



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

MENSAGEM Nº 006/2026

Senhor Presidente,

Nobres Vereadores e Vereadora,

Encaminhamos para apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o presente Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a proceder à doação modal, com encargos e cláusulas resolutivas, de imóvel público à empresa ULTRA DISPLAYS - INDUSTRIA E COMERCIO DE ARAMADOS 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.



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

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.

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.

Cumprе 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 à apreciação dos Nobres Vereadores, esperando sua aprovação.

Cafelândia, 01 de outubro de 2026.


Taís Fernanda Maimoni Contieri Santana
Prefeita Municipal



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 0012 / 2026

Publicação Nº 0089 / 2026

Autoriza o Poder Executivo a realizar a doação direta com encargos de imóvel público à empresa ULTRA DISPLAYS - INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARAMADOS LTDA, estabelece cronograma unificado de obrigações, normas de escrituração, garantias reais, regime de reversão e dá outras providências.

A 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:

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 DISPLAYS - INDUSTRIA E COMERCIO DE ARAMADOS 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 na fabricação de displays, expositores promocionais e mobiliários para ponto de venda, devendo utilizar a integralidade da metragem do imóvel para a instalação da unidade e cumprimento do projeto de ampliação industrial aprovado pelo Município.

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.



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

§ 3º Em observância à preferência prevista no art. 216 da Lei Orgânica Municipal, a opção pela doação com encargos em detrimento da concessão de direito real de uso justifica-se motivadamente nos autos do processo administrativo pelo volume expressivo de investimento privado fixo a ser realizado, pelo caráter definitivo da infraestrutura fabril a ser erguida e pela necessidade de consolidação patrimonial para viabilizar o plano de expansão e a manutenção duradoura de postos de trabalho no Município.

Art. 3º Constitui requisito prévio e indispensável para a outorga da doação a conferência da instrução processual e a emissão de certidão formal pela Chefia de Gabinete, atestando o atendimento integral às exigências da Lei Municipal nº 3.534/2015 (PRODEINCO), em especial:

I – Requerimento com a solicitação do incentivo, especificando o imóvel de interesse, se for o caso, ou informando o tamanho da área necessária ao empreendimento;

II – Fotocópia autenticada dos atos constitutivos da empresa e posteriores alterações arquivados na Junta Comercial do Estado, ou, se for o caso, no Cartório do Registro de Títulos e Documentos;

III – Certidão negativa de protestos e distribuição judicial da empresa ou dos sócios/diretores, se a empresa estiver constituída há menos de dois anos;

IV – Certidão negativa de débitos previdenciários, tributários federais, tributários estaduais e tributários municipais, em nome do empreendimento;

V – Comprovação de idoneidade financeira da empresa fornecida por uma instituição financeira habilitada ao Banco Central do Brasil;

VI – Balanço patrimonial da empresa referente ao último período de fechamento ou, se ela não estiver obrigada a emití-lo, o demonstrativo de receitas e despesas mensais relativo aos últimos doze meses;

VII – Croqui das edificações planejadas ou projeto de reforma da edificação existente;

VIII – Plano de Negócio, quando se tratar de novo empreendimento, ou Plano de Expansão do negócio já existente;

IX – Cronograma físico-financeiro de implantação da empresa;

X – Projeção da quantidade de funcionários a serem utilizados nos três anos seguintes ao início das atividades do estabelecimento;

IV – O saneamento completo dos autos antes do encaminhamento à Comissão Especial de Avaliação e Desempenho (CEAD).

Art. 4º O instrumento público de doação respeitará as vedações do calendário eleitoral previstas no § 10 do art. 73 da Lei Federal nº 9.504/1997, sendo outorgado fora do



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

período vedado, salvo se enquadrado em programa de desenvolvimento social ou econômico autorizado em lei e já em execução orçamentária no ano anterior.

Art. 5º Após a publicação desta Lei, 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.

§ 2º A escritura deverá obrigatoriamente transcrever todos os encargos, prazos e cláusulas de reversão estabelecidos nesta Lei, 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.

CAPÍTULO II

DOS ENCARGOS, DAS OBRIGAÇÕES E DO CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

Art. 6º A doação é efetuada sob condição resolutiva, ficando a donatária vinculada ao cumprimento rigoroso dos seguintes encargos, cujos prazos contam-se unificadamente a partir do efetivo registro da Escritura Pública de Doação na matrícula do imóvel:

§ 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 – 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 24 (vinte e quatro) meses.

III – Implantação de máquinas, equipamentos, logística e operação: Iniciar a instalação do maquinário, estrutura logística e preparação operacional imediatamente após a conclusão das obras civis, devendo esta etapa ser concluída no prazo máximo de 12 (doze) meses;



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

IV – Prazo Limite para Implantação Total: Fica fixado o prazo máximo e improrrogável de 3 (três) anos (36 meses), contados do registro da escritura pública de doação, para o cumprimento integral de todas as etapas de obras, instalação de equipamentos e início definitivo do pleno funcionamento da empresa;

§ 2º Constituem obrigações financeiras e fiscais da donatária:

I – 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.

II – 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.

III – 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.

IV – 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.

V – 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.

VI – Investimento Financeiro Mínimo: A doação com encargos vincula juridicamente a empresa donatária ao compromisso formal de investir o valor global de R\$ 7.500.000,00 (sete milhões e quinhentos mil reais) na construção da planta fabril, aquisição do maquinário e estruturação da unidade em Cafelândia, assegurando que o retorno socioeconômico seja proporcional e compatível com o incentivo público concedido.

§ 3º Constituem obrigações ambientais e operacionais da donatária:

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

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

III – 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.

§ 4º Metas de Geração e Manutenção de Empregos:



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

I – Geração Inicial de Empregos: Promover a criação e o preenchimento de, no mínimo, 50 (cinquenta) empregos diretos qualificados, com contratação efetiva ao término da implantação da unidade industrial;

II – Manutenção e Projeção Trienal: Manter a ocupação do quadro funcional e cumprir rigorosamente a projeção individualizada de empregos diretos formalmente apresentada para cada um dos 3 (três) anos subsequentes ao início do funcionamento da unidade, priorizando expressamente a contratação de mão de obra do Município de Cafelândia;

III – Comprovação Periódica: Apresentar anualmente à Administração Municipal e à CEAD os relatórios de informação trabalhista que comprovem o cumprimento contínuo da meta empregatícia.

CAPÍTULO III

DA SEGURANÇA PATRIMONIAL E DO REGIME DE INALIENABILIDADE

Art. 7º Em razão da destinação pública e da obrigatoriedade de utilização integral da área para o empreendimento aprovado, é terminantemente proibida a venda, doação, permuta, cessão de uso, divisão ou qualquer forma de alienação parcial ou total do imóvel a terceiros, sob pena de nulidade absoluta do ato e imediata reversão do bem ao patrimônio público municipal.

Art. 8º Na hipótese de a donatária necessitar oferecer o imóvel em garantia real para obtenção de financiamento destinado exclusivamente às obras de construção, ampliação e infraestrutura do empreendimento no local, deverá ser observada a regra do § 7º do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021.

Parágrafo único. A cláusula de reversão e as demais obrigações e encargos estipulados nesta Lei serão garantidos mediante hipoteca em segundo grau constituída formalmente em favor do Município de Cafelândia e gravada diretamente na matrícula do imóvel.

Art. 9º As restrições de inalienabilidade, as obrigações de investimento e empregos, a hipoteca em segundo grau e a cláusula resolutiva de reversão deverão constar expressamente do corpo da Escritura Pública de Doação e ser averbadas na matrícula do imóvel para fins de publicidade e oponibilidade perante terceiros.

CAPÍTULO IV

DA CLÁUSULA RESOLUTIVA E DO REGIME DE REVERSÃO



Prefeitura Municipal de Cafelândia

Centenário 1926 - 2026

Art. 10º 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 a donatária:

I – Descumprir qualquer encargo, meta de investimento, prazo ou obrigação funcional estabelecidos no Art. 6º desta Lei;

II – Descumprir a obrigação de geração ou manutenção do número mínimo de empregos diretos pactuados e previstos na projeção trienal;

III – Der destinação diversa ao imóvel ou incorrer em ociosidade das instalações nos termos do regramento do PRODEINCO;

IV – Tiver decretada a sua falência por decisão judicial transitada em julgado ou sofrer liquidação judicial/extrajudicial que inviabilize a continuidade do encargo;

V – Tentar alienar, ceder ou onerar o bem em desacordo com as regras estabelecidas nesta Lei.

§ 1º O procedimento de apuração do descumprimento e reversão observará o devido processo administrativo perante o Executivo Municipal, garantidos o contraditório e a ampla defesa, aplicando-se subsidiariamente as regras e procedimentos da Lei Municipal nº 3.534/2015 (PRODEINCO).

§ 2º Resguardada a discricionariedade e o interesse público, fica mantida a aplicação da hipótese prevista no art. 38 da Lei Municipal nº 3.534/2015, caso a Administração Municipal, ouvida a CEAD, repute conveniente a composição mediante indenização aos cofres públicos.

§ 3º Consumada a reversão pelo descumprimento injustificado de encargos, as benfeitorias realizadas pela donatária serão incorporadas ao imóvel sem direito a qualquer indenização ou retenção, funcionando como prefixação de perdas e danos pelo prejuízo causado ao interesse público.

CAPÍTULO IV

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 11º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

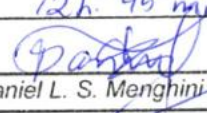
GABINETE DA PREFEITA, ao 1º (primeiro) dia do mês de outubro de 2026.

Câmara Municipal de Cafelândia

PROTOCOLO

Recebido em 01/10/26

Horário: 12h: 45 min


Daniel L. S. Menghini


TAÍS FERNANDA MAIMONI CONTIERI SANTANA

Prefeita Municipal



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



PARECER JURÍDICO

Câmara Municipal de Cafelândia - SP

Parecer nº 0131/2026

Projeto de Lei Complementar nº 012/2026

Autoria: Sra. Prefeita Municipal

Ementa do projeto de lei: autoriza o Poder Executivo a realizar a doação direta com encargos de imóvel público à empresa ULTRA DISPLAYS – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARAMADOS LTDA., estabelece cronograma de obrigações, normas de escrituração e proteção patrimonial e dá outras providências.

Ementa deste parecer jurídico:

Projeto de lei complementar. Alienação de bem imóvel municipal. Doação direta com encargos a pessoa jurídica determinada. Programa de Desenvolvimento Industrial e Comercial de Cafelândia. Competência municipal para legislar sobre assuntos de interesse local e administrar seu patrimônio. Constitucionalidade formal e material. Iniciativa adequada. Espécie legislativa compatível com a Lei Orgânica Municipal. Lei nº 14.133/2021. Regra geral de licitação para alienação de bens públicos. Impessoalidade. Eficiência. Busca do melhor resultado objetivo para a Administração. Doação com encargo. Hipótese expressamente disciplinada pela legislação federal. Possibilidade de dispensa de licitação mediante interesse público devidamente justificado. Jurisprudência. Processo Administrativo nº 1078/2026. PRODEINCO. Avaliação prévia. Manifestações técnicas. CEAD. Comissão de Avaliação. Parecer jurídico do Executivo. Decisão administrativa motivada. Parecer Jurídico nº 0100/2026 da Procuradoria da Câmara. Ressalvas anteriormente formuladas. Documentação complementar. Reformulação da proposição legislativa. Investimento mínimo expressamente convertido em encargo. Geração mínima de empregos. Adequação do cronograma. Correção da razão social. Natureza dominical do imóvel. Esclarecimentos sobre edificações preexistentes. Idoneidade financeira. Vedação de alienação do imóvel. Adequação da constituição de garantia real à Lei nº 14.133/2021. Aperfeiçoamento do regime de reversão. Motivação para escolha da doação em detrimento da concessão de direito real de uso. Inexistência, na análise jurídica restrita à proposição e aos documentos apresentados, de irregularidade apta a obstar sua tramitação e eventual aprovação. Interesse público sujeito à apreciação política das Comissões e do Plenário. Necessidade de fiscalização posterior dos encargos. Parecer pela constitucionalidade e legalidade.

RELATÓRIO

Cuida-se de solicitação de parecer jurídico acerca do Projeto de Lei Complementar nº 012/2026, de iniciativa do Poder Executivo municipal, que pretende autorizar a doação direta, com encargos e cláusula resolutiva, de imóvel público municipal à empresa ULTRA DISPLAYS – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE ARAMADOS LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 02.979.585/0001-69.

O bem objeto da proposição corresponde ao Lote E-1, com área de 2.550,00 metros quadrados, integrante da Área Industrial Senhor Antonio Gasparini e registrado sob a matrícula nº 9.569 do Cartório de Registro de Imóveis de Cafelândia.

Sumo



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



A matéria já foi anteriormente submetida à análise desta Procuradoria Jurídica, quando da tramitação do Projeto de Lei Complementar nº 010/2026, oportunidade em que foi emitido o Parecer Jurídico nº 0100/2026.

Naquela ocasião, esta Procuradoria reconheceu a constitucionalidade abstrata e a possibilidade jurídica da doação direta com encargos, mas identificou inconsistências na instrução administrativa e na redação da proposição que recomendavam saneamento antes da conclusão do procedimento legislativo e da formalização da transferência patrimonial.

Após aqueles apontamentos, o Poder Executivo complementou o Processo Administrativo nº 1078/2026 com novos documentos técnicos e administrativos e promoveu substancial reformulação do texto normativo submetido à Câmara.

A consulta objetiva aferir se a nova redação e a documentação complementar apresentada superam as ressalvas jurídicas anteriormente formuladas e se subsiste alguma irregularidade capaz de impedir a tramitação e eventual aprovação do Projeto de Lei Complementar nº 012/2026.

Reitera-se que esta Procuradoria Jurídica não adentrará em aspectos de conveniência administrativa ou política da medida, tampouco substituirá os órgãos técnicos competentes na avaliação de engenharia, viabilidade econômica, valor mercadológico do imóvel, projeções empresariais ou demais questões que demandem conhecimento especializado estranho à atividade jurídica.

É o resumo do necessário. Passa-se à análise.

ANÁLISE JURÍDICA

Preliminarmente, não houve alteração das premissas constitucionais examinadas no Parecer Jurídico nº 0100/2026. Em regra, a alienação de bens públicos imóveis deve ser precedida de licitação. A exigência não constitui mera formalidade procedimental.

A competição licitatória busca assegurar impeccabilidade na escolha do beneficiário, igualdade de oportunidades entre eventuais interessados e eficiência administrativa, aqui compreendida também como busca do melhor resultado objetivo possível para o ente público que dispõe de seu patrimônio.

Nesse sentido, o art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021 determina que a alienação de bens da Administração Pública se subordina à existência de interesse público devidamente justificado e à prévia avaliação, observadas as exigências específicas estabelecidas para os bens imóveis.

A regra licitatória, todavia, convive com hipóteses excepcionais expressamente estabelecidas pela própria legislação nacional.

Just



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



Especificamente quanto à doação com encargo, o § 6º do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021 estabelece que a operação será licitada e que de seu instrumento deverão constar obrigatoriamente os encargos, o prazo de cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade, admitindo, contudo, a dispensa da licitação quando houver interesse público devidamente justificado.

Art. 76. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

§ 6º A doação com encargo será licitada e de seu instrumento constarão, obrigatoriamente, os encargos, o prazo de seu cumprimento e a cláusula de reversão, sob pena de nulidade do ato, **dispensada a licitação em caso de interesse público devidamente justificado.**

§ 7º Na hipótese do § 6º deste artigo, caso o donatário necessite oferecer o imóvel em garantia de financiamento, a cláusula de reversão e as demais obrigações serão garantidas por hipoteca em segundo grau em favor do doador. (g.n.)

Logo, embora a licitação constitua regra necessária à proteção do patrimônio público, não se pode tratar como juridicamente inválida uma forma de alienação direta que encontra fundamento na própria norma geral federal.

Não só, o próprio Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo possui precedentes nos quais reconhece a legalidade de doação com encargos realizadas sem licitação, conforme ementas de acórdãos colacionadas no Parecer Jurídico nº 124/2026 da Procuradoria Jurídica do Município de Cafelândia (Prefeitura), que compõe o Processo Administrativo nº 1.078/2026.

Portanto, o ponto decisivo consiste em verificar se, no caso concreto, a instrução administrativa e as obrigações impostas à beneficiária são suficientes para demonstrar e preservar o interesse público que legitima a transferência.

No plano infraconstitucional local, a Lei Municipal nº 3.534/2015 instituiu o Programa de Desenvolvimento Industrial e Comercial de Cafelândia e prevê, no inciso II do art. 24, a doação com encargo como modalidade de incentivo físico.

O mesmo diploma exige, contudo, que os incentivos apresentem efetivo retorno à coletividade. Nesse aspecto, o Processo Administrativo nº 1078/2026 apresenta instrução substancial.

Já constavam do procedimento original requerimento empresarial, documentação societária e fiscal, plano de expansão, projeto de engenharia, memorial descritivo, cronograma físico-financeiro, balanços e demonstrações de resultado, avaliação mercadológica, manifestação de engenharia, deliberação da CEAD, parecer da Comissão de Avaliação, Parecer Jurídico nº 124/2026 da Procuradoria Jurídica do Município (Prefeitura) e decisão da Chefe do Poder Executivo.

A instrução foi posteriormente complementada precisamente em função das ressalvas formuladas por esta Procuradoria Jurídica no seu Parecer Jurídico nº 0100/2026 (Câmara Municipal).

Guar



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



As principais alterações promovidas na proposição e no processo administrativo podem ser sintetizadas nos seguintes pontos:

1. O investimento global de R\$ 7.500.000,00, anteriormente utilizado como fundamento econômico da doação sem correspondente obrigação expressa no texto legislativo, passou a integrar os encargos juridicamente exigíveis da donatária.
2. A geração de aproximadamente cinquenta empregos diretos deixou de figurar apenas como projeção empresarial e passou a constituir obrigação objetiva da beneficiária, acompanhada de mecanismos de comprovação e fiscalização.
3. O cronograma de implantação foi compatibilizado com a documentação técnica apresentada, solucionando a anterior divergência entre o prazo de doze meses constante do projeto e o cronograma empresarial de vinte e quatro meses para execução das obras.
4. A divergência documental entre os valores de R\$ 2.200.000,00 e R\$ 2.800.000,00 destinados às obras civis foi esclarecida, passando os documentos complementares a adotar o montante de R\$ 2.800.000,00 para essa finalidade, inserido no investimento global de R\$ 7.500.000,00.
5. A razão social da beneficiária foi corrigida, passando o texto legislativo a identificar a pessoa jurídica de forma compatível com os documentos societários apresentados.
6. A Coordenadoria de Convênios e Projetos apresentou manifestação expressa no sentido de que o Lote E-1 possui natureza dominical, não se encontra afetado a finalidade pública específica e está juridicamente disponível para alienação.
7. Foram prestados esclarecimentos quanto às edificações preexistentes no imóvel, à ocupação anterior e à responsabilidade da beneficiária pelas providências necessárias à remoção, demolição e regularização das estruturas que não serão aproveitadas no novo empreendimento.
8. Foi juntado atestado de idoneidade financeira emitido por instituição bancária, suprimindo requisito documental cuja ausência havia sido destacada no parecer anterior.
9. Foi suprimida a autorização anteriormente existente para alienação de até cinquenta por cento do imóvel, passando a nova disciplina a preservar a integralidade do bem para o empreendimento que fundamenta a doação.
10. A disciplina relativa à utilização do imóvel como garantia de financiamento foi ajustada ao § 7º do art. 76 da Lei Federal nº 14.133/2021, preservando a cláusula de reversão e as demais obrigações mediante garantia em favor do Município.
11. O regime de reversão foi aperfeiçoado, com previsão mais clara da condição resolutiva, do procedimento administrativo, do contraditório e da ampla defesa, além de compatibilização com as disposições gerais do PRODEINCO.
12. A nova redação passou a apresentar motivação específica para a utilização da doação em lugar da concessão de direito real de uso, considerando a natureza permanente das instalações, o volume do investimento privado e a necessidade de consolidação patrimonial do empreendimento.

Handwritten signature



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



A motivação administrativa deixa, assim, de se apoiar apenas em expectativas empresariais e passa a possuir maior correspondência com o conteúdo normativo da doação. Dentro desses limites, a instrução atualmente apresentada mostra-se suficiente para o prosseguimento do processo legislativo.

No entanto, que não compete à Procuradoria Jurídica da Câmara Municipal afirmar que o valor atribuído ao imóvel representa tecnicamente seu exato valor de mercado, que o investimento projetado será economicamente rentável, que o cronograma possui adequada metodologia de engenharia ou que as projeções empresariais necessariamente se concretizarão.

Esses juízos pertencem aos profissionais e órgãos técnicos responsáveis e integram o processo administrativo como premissas técnicas da decisão administrativa.

No tocante às atribuições administrativas internas previstas na Lei Municipal nº 3.534/2015, permanece recomendável que os órgãos responsáveis mantenham formalmente documentadas as manifestações e certificações exigidas pelo PRODEINCO, especialmente aquelas relacionadas à conferência da instrução e ao acompanhamento posterior do benefício. A questão, contudo, não se apresenta, diante da documentação atualmente existente e da nova conformação legislativa, como irregularidade apta a impedir a apreciação do projeto pela Câmara Municipal.

A decisão quanto à efetiva presença de interesse público na transferência definitiva do imóvel permanece submetida, por sua própria natureza, ao juízo político e institucional das Comissões competentes e dos Vereadores.

A existência de autorização legal para doação com encargo não transforma a operação em direito subjetivo da empresa interessada. Compete à Câmara Municipal avaliar, dentro dos limites jurídicos, se as contrapartidas assumidas, o investimento projetado, a geração de empregos, a preservação do patrimônio e os demais benefícios indicados justificam a alienação pretendida.

Do mesmo modo, eventual aprovação legislativa não exaure o controle sobre a operação.

Os encargos estabelecidos deverão ser fiscalizados durante toda a execução do empreendimento. A verificação do investimento, da geração e manutenção dos empregos, da destinação do imóvel, dos prazos de implantação e das demais obrigações poderá ser objeto de fiscalização pela própria Câmara Municipal, pelos órgãos de controle interno e externo, pelo Ministério Público, pelo Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e pelos demais órgãos públicos competentes.

Permanece uma pontual questão que pode ainda ser objeto de aperfeiçoamento ou esclarecimento: a formalização da certificação da Chefia de Gabinete quanto ao procedimento administrativo em tela, nos termos do inciso II do art. 14 da Lei Municipal nº 3.534/2015.

Junio



CÂMARA MUNICIPAL DE CAFELÂNDIA

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



Entretanto, no atual estágio da instrução e diante dos aperfeiçoamentos promovidos, entendo que tal ponto não constitui impedimento jurídico ao encaminhamento, à tramitação do novo projeto e eventual aprovação perante a Câmara Municipal, até porque tal parecer pode ser juntado, ao meu ver, após a publicação da futura lei.

A autorização legislativa, portanto, não representa chancela antecipada ao cumprimento das condições futuras, mas apenas reconhece, no momento da deliberação, a existência de suporte jurídico suficiente para que a Administração prossiga com a operação, sujeita aos encargos e controles previstos.

CONCLUSÃO

Diante do exposto, salvo melhor juízo, esta Procuradoria Jurídica não identifica vício de inconstitucionalidade formal ou material no Projeto de Lei Complementar nº 012/2026. As principais ressalvas formuladas no Parecer Jurídico nº 0100/2026 foram substancialmente saneadas na redação do novo projeto de lei complementar e nos documentos complementares acrescidos aos Processo Administrativo da Prefeitura Municipal nº 1078/2026.

Ressalva-se às Comissões e aos Vereadores a apreciação quanto à presença e suficiência do interesse público que fundamenta a alienação, sem prejuízo da posterior fiscalização do cumprimento dos encargos pela Câmara Municipal, Ministério Público, Tribunal de Contas do Estado de São Paulo e demais órgãos competentes.

Por fim, destaca-se que o presente parecer possui caráter opinativo, cabendo soberanamente ao Plenário deliberar sobre a proposição.

Câmara Municipal de Cafelândia, 06 de outubro de 2026.

FABIO
WENDEL DE
SOUZA SILVA
Fábio Wendel de Souza Silva
Procurador Jurídico
OAB/SP Nº 471.322

Assinado digitalmente por FABIO WENDEL
DE SOUZA SILVA
ID: C=BR, CN=FABIO WENDEL DE SOUZA
SILVA, O=CIP-Brasil, OU=ADVOGADO
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: Câmara Municipal de
Cafelândia
Data: 2026.10.06 08:36:31-03'00'
Fonte PDF: Reader Versão: 2025.3.0