



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
Gabinete do Prefeito
CNPJ:016.616.269/0001-60

DIÁRIO OFICIAL MUNICIPAL PUBLICADO			
EDIÇÃO Nº	1161/2025	ANO	5
DATA	13.05.2025	PAG	6
DOCUMENTO	lei		

LEI Nº 462/2025

DE 12 DE MAIO DE 2025.

Institui incentivos fiscais e econômicos às empresas FL Imobiliária S/A e Bartofil Distribuidora S/A, para viabilização da implantação de um Centro de Distribuição de mercadorias no Município de Davinópolis/MA, e autoriza o Poder Executivo a assinar o Protocolo de Intenções correspondente.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE DAVINÓPOLIS, Estado do Maranhão, no uso das atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei tem por finalidade estabelecer regime específico de incentivos fiscais e econômicos destinados às empresas FL Imobiliária S/A, inscrita no CNPJ nº 02.008.206/0001-40, e Bartofil Distribuidora S/A, inscrita no CNPJ nº 23.797.376/0001-74, com vistas à viabilização da implantação, construção e operação de um Centro de Distribuição de mercadorias em imóvel situado no Município de Davinópolis/MA.

Parágrafo único. O empreendimento referido no caput faz parte de uma estratégia de desenvolvimento local e regional, com previsão de investimento superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), e expectativa de geração



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
Gabinete do Prefeito
CNPJ:016.616.269/0001-60

de até 400 empregos diretos e mais de 100 empregos indiretos, nos termos e condições descritos no Protocolo de Intenções ainda a ser formalmente firmado entre o Município de Davinópolis, a FL Imobiliária S/A e a Bartofil Distribuidora S/A, cuja assinatura pelo Chefe do Poder Executivo fica expressamente autorizada por esta Lei.

Art. 2º As empresas beneficiadas pelo regime instituído nesta Lei farão jus aos seguintes incentivos:

- I – Isenção total do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) dos imóveis vinculados ao empreendimento por 25 (vinte e cinco) anos, a contar da emissão da licença para construção;
- II – Alíquota de 2% (dois por cento) de ISSQN sobre serviços próprios das atividades fins, por tempo indeterminado;
- III – Alíquota de 2% (dois por cento) de ISSQN sobre serviços tomados de terceiros para a construção do empreendimento, aplicável pelo período de 2 (dois) anos, contado a partir da emissão da licença para construção até a emissão do *habite-se*.
- IV – Exclusão da base de cálculo do ISSQN os valores correspondentes aos materiais que se incorporarem de forma definitiva à obra e às subempreitadas que já tenham sido objeto de tributação pelo ISSQN.
- V – Isenção total de taxas municipais relativas à aprovação e licenciamento da obra e do empreendimento, aplicável entre a emissão da licença e a concessão do *habite-se*, limitada ao período de 2 (dois) anos;
- VI – Isenção total do Imposto sobre Transmissão “inter vivos” (ITBI) relativo à aquisição, instalação e ampliação de imóveis destinados à realização das suas atividades fins;

§1º Os benefícios relativos ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
Gabinete do Prefeito
CNPJ:016.616.269/0001-60

(ISSQN) próprios se destinam exclusivamente às empresas estabelecidas no Município de Davinópolis, não se estendendo às empresas do grupo com sede fora do município.

Art. 3º As empresas beneficiadas por esta Lei assumem as seguintes obrigações fiscais:

- I – Serão substitutas tributárias do ISSQN nas contratações de prestadores de serviço, estabelecidos ou não no Município, exclusivamente em relação aos serviços contratados com o benefício de redução de alíquota previsto nesta Lei;
- II – Deverão manter cadastro fiscal atualizado, junto à Secretaria Municipal de Fazenda, de todas as empresas contratadas para prestação de serviços com benefício de alíquota reduzida de ISSQN previsto nesta Lei, inclusive quando essas empresas não possuírem sede no Município de Davinópolis;

Art. 4º As empresas beneficiárias deverão observar, de forma contínua, as seguintes condições:

- I – Regularidade fiscal e cadastral junto às Fazendas Públicas Federal, Estadual e Municipal, e com o sistema de seguridade social;
- II – Regularidade com as normas ambientais vigentes;
- III – CNPJ ativo e registrado no Município de Davinópolis/MA.

Art. 5º Os benefícios fiscais concedidos por esta Lei poderão:

- I – Ser suspensos de ofício pela Prefeitura Municipal nas seguintes hipóteses:
 - a) infração à legislação tributária federal, estadual ou municipal, ou à legislação da seguridade social, salvo se houver suspensão da exigibilidade do crédito tributário na forma do art. 151 do CTN;
 - b) inadimplência no pagamento do ISSQN por mais de 60 (sessenta) dias;
- II – Ser cancelados de ofício pela Prefeitura Municipal nas seguintes hipóteses:
 - a) reincidência das situações previstas para suspensão de ofício;



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
Gabinete do Prefeito
CNPJ:016.616.269/0001-60

- b) decretação de falência da empresa beneficiária;
- c) inadimplência com o pagamento do ISSQN por mais de 120 (cento e vinte) dias;
- d) encerramento das atividades empresariais;
- e) cometimento de crimes contra a ordem tributária, conforme previsto nos artigos 1º e 2º da Lei Federal nº 8.137, de 27 de dezembro de 1990;
- f) descumprimento das obrigações acessórias e principais previstas nesta Lei;
- g) encerramento das atividades do empreendimento no território do Município.

§1º A Prefeitura Municipal deverá notificar formalmente as empresas beneficiárias sobre quaisquer fatos que possam ensejar a suspensão ou o cancelamento dos benefícios fiscais, garantindo-lhes o direito ao contraditório e à ampla defesa, com prazo de 30 (trinta) dias para manifestação.

§2º Durante a tramitação do processo administrativo que trate da apuração de descumprimento de condições ou obrigações legais, os benefícios fiscais permanecerão ativos.

§3º Caso seja constatado o descumprimento após a conclusão do processo administrativo, a empresa beneficiária será notificada da decisão definitiva e terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento desta notificação, para sanar a pendência que motivou o processo, nos termos da legislação aplicável, garantindo-se, nesse caso, a manutenção dos benefícios fiscais. Não sendo sanada a pendência no prazo estipulado, a penalidade aplicada será a suspensão ou cancelamento dos benefícios fiscais a partir do término do prazo, vedada a exigência de restituição dos incentivos usufruídos anteriormente.



ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
Gabinete do Prefeito
CNPJ:016.616.269/0001-60

§4º O eventual cancelamento definitivo dos benefícios fiscais dependerá de aprovação da Câmara Municipal de Vereadores, mediante procedimento que assegure o contraditório à empresa beneficiária.

Art. 6º O Poder Executivo fica autorizado a expedir regulamentos e demais atos normativos necessários à fiel execução desta Lei, desde que não contrariem suas disposições, nem as condições e obrigações previstas no Protocolo de Intenções autorizado por esta norma, nem comprometam ou inviabilizem o exercício pleno dos benefícios, garantias e direitos aqui instituídos.

Parágrafo único. A assinatura do Protocolo de Intenções autorizada por esta Lei será realizada em caráter definitivo, irrevogável e irretratável, não sendo admitido arrependimento por parte do MUNICÍPIO, ressalvado o disposto no artigo 5º. Fica vedada a edição de lei futura ou a prática de qualquer ato administrativo que tenha por efeito revogar, restringir ou modificar os incentivos, condições, benefícios, garantias, declarações ou compromissos assumidos neste instrumento. Qualquer norma ou ato com esse objetivo será considerado nulo de pleno direito, não produzindo qualquer efeito em relação às PARTES.

Art. 7º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação oficial, revogando-se as disposições em contrário.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS ESTADO DO MARANHÃO
AO DÉCIMO SEGUNDO DIA DO MÊS DE MAIO DE 2025.


JOSÉ GONÇALVES LIMA
Prefeito do município de Davinópolis MA

PROTOCOLO DE INTENÇÕES

DIÁRIO OFICIAL MUNICIPAL PUBLICADO	
EDIÇÃO Nº	1161/2025
DATA	13.05.2025
DOCUMENTO	sei

Protocolo de Intenções firmado entre o Município de Davinópolis (MA) e as empresas FL Imobiliária S/A e Bartofil Distribuidora S/A com o objetivo de implantar um Centro de Distribuição de mercadorias em geral em imóvel localizado no referido município.

De um lado o **MUNICÍPIO DE DAVINÓPOLIS**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua João Pessoa, nº 281, Centro, Davinópolis/MA, CEF: 65.927-000, inscrito no CNPJ sob nº 01.616.269/0001-60, neste ato representado pelo seu Prefeito, Sr. José Gonçalves Lima, doravante denominado "MUNICÍPIO";

e do outro lado **FL IMOBILIÁRIA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 02.008.206/0001-40, com sede na Rua Antônio Frederico Ozanan, n.º 269, Bairro Centro, em Ponte Nova/MG, CEP: 35.430-029, representada por seu Diretor CARLOS BARTOLOMEU, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade MG-131.697, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 181.561.505-00, com endereço profissional à Rua Antônio Frederico Ozanan, nº 255, Centro, Ponte Nova(MG), CEP 35.430-029, e-mail (cbartolomeu@bartofil.com.br) e **BARTOFIL DISTRIBUIDORA S/A**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n.º 23.797.376/0001-74, com sede na Avenida Francisco Pena, n.º 71, Bairro Ana Florência, Ponte Nova/MG, CEP 34.432-035, representada por seu Diretor RAFAEL BARTOLOMEU NOGUÉRES, brasileiro, casado, empresário, portador da Carteira de Identidade MG-10.250.036, expedida pela SSP/MG, inscrito no CPF sob o n.º 045.751.076-54, com endereço profissional à Rua Antônio Frederico Ozanan, nº 255, Centro, Ponte Nova(MG), CEP 35.430-029, e-mail (rbartolomeu@bartofil.com.br) doravante denominadas "EMPRESAS";

CONSIDERANDO QUE:

- a) O MUNICÍPIO tem interesse público na atração de empreendimentos que estimulem o desenvolvimento socioeconômico, por exemplo, por meio da geração de empregos e de receitas;
- b) Em 27 de novembro de 2019, o MUNICÍPIO e a FL IMOBILIÁRIA S/A firmaram o Termo de Compromisso (ANEXO I) referendado pela Câmara Municipal, por meio da Lei Municipal nº 318/2019;
- c) Em 17 de fevereiro de 2020, a FL IMOBILIÁRIA S/A adquiriu o imóvel registrado sob a Matrícula nº 262, fl. 0001, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 02 da Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Davinópolis/MA ("IMÓVEL"), situado no MUNICÍPIO;
- d) A FL IMOBILIÁRIA S/A integra o mesmo grupo econômico da BARTOFIL DISTRIBUIDORA S/A, sendo aquela a empresa imobiliária proprietária dos imóveis do grupo, e esta, uma empresa atacadista que distribui mais de 20.000 produtos das categorias Materiais para Construção, Ferramentas e Equipamentos, Agroveterinário, Pet Shop, Automotivo, Casa e Escritório, e Esporte e Lazer, atendendo a mais de 200.000 clientes varejistas em mais de 4.500 municípios de 22 estados brasileiros;
- e) As EMPRESAS pretendem instalar, no MUNICÍPIO, um CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO, a ser construído pela FL IMOBILIÁRIA S/A e operado pela BARTOFIL DISTRIBUIDORA S/A;
- f) É indispensável que o MUNICÍPIO promova condições favoráveis à atração de novos investimentos, cabendo-lhe a competência e o dever de aprovar a implantação, localização e funcionamento de empreendimentos alinhados ao interesse público e à legislação vigente;
- g) A instalação do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL foi aprovada pelo MUNICÍPIO através do Termo de Compromisso firmado em 27 de novembro de 2019 posteriormente referendado pela Câmara Municipal através da Lei Municipal nº 318/2019;

- h) Por meio do referido Termo de Compromisso, o MUNICÍPIO confirmou a inexistência de restrições urbanísticas ou locacionais que inviabilizem eventual aprovação do pedido de licenciamento do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL, tendo, inclusive, concedido aprovação prévia do conceito e dos parâmetros do projeto;
- i) O MUNICÍPIO reconheceu e declarou expressamente que o EMPREENDIMENTO, uma vez implantado, será de interesse público, por se enquadrar na perspectiva de atração de investimentos indutores do desenvolvimento econômico e social, geração de emprego e renda à população, além da arrecadação de receitas públicas, diretas ou indiretas.

As partes, de comum acordo, firmam o presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES, nos termos das cláusulas a seguir:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

Constitui objeto do presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES a formalização de acordo entre as EMPRESAS e o MUNICÍPIO, visando à viabilização da implantação de um CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO no Município de Davinópolis (MA), por meio de ações reciprocamente condicionadas. O objetivo é promover o incremento socioeconômico e produtivo, por meio da redução de desigualdades sociais e do desenvolvimento comercial, especialmente com o apoio institucional do MUNICÍPIO e a concessão de estímulos fiscais e benefícios econômicos, a título de subvenção para investimentos.

CLÁUSULA SEGUNDA – DAS PRETENSÕES DAS EMPRESAS

As EMPRESAS pretendem implementar, no MUNICÍPIO, um CENTRO DE DISTRIBUIÇÃO de mercadorias em geral, com área de armazenagem de aproximadamente 36.000 m², conforme projeto apresentado no ANEXO II, com investimentos estimados em valor superior a R\$ 100.000.000,00 (cem milhões de reais), considerando obras civis, aquisição de equipamentos e formação de estoque de mercadorias para revenda. O empreendimento deverá gerar aproximadamente 400 (quatrocentos) empregos diretos e cerca de 100 (cem) empregos indiretos, com vínculo contratual de prestação de serviços, no prazo de até 5 (cinco) anos contados do início da operação do EMPREENDIMENTO.

PARÁGRAFO ÚNICO: No EMPREENDIMENTO, poderão ser desenvolvidas atividades de armazenamento, comércio atacadista e varejista em geral, logística, transporte de cargas e atividades industriais, diretamente ou por meio de outras empresas instaladas no IMÓVEL, cabendo exclusivamente às EMPRESAS avaliar o momento e a conveniência de implantar o empreendimento, conforme as condições econômicas e de mercado local, regional e nacional.

CLÁUSULA TERCEIRA – DAS CONTRAPARTIDAS DO MUNICÍPIO

Considerando que o EMPREENDIMENTO objeto do presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES é de relevante interesse para o desenvolvimento do MUNICÍPIO, e que, em contrapartida aos compromissos assumidos pelas EMPRESAS, constitui condição indispensável para a realização do objeto deste Protocolo, incumbe ao MUNICÍPIO, conforme a legislação vigente:

- I. Conceder isenção total do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) incidente sobre o IMÓVEL, pelo prazo de 25 (vinte e cinco) anos, a contar da emissão da licença para construção;
- II. Reduzir para 2% (dois por cento) a alíquota de ISSQN incidente sobre serviços próprios das atividades fins, por tempo indeterminado;
- III. Reduzir para 2% (dois por cento) a alíquota de ISSQN incidente sobre serviços tomados de terceiros para a construção do empreendimento, aplicável pelo período de 2 (dois) anos, contado a partir da emissão da licença para construção até a emissão do *habite-se*.
- IV. Autorizar que os prestadores dos serviços mencionados na alínea III da presente Cláusula Terceira excluam da base de cálculo do ISSQN os valores correspondentes aos materiais que se incorporarem de forma definitiva à obra e às subempreitadas que já tenham sido objeto de tributação pelo ISSQN.
- V. Conceder isenção total de taxas municipais relativas à aprovação e licenciamento da obra e do empreendimento, aplicável entre a emissão da licença e a concessão do *habite-se*, limitada ao período de 2 (dois) anos;

- VI.** Conceder isenção total do Imposto sobre Transmissão “inter vivos” (ITBI) relativo à aquisição, instalação e ampliação de imóveis destinados à realização das suas atividades fins no MUNICÍPIO;
- VII.** Prestar apoio às EMPRESAS durante as fases de implantação e operação do EMPREENDIMENTO, especialmente no que se refere aos eventuais procedimentos administrativos municipais relacionados a licenciamento, autorizações e demais regularizações necessárias;

CLÁUSULA QUARTA – DA APROVAÇÃO LEGISLATIVA

A eficácia do presente instrumento fica condicionada à aprovação da Câmara Municipal de Vereadores de Davinópolis (MA), mediante edição de lei específica que autorize a formalização e assinatura do presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES.

CLÁUSULA QUINTA – DAS DECLARAÇÕES E GARANTIAS

O MUNICÍPIO declara, garante e atesta às EMPRESAS o seguinte:

- a)** A assinatura e o cumprimento deste PROTOCOLO DE INTENÇÕES pelo MUNICÍPIO não conflitam, nem conflitarão, tampouco resultam ou resultarão em qualquer violação de dispositivos de (i) qualquer lei, estatuto, norma e/ou regulamento; (ii) qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral envolvendo o MUNICÍPIO; e (iii) qualquer contrato e/ou acordo do qual o MUNICÍPIO seja parte;
- b)** O IMÓVEL está situado em área onde é, e continuará sendo permitida a construção, instalação, ocupação, localização, funcionamento e operação de estabelecimento(s) com as características do EMPREENDIMENTO, independentemente de sua classificação como área rural, urbana, de expansão urbana, industrial ou de qualquer outra natureza;
- c)** O MUNICÍPIO declara expressamente, assim como já o fez no Termo de Compromisso firmado em 27 de novembro de 2019, que o IMÓVEL objeto do presente Protocolo de Intenções encontra-se situado em área classificada como rural. Em razão disso, até a data da assinatura deste instrumento, não é devido o

Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) relativamente ao referido imóvel, inexistindo qualquer débito em aberto referente a tal tributo perante a Fazenda Pública Municipal.

- d) Inexistem processos administrativos ou judiciais propostos pela Municipalidade que discutam qualquer aspecto relacionado ao IMÓVEL, incluindo, mas não se limitando a: tributos, infrações, desapropriações, tombamentos, desmembramentos ou remembramentos de áreas — em curso ou em fase de aprovação — que possam afetar, prejudicar, colocar em risco, onerar, retardar ou inviabilizar o cumprimento deste instrumento ou a implantação e operação do EMPREENDIMENTO;
- e) Exceto pelas disposições constantes na Lei Orgânica do Município de Davinópolis, no Código de Posturas (Lei Municipal nº 058/2000) e na lei que trata do perímetro urbano (Lei Municipal nº 232/2015), não existem — nem existirão — condições, vedações, restrições ou impedimentos à construção, instalação e operação do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL, sejam elas de natureza civil, administrativa, urbanística ou ambiental, tais como aquelas relativas a zoneamento, permeabilidade do solo, coeficiente de construção, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo, localização, funcionamento, operação, exercício de atividades industriais, assentamento, posturas municipais ou proteção ao patrimônio artístico, histórico ou natural, que, isolada ou conjuntamente, possam afetar, limitar, prejudicar, colocar em risco, onerar, retardar ou inviabilizar o cumprimento deste instrumento ou a realização do EMPREENDIMENTO;
- f) Diante da ausência de legislação específica, o MUNICÍPIO assegura às EMPRESAS a viabilidade da implantação e operação do EMPREENDIMENTO, mediante a aprovação de lei específica pela Câmara Municipal;

CLÁUSULA SEXTA – DA CONFIDENCIALIDADE

Todas as informações e/ou materiais fornecidos pelas EMPRESAS ao MUNICÍPIO, que digam respeito, direta ou indiretamente, ao EMPREENDIMENTO, deverão ser tratados com absoluto sigilo e confidencialidade, ressalvadas as hipóteses em que a divulgação for exigida por força de lei ou decisão judicial, hipótese em que o MUNICÍPIO não incorrerá em responsabilidade, desde que observadas as condições abaixo.

PARÁGRAFO PRIMEIRO: Na ocorrência de obrigação legal ou judicial de divulgação, o MUNICÍPIO compromete-se a notificar previamente as EMPRESAS, com antecedência mínima de 15 (quinze) dias, salvo nos casos em que o prazo legal for inferior, indicando o teor das informações a serem divulgadas e o fundamento da exigência.

PARÁGRAFO SEGUNDO: O descumprimento do dever de confidencialidade sujeitará o MUNICÍPIO à reparação por eventuais perdas e danos decorrentes da divulgação indevida das informações confidenciais.

CLÁUSULA SÉTIMA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

§1º. As PARTES envidarão seus melhores esforços para solucionar, de boa-fé e com observância de seus mútuos interesses, qualquer litígio, disputa ou reivindicação resultante deste instrumento, de sua validade ou de seu eventual descumprimento.

§2º. O MUNICÍPIO compromete-se a conceder todas as licenças, autorizações e alvarás municipais necessários à viabilização do EMPREENDIMENTO, em conformidade com o presente instrumento, sendo que tais documentos terão prazo mínimo de vigência de 05 (cinco) anos, renovável por igual período.

§3º. Nenhuma alteração deste instrumento terá validade ou eficácia, salvo se formalizada por escrito e assinada por ambas as PARTES.

§4º. A critério exclusivo das EMPRESAS, os direitos e obrigações previstos neste instrumento poderão ser transferidos e/ou estendidos à sua controladora, controlada, coligada, sucessora, cessionária a qualquer título, sociedade sob controle comum, ou ainda à sociedade resultante de processos de fusão, incorporação, aquisição, cisão e/ou reorganização societária que envolva as EMPRESAS ou qualquer empresa que a suceda, alugue, compre ou pretenda se instalar e operar no IMÓVEL.

§5º. Uma vez aprovado pela Câmara de Vereadores, as condições estabelecidas neste instrumento tornam-se irrevogáveis e irretroatáveis pelo MUNICÍPIO, sendo vedado o direito de arrependimento.

§6º. Eventual modificação das disposições aqui pactuadas poderá ensejar perdas e danos, assegurando-se à parte prejudicada o direito à devida reparação.

§7º. Caso qualquer disposição deste instrumento seja considerada inválida, ilegal ou inexecutável, tal invalidade não afetará as demais disposições, que permanecerão em pleno vigor e efeito.

§8º. As PARTES comprometem-se a negociar, de boa-fé, a substituição das disposições eventualmente consideradas inválidas, ilegais ou inexecutáveis por cláusulas válidas e executáveis, que preservem, na maior medida possível, os efeitos e a intenção das disposições originais.

§9º. O presente Protocolo de Intenções é firmado com base na autorização expressa da Câmara Municipal de Davinópolis e em caráter definitivo, irrevogável e irrevocabel, não sendo admitido o arrependimento por parte do MUNICÍPIO. Fica declarado que qualquer legislação superveniente ou ato administrativo que venha a restringir, modificar ou extinguir os benefícios, garantias, declarações ou compromissos assumidos neste instrumento será nulo de pleno direito, não produzindo qualquer efeito sobre as PARTES.

CLÁUSULA OITAVA – DA MODALIDADE DA ASSINATURA DESTE INSTRUMENTO

As PARTES declaram que:

- a)** é admitida como válida e autêntica a assinatura deste instrumento por meio de certificado digital emitido por entidades credenciadas pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil;
- b)** são igualmente admitidas como válidas e com força de original as vias deste instrumento emitidas por meio eletrônico, desde que contenham mecanismos aptos à comprovação da autoria e integridade do documento, inclusive aqueles que utilizem certificados digitais não emitidos pela ICP-Brasil.

CLÁUSULA NONA – DO FORO

Fica eleito o foro da Comarca de Davinópolis (MA) como o único competente para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste instrumento, com renúncia expressa a

qualquer outro, por mais privilegiado que seja, nos termos do §1º do artigo 63 do Código de Processo Civil.

E, por estarem justas e acordadas, as PARTES firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, reconhecendo que todas as cláusulas aqui constantes foram livremente negociadas e refletem sua vontade.

Para que produza efeitos jurídicos imediatos, o presente PROTOCOLO DE INTENÇÕES é celebrado na forma prevista, assinando-se as vias correspondentes pelas partes interessadas.

Davinópolis (MA), 09 de maio de 2025

JOSE GONCALVES
LIMA:33626200353

Assinado digitalmente por JOSE GONCALVES
LIMA:33626200353
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=AC SOLUTI Multipla v5, OU=14483179000190, OU=Videoconferencia, OU=Certificado PF A1, CN=JOSE GONCALVES LIMA:33626200353
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização:
Data: 2025.05.13 12:52:22-03'00'
Foxit PDF Reader Versão: 2025.1.0

MUNICÍPIO DE DAVINÓPOLIS
PREFEITO JOSÉ GONÇALVES LIMA

CARLOS
BARTOLOMEU:1
8156150600

Assinado de forma digital por
CARLOS
BARTOLOMEU:18156150600
Dados: 2025.05.15 11:37:16
-03'00'

FL IMOBILIÁRIA S/A
CNPJ: 02.008.206/0001-40

RAFAEL
BARTOLOMEU
NOGUERES:045751
07654

Assinado de forma digital
por RAFAEL BARTOLOMEU
NOGUERES:04575107654
Dados: 2025.05.15 11:36:20
-03'00'

BARTOFIL DISTRIBUIDORA S/A
CNPJ: 23.797.376/0001-74

TESTEMUNHAS:

NOME:

CPF:

NOME:

CPF:

ANEXO I

TERMO DE COMPROMISSO DE 27/11/2019



TERMO DE COMPROMISSO

Pelo presente instrumento,

(i) **MUNICÍPIO DE DAVINÓPOLIS**, pessoa jurídica de direito público interno, com sede na Rua Cinco, nº S/N, Centro, Davinópolis/MA, CEF: 65.927-000, inscrito no CNPJ/MF sob nº 01.616.239/0001-80, neste ato representado pelo seu Prefeito, Sr. Raimundo Nonato de Almeida (doravante "MUNICÍPIO"); e

(ii) **FL IMOBILIÁRIA S.A.**, sociedade empresária inscrita no CNPJ sob o nº 02.088.206/0001-40, com sede na Rue Mário Fontoura, nº 108 - Bairro Centro, em Ponte Nova/MG, neste ato representada por seus representantes legais constituídos nos termos de seu estatuto social, Srs. Lúcio Flávio Barbosa Bartolomeu, brasileiro, casado, engenheiro metalúrgico, portador da Carteira de Identidade nº M-546.506, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Minas Gerais, inscrito no CPF/MF sob o nº 203.092.288-20 e Rafael Bartolomeu Nogueiras, brasileiro, casado, advogado e contador, portador do RG nº MG-11.250.036, expedida pela Secretaria de Segurança Pública do Estado de Minas Gerais, inscrito no CPF/MF sob o nº 045.751.076-54, (doravante "FL IMOBILIÁRIA");

MUNICÍPIO e FL IMOBILIÁRIA doravante, em conjunto, PARTES e, isoladamente, PARTE

CONSIDERANDO QUE:

- a) O MUNICÍPIO tem interesse público em atrair empreendimentos que possam estimular desenvolvimento sócio-econômico, por exemplo, por meio de postos de trabalho e geração de receitas para o município;
- b) O MUNICÍPIO não possui elevado porte, carecendo de parte da legislação urbanística presente em municípios de médio e grande porte, tais como Plano Diretor, Lei de Zonamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras, o que gerou insegurança jurídica e FL IMOBILIÁRIA, motivou o requerimento de assinatura e aprovação do presente instrumento pelo MUNICÍPIO;
- c) É indispensável que o MUNICÍPIO propicie condições para atrair novos investimentos, tendo a competência e o dever de aprovar a implantação, localização e o funcionamento de empreendimentos que estejam de acordo com os interesses públicos e a legislação;
- d) A FL IMOBILIÁRIA avalia a aquisição de um imóvel registrado sob a Matrícula 262, fls.0001, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 02, da Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Davinópolis/MA ("IMÓVEL") no MUNICÍPIO para possível instalação futura de um

empreendimento imobiliário contemplando (i) uma loja de atacarejo (atacado e/ou varejo), com atividade de compra e venda de mercadorias em geral; (ii) um centro de distribuição logístico com atividades de compra e venda de mercadorias em geral; e (iii) um conjunto de galpões logísticos e/ou industriais menores a serem alugados ou vendidos a terceiros, conforme especificado no presente instrumento ("EMPREENHIMENTO");

- e) A compra do IMÓVEL pela FL IMOBILIÁRIA está condicionada: (i) ao prévio exame de viabilidade das condições básicas do EMPREENHIMENTO pela FL IMOBILIÁRIA; (ii) à confirmação, pelo MUNICÍPIO, da inexistência de restrições urbanísticas e locacionais que inviabilizem posterior aprovação do pedido de licenciamento do EMPREENHIMENTO no IMÓVEL; e, por consequência, (iii) à aprovação prévia do conceito e dos parâmetros do EMPREENHIMENTO pelo MUNICÍPIO, considerando as informações e o esboço do projeto (ANEXO I) disponibilizados pela FL IMOBILIÁRIA. Somente após a confirmação dos itens (i), (ii) e (iii) acima, será concluída a compra do IMÓVEL;
- f) O projeto constante no ANEXO I referido no item "e)" acima é um esboço do EMPREENHIMENTO que se pretende instalar no MUNICÍPIO e, apesar de poder ser alterado pela FL IMOBILIÁRIA, o mesmo representa os parâmetros e características mínimas do EMPREENHIMENTO que se pretende ter garantidos;
- g) A FL IMOBILIÁRIA realizou consulta ao MUNICÍPIO visando confirmar a inexistência de impedimento e/ou restrição, e a viabilidade de obter a autorização para instalação futura do EMPREENHIMENTO para exploração de atividade econômica no IMÓVEL;
- h) O MUNICÍPIO, a partir do exame de viabilidade, legalidade, oportunidade e interesse pelo Poder Executivo, poderá aprovar e ainda submeter ao Poder Legislativo para que aprove o conceito e os parâmetros do EMPREENHIMENTO no IMÓVEL esboçados no Anexo I, parte integrante do presente Termo;
- i) A vista das condições apresentadas, o MUNICÍPIO reconhece e declara que o EMPREENHIMENTO descrito no item 2.1 e no Anexo I do presente Termo, uma vez executado, será de interesse público por se enquadrar na perspectiva de atração de investimentos indutores de desenvolvimento econômico e social, geração de emprego, renda para trabalhadores, além de receitas públicas diretas ou indiretas para o município;

RESOLVEM celebrar o presente TERMO DE COMPROMISSO (doravante "TERMO"), que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições:

1. OBJETO

1.1. Este TERMO tem por objetivos: (i) reunir informações, (ii) estabelecer garantias pelo MUNICÍPIO de que não existem restrições legais, urbanísticas, locacionais, de construção, localização, funcionamento, operação e desenvolvimento do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL para além do previsto na Lei Orgânica do Município, do Código de Posturas (Lei Municipal 058/2000) e da Lei que disciplina o perímetro urbano de Davinópolis (Lei Municipal 232/2015) e (iii) aprovar previamente o conceito e os parâmetros do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL, reunindo as condições necessárias para que a FL IMOBILIÁRIA adquira o IMÓVEL e desenvolva futuramente o EMPREENDIMENTO descrito no item 2.1 e no Anexo I do presente Termo.

2. O EMPREENDIMENTO

2.1. O EMPREENDIMENTO, cujo esboço está demonstrado no ANEXO I, será projetado para que seja composto (i) por uma loja de aproximadamente 4.500 m² aberta ao público de atacado e varejo de mercadorias de diversas categorias, dentre elas categorias Agroveterinária, Construção e Reforma, Ferramentas e Equipamentos, Equipamentos de Proteção Individual (EPI), Utilidades Domésticas, Papelaria e Informática e Esporte e Lazer; (ii) por um Centro de Distribuição de aproximadamente 23.000 m² de área de armazenagem, além de áreas de pátio de manobra e de estacionamento de caminhões; (iii) e ainda por uma área adicional para instalação futura de galpões logísticos, comerciais e/ou industriais ("EMPREENDIMENTO").

2.2. O EMPREENDIMENTO será instalado em uma parte do imóvel denominado Fazenda Coração Mineiro (atualmente registrado sob a Matrícula 262, fls. 0001, do Livro de Registro Geral de Imóveis nº 02, da Serventia Extrajudicial do Ofício Único de Davinópolis/MA), situado no MUNICÍPIO, às margens da Rodovia BR-010, que será futuramente desmembrado e receberá registro específico ("IMÓVEL").

2.3. No EMPREENDIMENTO, a FL IMOBILIÁRIA ou qualquer outra empresa relacionada no item 6.4 abaixo, poderá desenvolver atividades de armazenamento, comércio atacadista e varejista em geral, logística, transporte de cargas, industriais, diretamente ou por meio de outras empresas reunidas no IMÓVEL.

2.4. A FL IMOBILIÁRIA condicionou a aquisição do IMÓVEL à confirmação da viabilidade do EMPREENDIMENTO, sendo uma das condições apresentadas a obtenção de segurança jurídica de que não existem e não existirão limitações legais significativas perante o MUNICÍPIO, com exceção

do previsto na Lei Orgânica do Município de Davinópolis, do Código de Posturas (Lei Municipal 058/2000) e da Lei que disciplina o perímetro urbano (Lei Municipal 232/2015), com redação atualmente em vigor, pelo que as futuras autorizações e licenças do MUNICÍPIO deverão ficar vinculadas ao estabelecido no presente TERMO DE COMPROMISSO.

2.5. Caberá exclusivamente à FL IMOBILIÁRIA avaliar o momento e a conveniência de implantar o EMPREENDIMENTO no imóvel, o que depende de circunstâncias econômicas e de mercado local, regional e nacional.

3. DECLARAÇÕES DO MUNICÍPIO

3.1. Em análise da legislação, o MUNICÍPIO declara que:

- a) Recebeu da FL IMOBILIÁRIA informações suficientes sobre o EMPREENDIMENTO;
- b) O IMÓVEL está localizado em área rural;
- c) Inexiste parte da legislação urbanística (Plano Diretor, Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo e Código de Obras) editada pelo Município;
- d) Além do previsto na Lei Orgânica do Município de Davinópolis, no Código de Posturas (Lei Municipal 058/2000) e na Lei que disciplina o perímetro urbano (Lei Municipal 232/2015), inexistem restrições legais, urbanísticas, locacionais, de construção, funcionamento, operação e de desenvolvimento das atividades planejadas para o EMPREENDIMENTO no IMÓVEL;
- e) Inexiste (a) processo administrativo ou judicial proposto pela Municipalidade discutindo algum aspecto referente ao IMÓVEL, por exemplo, envolvendo infração, desapropriação, tombamento, desmembramento ou remembramento de áreas em curso ou em fase de aprovação; (b) declaração de utilidade pública do IMÓVEL ou parte; e (c) processo administrativo, investigação ou inquérito envolvendo o IMÓVEL ou os seus proprietários;
- f) O IMÓVEL não está localizado em área de interesse histórico, cultural ou social.

4. AUTORIZAÇÃO PELO MUNICÍPIO

4.1. Diante dos documentos apresentados pela FL IMOBILIÁRIA e das informações prestadas, o MUNICÍPIO, por meio do Poder Executivo, realizou avaliação de viabilidade, legalidade, conveniência e oportunidade, e concluiu que não há impedimento ou restrição previstas em normas municipais, para que a FL IMOBILIÁRIA realize a construção, instalação, ocupação, localização, funcionamento e operação do EMPREENDIMENTO (Anexo I) no IMÓVEL, considerando os parâmetros constantes no TERMO.

4.2. O presente instrumento fica condicionado à aprovação da Câmara de Vereadores que editará lei municipal específica concedendo a autorização para assinatura do TERMO, reconhecendo a viabilidade do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL, aprovando o conceito e os parâmetros do EMPREENDIMENTO e vinculando os atos administrativos dele decorrentes, tais como a concessão de licenças municipais, alvarás e autorizações necessárias à construção, instalação, ocupação, localização, funcionamento e operação que serão obtidos no futuro. Para tanto, serão observadas exclusivamente as condições atualmente previstas na Lei Orgânica do Município de Davinópolis, no Código de Posturas, mormente nos arts. 123 e 124 (Lei Municipal 058/2000), no Código Tributário (Lei Municipal 92/2005) e na Lei que disciplina o perímetro urbano do Município (Lei Municipal 232/2015).

4.3. O MUNICÍPIO se compromete a prestar apoio à FL IMOBILIÁRIA durante as fases de implantação e operação do EMPREENDIMENTO, em especial no que se refere aos procedimentos administrativos municipais de licenciamento, autorizações e demais regularizações necessárias.

4.4. A eficácia do presente TERMO fica condicionada à aprovação pela Câmara de Vereadores de Davinópolis.

5. DECLARAÇÕES E GARANTIAS

5.1. O MUNICÍPIO declara, garante e atesta para a FL IMOBILIÁRIA o seguinte:

- a) A assinatura e o cumprimento deste TERMO pelo MUNICÍPIO não conflitam e não conflitarão e tampouco resulta ou resultarão em qualquer violação de qualquer dispositivo de: (i) qualquer lei, estatuto, norma e/ou regulamento; (ii) qualquer decisão judicial, administrativa e/ou arbitral envolvendo o MUNICÍPIO; (iii) qualquer contrato e/ou acordo do qual o MUNICÍPIO seja parte;

- b) O IMÓVEL está situado em área em que é e continuará sendo permitida a construção, instalação, ocupação, localização, funcionamento e operação de estabelecimento(s) com as características do EMPREENDIMENTO;
- c) Inexistem processos administrativos ou judiciais propostos pela Municipalidade discutindo algum aspecto referente ao IMÓVEL, incluindo mas não se limitando a infração, desapropriação, tombamento, desmembramento ou ramembramento de áreas em curso ou em fase de aprovação, que possam afetar, prejudicar, por em risco, onerar, retardar ou até mesmo inviabilizar o cumprimento deste instrumento ou a implantação e operação do EMPREENDIMENTO;
- d) Exceto quanto ao previsto na Lei Orgânica do Município de Davinópolis, no Código de Postura (Lei Municipal 058/2000) e na lei que trata do perímetro urbano (Lei Municipal 232/2015), inexistem e inexistirão condições, vedações, restrições ou impedimentos à construção, instalação e operação do EMPREENDIMENTO no IMÓVEL, incluindo, mas não se limitando, de natureza civil, administrativa, urbanística, ambiental, tais como relativas ao zoneamento, permeabilidade do solo, coeficiente de construção, uso e ocupação do solo, parcelamento do solo, localização, funcionamento, operação, exercício de atividades industriais, assentamento, posturas, patrimônio artístico, histórico ou natural, que, isoladamente ou em conjunto, possam afetar, limitar, prejudicar, por em risco, onerar, retardar ou até mesmo inviabilizar o cumprimento deste instrumento ou o EMPREENDIMENTO;
- e) Diante da ausência de legislação específica, o MUNICÍPIO concede garantia à FL IMOBILIÁRIA da viabilidade da implantação do EMPREENDIMENTO por meio de aprovação de lei pela Câmara dos Vereadores;
- f) A alteração das condições estabelecidas no presente instrumento pela Câmara Municipal do MUNICÍPIO poderá, a critério exclusivo da FL IMOBILIÁRIA, afetar, condicionar, onerar, retardar, prejudicar ou até mesmo inviabilizar o EMPREENDIMENTO.

5.2. Uma vez reconhecida a viabilidade e aprovado o conceito e os parâmetros do EMPREENDIMENTO pelo MUNICÍPIO, a FL IMOBILIÁRIA irá adquirir o IMÓVEL confiando nas declarações e garantias prestadas pelo MUNICÍPIO, bem como nos demais dispositivos do presente instrumento. O MUNICÍPIO atesta e garante que as referidas declarações subsistirão sempre, são e continuarão sendo e serão corretas, verdadeiras e completas até que o EMPREENDIMENTO entre em operação.

5.3. Uma vez não aprovado o conceito e os parâmetros do EMPREENDIMENTO nas condições estabelecidas neste instrumento pelo MUNICÍPIO, a FL IMOBILIÁRIA irá avaliar a necessidade de exercer o seu direito de não adquirir o IMÓVEL para buscar um imóvel em outro município.

6. DISPOSIÇÕES FINAIS

6.1. As PARTES emvidarão seus melhores esforços para solucionar, de boa-fé e com observância de seus mútuos interesses, qualquer litígio, disputa ou reivindicação resultante de, ou relativa a este instrumento, seu não-cumprimento e/ou sua validade.

6.2. O MUNICÍPIO se compromete a conceder todas as licenças, autorizações e alvarás municipais necessárias para a viabilização do EMPREENDIMENTO, em conformidade com o presente TERMO, todas elas com prazo de vigência mínimo de 05 (cinco) anos, renovável por igual período.

6.3. Nenhuma alteração desse instrumento terá efeito, a menos que seja feito por escrito e assinado pelas PARTES.

6.4. À critério exclusivo da FL IMOBILIÁRIA, os direitos e obrigações previstos no presente instrumento poderão ser transferidos e/ou estendidos à sua controladora, controlada, coligada, sucessora, cessionária a qualquer título, sociedade de controle comum, ou sociedade resultante de qualquer processo de fusão, incorporação, aquisição, cisão, e/ou reorganização societária, envolvendo a FL IMOBILIÁRIA ou outra empresa que a suceda, alugue, compre e/ou pretenda se instalar e operar no IMÓVEL.

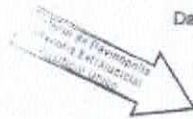
6.5. Uma vez aprovado pela Câmara de Vereadores do MUNICÍPIO, as condições estabelecidas no presente instrumento se tornarão irrevogáveis e irretiráveis pelo MUNICÍPIO, sendo vedado o direito de arrependimento. Eventual modificação poderá ocasionar perdas e danos e, por consequência, o direito de reparação em favor da parte prejudicada.

6.6. Se qualquer uma das disposições contidas neste instrumento for considerada inválida, ilegal ou inexecutável em qualquer aspecto, a validade, legalidade ou execução de suas outras disposições não serão afetadas ou prejudicadas. As PARTES devem negociar, de boa-fé, a reposição das disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis por disposições válidas e de efeitos que sejam os mais próximos possíveis dos efeitos das disposições inválidas, ilegais ou inexecutáveis.

6.7. Fica desde já eleito, com a renúncia de quaisquer outros, o Foro da Comarca competente do Município de Davinópolis, Estado do Maranhão, para dirimir quaisquer dúvidas ou controvérsias oriundas deste Contrato.

E, por estarem justas e acertadas, assinam as PARTES o presente TERMO, em 3 (três) vias de igual teor e forma, na presença das 2 (duas) testemunhas abaixo.

Davinópolis / MA, 27 de novembro de 2019.



MUNICÍPIO DE DAVINÓPOLIS
Falmundo Nonato de Almeida

Lucio Flavio Barbosa Bartolomeu

FL IMOBILIARIA S.A.

Rafael Bartolomeu Nogueiras

Testemunhas:

1)
Nome: Luiz Vitor Alves de Lima
CPF: 987.646.683-53

2)
Nome: Sécio Barbosa de Andrade
CPF: 050.436.026-43

Documento revisado pelo Procurador do Município de Davinópolis/MA:

Dr. Elias Santos
OAB/MA 3.977

RECONHECIDO POR VERDADEIRA(A)S ASSINATURA(S)

Falmundo Nonato de Almeida

Davinópolis/MA, 27 de 12 de 2019.
Edilene Almeida G. dos Santos
Notária e Registradora Intermunicipal

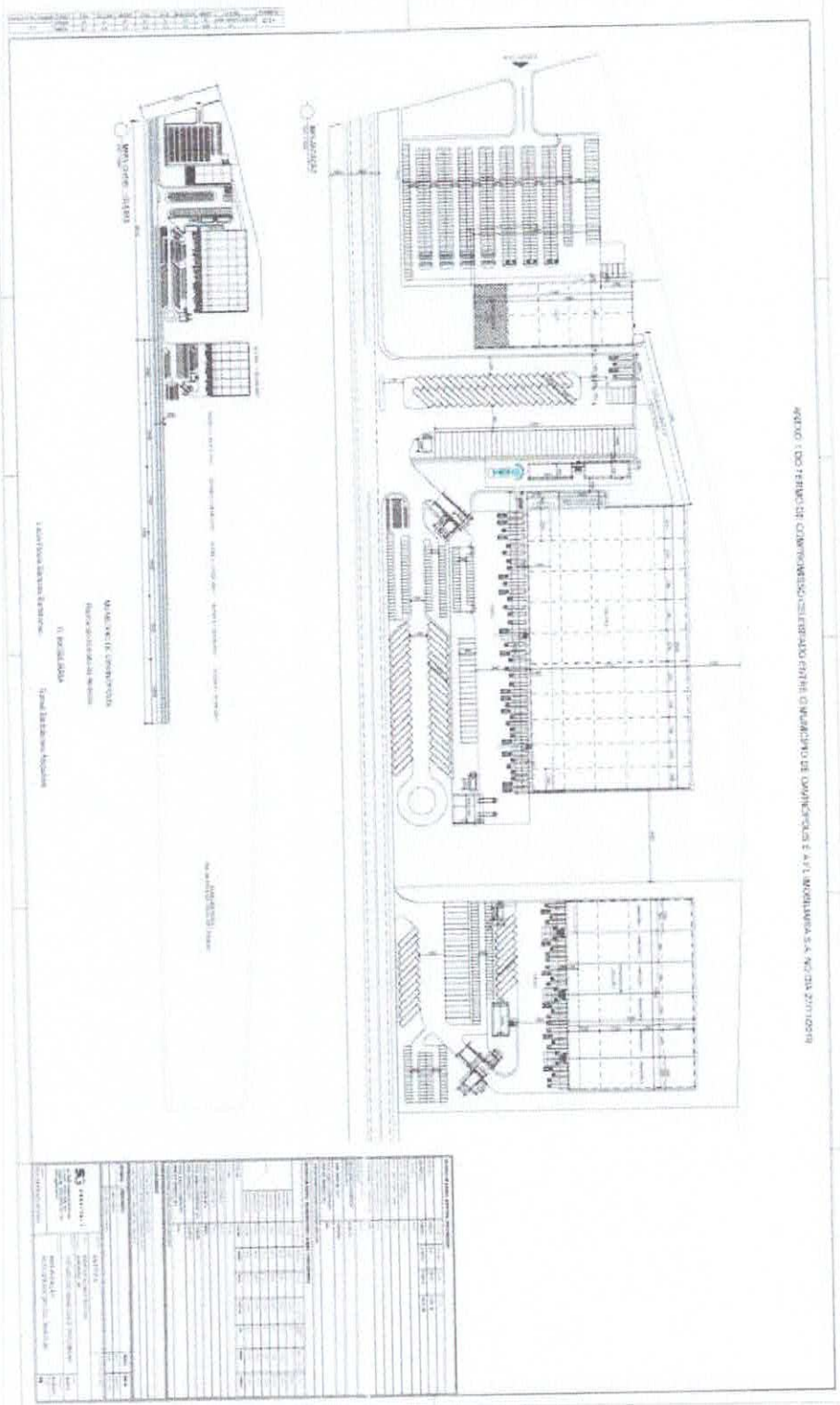
Notária e Registradora
CPF: 010.739.753-03
CET/51.200.32277-08

Este documento foi assinado digitalmente por Falmundo Nonato de Almeida. Para verificar a validade das assinaturas, acesse o link: <https://www.davino.com.br/verificar>



ns
 3
 12
 13

PROJETO DE CONTABILIDADE E FINANÇAS E A.1.1. MODELO S.A. Nº 03.2010.018





ESTADO DO MARANHÃO
PREFEITURA MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS
GABINETE DO PREFEITO
CNPJ: 01.616.269/0001-60

Lei Municipal nº 318/2019

**"AUTORIZA O PREFEITO MUNICIPAL A FIRMAR
TERMO DE COMPROMISSO COM A FL
IMOBILIÁRIA S.A., SOCIEDADE EMPRESÁRIAL
INSCRITA NO CNPJ Nº 02.088.206/0001-40, E
DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS"**

RAIMUNDO NONATO DE ALMEIDA DOS SANTOS PREFEITO MUNICIPAL DE
DAVINÓPOLIS, ESTADO DO MARANHÃO, no uso de suas atribuições legais, faz saber
que A CAMARA MUNICIPAL, aprovou e eu sanciono a seguinte Lei.

Art. 1º - Fica o Prefeito Municipal autorizado a firmar termo de compromisso com FL
IMOBILIÁRIA S.A. CNPJ Nº 02.088.206/0001-40.

*Parágrafo Único: O Termo de compromisso a que se refere o caput deste artigo fica fazendo
parte integrante da presente Lei.*

Art. 2º - Esta lei entra em vigor na data de sua publicação revogada as disposições em
contrário.

Publique-se, registre-se e cumpra-se.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE DAVINÓPOLIS, aos 09 de dezembro de 2019.

RAIMUNDO NONATO ALMEIDA SANTOS
Prefeito Municipal

ANEXO II

PROJETO DO EMPREENDIMENTO

[illegible]