientais à vizinhança e ao ecossistema local.

X - Licenciamento Ambiental: Providenciar e manter atualizadas todas as licenças ambientais necessárias junto aos órgãos encarregados (municipais, estaduais ou federais), cumprindo rigorosamente a legislação pertinente.

XI - Tratamento de Resíduos: Manter sistema próprio ou contratado para o tratamento e destinação final adequada de resíduos industriais e detritos decorrentes de sua operação, conforme as normas de proteção ao meio ambiente.

XII - Geração de Empregos: Promover a criação e manutenção do número de empregos diretos pactuados no projeto de viabilidade, priorizando a contratação de mão de obra local.

CAPÍTULO III – DA SEGURANÇA PATRIMONIAL E DO REGIME DE INALIENABILIDADE

Art. 5º O imóvel objeto desta doação fica gravado com **cláusula de inalienabilidade e impenhorabilidade parcial**, observando-se as seguintes restrições:

I - Limitação de Alienação: É terminantemente proibida a venda, doação, permuta ou qualquer forma de transferência de propriedade de mais de **50% (cinquenta por cento)** da área total do imóvel a terceiros, sob pena de nulidade absoluta do ato e reversão imediata do bem ao Município.

II - Aprovação por Comissão: A alienação da parcela remanescente (até o limite de 50%) somente poderá ocorrer mediante autorização prévia, por escrito e fundamentada de **Comissão Especial** nomeada pelo Poder Executivo, que avaliará se a transferência não prejudica a continuidade das atividades econômicas e a manutenção dos empregos prometidos.

III - Vedação de Ônus Reais (Garantias): Fica a donatária proibida de oferecer o imóvel em garantia de financiamento, hipoteca ou qualquer ônus real que ultrapasse 50% do seu valor de avaliação, visando evitar que o bem seja penhorado e levado a leilão por dívidas contraídas junto a instituições financeiras.

IV - Averbação Obrigatória: Todas as restrições contidas neste artigo deverão constar obrigatoriamente no corpo da Escritura Pública de Doação e ser averbadas na



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



matrícula do imóvel junto ao Cartório de Registro de Imóveis, para fins de publicidade e validade contra terceiros.

Art. 6º Fica instituída a **Cláusula Resolutiva de Reversão**, pela qual o imóvel, com todas as suas acessões e benfeitorias, retornará de pleno direito ao patrimônio do Município se:

I - A donatária não cumprir qualquer um dos encargos ou prazos estabelecidos no Art. 4º desta Lei Complementar.

II - Houver alteração da destinação econômica do empreendimento sem anuência do Município.

III - A empresa encerrar suas atividades, entrar em processo de insolvência ou falência, ou transferir seu controle societário sem prévia comunicação.

IV - Ocorrer a tentativa de alienação ou oneração do bem em desacordo com os limites estabelecidos no Art. 5º desta Lei Complementar.

Art. 7º Em caso de reversão pelo descumprimento de encargos, as benfeitorias necessárias, úteis ou voluptuárias realizadas pela donatária serão incorporadas ao imóvel, **não gerando direito a qualquer indenização ou retenção.**

Parágrafo único: A perda das benfeitorias em favor do Município funcionará como prefixação de perdas e danos e multa compensatória pela frustração do interesse público que motivou a doação.

CAPÍTULO IV - DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 8º Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PREFEITURA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA, aos 06 (seis) dias do mês agosto de 2026.

(assinado no original)

TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA

Prefeita Municipal

- PROTOCOLO - 06/08/2026 – DANIEL – 13h:51min



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



Justificativa

Excelentíssimo Presidente.
Nobres Vereadores e Vereadora.

Encaminhamos para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei Complementar que autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à doação modal, com encargos e cláusulas resolutivas, de imóvel público à empresa ULTRA DISPLAY INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 02.979.585/0001-69.

A presente proposição possui como principal finalidade fomentar o desenvolvimento econômico e industrial do Município de Cafelândia, promovendo a expansão das atividades empresariais locais, incentivando novos investimentos privados, ampliando a geração de empregos diretos e indiretos e fortalecendo a arrecadação tributária municipal.

A empresa beneficiária apresentou projeto de viabilidade técnica e econômica compatível com os objetivos do Programa de Desenvolvimento Econômico, Industrial e Comercial do Município, demonstrando capacidade operacional, potencial de crescimento e compromisso com a instalação e funcionamento efetivo da unidade industrial/comercial no imóvel objeto da presente doação.

Destaca-se que a implantação do empreendimento possui previsão de geração de aproximadamente 50 (cinquenta) empregos diretos qualificados, contribuindo significativamente para o fortalecimento da economia local, valorização da mão de obra cafelandense e aumento da renda das famílias do Município.

Importante destacar que a presente doação não se caracteriza como mera transferência patrimonial gratuita, mas sim como doação modal e condicional, vinculada ao cumprimento de diversos encargos de interesse público, dentre os quais destacam-se:

- aprovação de projeto técnico;
- implantação efetiva do empreendimento dentro de cronograma previamente estabelecido;
- manutenção da regularidade fiscal perante o Município;
- emissão de notas fiscais em Cafelândia;
- geração e manutenção de empregos;
- observância das normas ambientais;
- limitação de alienação e oneração do imóvel;
- possibilidade de reversão do bem ao patrimônio público em caso de descumprimento.

O projeto também estabelece mecanismos rigorosos de proteção ao patrimônio público municipal, mediante cláusulas de inalienabilidade parcial, controle de eventual transferência da área, limitação de garantias reais e previsão expressa de reversão automática do imóvel ao Município em caso de descumprimento dos encargos assumidos.



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

CNPJ 49.890.148/0001-38
Rua Dr. Arnaldo Ferreira Lima, 65 – Cafelândia – SP.
Fone/Fax (0xx14) 3554-1119



Tais medidas têm por finalidade assegurar que a área pública destinada ao desenvolvimento econômico cumpra efetivamente sua função social e econômica, evitando especulação imobiliária, desvio de finalidade ou utilização inadequada do patrimônio público.

Cumpra ressaltar que o imóvel foi previamente avaliado, observando-se os princípios da legalidade, interesse público, transparência e responsabilidade administrativa, atendendo às disposições da legislação municipal vigente e aos princípios constitucionais que regem a Administração Pública.

Dessa forma, considerando o relevante interesse público envolvido, especialmente pela expectativa de geração de aproximadamente 50 (cinquenta) empregos qualificados, ampliação das atividades econômicas e fortalecimento do setor industrial local, submetemos o presente Projeto de Lei Complementar à apreciação dos Nobres Vereadores, esperando sua aprovação.

(assinado no original)

Taís Fernanda Maimoni Contieri Santana

Prefeita Municipal