PROJETO DE LEI Nº 47/2024

SÚMULA: AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO, COM ENCARGOS, DE IMÓVEL PÚBLICO E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE, ESTADO DO PARANÁ.

FAÇO SABER que o Poder Legislativo aprovou e eu, Prefeito Municipal, sanciono e promulgo a presente Lei:

Art. 1º – Fica o Executivo Municipal autorizado a proceder a concessão de direito real de uso de imóvel público, com encargos, de 01 (um) quiosque em alvenaria, com área de 41,95 m² (quarenta e um metros e noventa e cinco centímetros quadrados), localizado na área verde nº 02 (dois), da Quadra nº 19 (dezenove), denominado "Lago Municipal Ângelo Santini", situado na Rua Antônio Lisboa Lopes, Jardim América II, no quadro urbano do Município de Jardim Alegre, cujo imóvel é objeto da Matrícula sob nº 42.192, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Ivaiporã, Estado do Paraná, com a finalidade de exploração comercial de lanchonete e comércio varijista de bebidas.

Art. 2º – A concessão de uso do imóvel previsto no art. 1º desta Lei será realizado por meio de leilão, restrito aos licitantes pré-qualificados, por meio de procedimento de pré-qualificação, responsável por analisar as condições de habilitação total dos interessados.

§1º – A mencionada pré-qualificação deverá apurar as condições de habilitação jurídica, habilitação econômico-financeira e habilitações fiscal, social e trabalhista dos interessados, conforme documentação exigida em edital.

§2º – A análise dos documentos de habilitação será realizada pela Comissão de Licitação.

Art. 3º – A concessão de uso do objeto desta Lei é estabelecida com encargo e por prazo de 3 (três) anos, renováveis por igual período, a critério do Poder Executivo municipal e desde que efetivamente cumpridos os encargos definidos nesta Lei.

Art. 4º – O valor inicial para lances no leilão será definido conforme Avaliação do Imóvel, através da Comissão de Avaliação, nomeada para tanto, aplicando o percentual de 1% sobre o valor avalido. Esse valor será cobrado mensalmente, durante o prazo de concessão.

Art. 5º – Ficará a concessionária obrigada, durante o prazo da concessão, a manter a sua capacidade produtiva, bem como obrigada a honrar com as demais contraprestações assumidas, sob pena da reversão da posse direta do objeto da presente Lei ao município.

§1º Ter o funcionamento do empreendimento das 8 horas da manhã até às 22 horas da noite.

§2º Manter a integridade física do prédio, sua pintura, sendo renovada a cada 12 meses, assim como a limpeza e organização do quiosque, intorno e banheiros, sendo de sua responsabilidade o abastecimento de papel higiênico, sabonete e papel interfolhado para secar as mãos.
§3º As demais normas, condições e encargos desta concessão de direito real de uso serão estabelecidos no edital de licitação e no contrato de concessão.

Art. 6º – A concessionária que irá explorar e administrar o quiosque se responsabilizará pelo seu funcionamento de forma eficaz, segundo as normas e critérios sanitários, ambientais e os que forem expedidos pelo Poder Executivo Municipal no edital de concessão.

Art. 7º – A concessionária ficará obrigada a cumprir os prazos previstos no contrato de concessão real de uso, que serão no máximo de:
I – até 30 (trinta) dias, a partir da assinatura do contrato de concessão real de uso, para a escrituração da concessão;
II – até 60 (noventa) dias, a partir da assinatura do contrato de concessão real de uso, para obtenção das licenças necessárias para seu funcionamento, como: Alvarás de Licença do Corpo de Bombeiros, Vigilância Sanitária e de Funcionamento;
III – até 90 (noventa) dias, a partir do registro da concessão, junto ao Registro de Imóveis, para a obtenção da Licença Ambiental Simplificada junto ao órgão ambiental responsável.

Parágrafo único – Os prazos ora apresentados são improrrogáveis, exceto em caso de motivo devidamente justificado, em uma das hipóteses contidas na Lei nº 14.133/21, de acordo com o edital, sendo que tal justificativa deverá ser apresentada e avaliada pela Comissão responsável pela fiscalização do contrato.

Art. 8º – Toda e qualquer reforma que venha a ser feita no imóvel, serão por conta da concessionária, sendo que não serão permitidas mudanças no projeto arquitetônico como ampliações ou modificações.

Art. 9º – Quaisquer intervenções nas edificações e nos espaços devem ser submetidas previamente a aprovação da Secretaria Municipal de Obras.

Art. 10º – A concessionária não poderá gravar o imóvel com ônus reais nem o dar em garantia de financiamento junto às instituições financeiras para a obtenção de recursos destinados à edificação, instalação, automatização, ampliação, investimentos e outros interesses da concessionária.

Art. 11º – Caberá à Concessionária todos os ônus e encargos de conservação e manutenção do imóvel concedido.

Art. 12º – Na hipótese de a concessionária, por qualquer motivo, deixar de exercer as atividades comerciais ou descumprir parcial ou integralmente as obrigações para as quais se propôs, conforme o estabelecido nas disposições precedentes, haverá a reversão do imóvel para o patrimônio do Município de Jardim Alegre.

Art. 13º – Fica o Poder Executivo do Município de Jardim Alegre autorizado a realizar procedimento licitatório na modalidade leilão, nos termos da Lei Federal nº 14.133/21 e Lei Municipal nº 2.285/2021, alterada pelas Leis Municipais nºs 2.313/2021, 2.537/2023 e 2.635/2024, para fins da concessão de direito real de uso de imóvel público, objetivando a finalidade prevista no artigo 1º desta Lei.

Art. 14º – Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação.

JOSE ROBERTO FURLAN:57149860915
Assinado de forma digital por JOSE ROBERTO FURLAN:57149860915
Dados: 2024.06.21 10:44:50 -03'00'

José Roberto Furlan
Prefeito Municipal

Mensagem nº 259/2024 Jardim Alegre, 21 de junho de 2024.

Senhores:

Enviamos projeto de lei que "AUTORIZA O PODER EXECUTIVO A PROCEDER A CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE USO DE IMÓVEL PÚBLICO COM ENCARGOS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS", em regime de urgência, para fomento e desenvolvimento da atividade industrial no Município de Jardim Alegre-PR.

Atenciosamente,

JOSE ROBERTO FURLAN:57149860915
Assinado de forma digital por JOSE ROBERTO FURLAN:57149860915
Dados: 2024.06.21 10:45:05 -03'00'

José Roberto Furlan
Prefeito Municipal

JUSTIFICATIVA

Considerando o disposto no art. 14 c/c art. 30, XIII, ambos da Lei Orgânica do Município de Jardim Alegre-PR, que estabelecem a preferência da concessão de direito real de uso de bem público, bem como a necessidade de prévia autorização legislativa para tanto;

Considerando a Lei Municipal nº 2.285/2021, que dispõe sobre a Política de Desenvolvimento Industrial do Município de Jardim Alegre-PR, cujo art. 2º prevê expressamente a possibilidade de efetuar a concessão de direito real de uso de imóveis;

Considerando que o Lago Municipal Ângelo Santini possui potencial turístico;

Considerando que este setor gera trabalho, emprego e renda, podendo culminar no desenvolvimento econômico local;

Considerando que a concessão de direito real de uso do imóvel situado no Lago aumentará a arrecadação de tributos pelo Município, através do pagamento mensal de seu aluguel;

Considerando que a concessionária terá a obrigação de zelar e manter capacidade produtiva junto ao imóvel;

Assim, a concessão de direito real de uso em questão, pode provocar resultados positivos para a utilização do imóvel situado no Lago Municipal Ângelo Santini, impulsionando toda a cadeia produtiva do Município, além de resultar na criação de novos pontos de quiosques e no aumento da arrecadação aos cofres públicos, tornando evidente a importância de iniciativas como a presente.

GABINETE DO PREFEITO MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE-PR, em 21 de junho de 2024.

JOSE ROBERTO FURLAN:57149860915
Assinado de forma digital por JOSE ROBERTO FURLAN:57149860915
Dados: 2024.06.21 10:45:18 -03'00'

José Roberto Furlan
Prefeito Municipal

21 DE JUNHO DE 2024

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

QUIOSQUE DO LAGO

ENG. CIVIL ADRIAN GONÇALVES
PREFEITURA MUNICIPAL DE JARDIM ALEGRE
Praça Mariana Leite Félix, nº 800

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA COBRANÇA DE ALUGUEL SOBRE O EDIFICAÇÃO SITUADA EM ÁREA VERDE PARA COMERCIALIZAÇÃO DE PRODUTOS GASTRONÔMICOS, SITUADO NO LAGO MUNICIPAL ÂNGELO SANTINI, JARDIM AMÉRICA, NO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE - PR

JARDIM ALEGRE
2024

1. APRESENTAÇÃO

Ofício: 014/2024 - DICT

Objeto: AVALIAÇÃO DE VALOR IMOBILIÁRIO PARA COBRANÇA DE ALUGUEL SOBRE O EDIFICAÇÃO SITUADA EM ÁREA VERDE PARA COMERCIALIZAÇÃO DE PRODUTOS GASTRONÔMICOS, SITUADO NO LAGO MUNICIPAL ÂNGELO SANTINI, JARDIM AMÉRICA, NO MUNICÍPIO DE JARDIM ALEGRE – PR.

Requerente: DEPARTAMENTO DE INDÚSTRIA, COMÉRCIO E TURISMO

2. INTRODUÇÃO

O presente Parecer Técnico de Avaliação teve como objetivo o diagnóstico da situação atual da edificação denominada "Quiosque do Lago", quanto a identificação do valor de mercado e do estado de conservação.

3. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel objeto de análise está situado dentro da Área Verde nº 02, na Quadra 19 do Jardim América II, localizado no entorno do Lago Municipal Ângelo Santini, conforme coordenadas geográficas a seguir:

Latitude: -24.191513020232676

Longitude: -51.692348254113085

IMAGEM AÉREA DO LOCAL – LAGO MUNICIPAL ÂNGELO SANTINI



Figura 1 – Edificação avaliada.

O imóvel possui área construída de 41,95 m². É construído em alvenaria cerâmica, com estrutura em concreto armado. Possui revestimento cerâmico interno de piso e parede, com pintura acrílica no teto. Possui ainda pintura texturizada do lado externo.

A edificação é separada em três ambientes, sendo uma área destinada para venda de insumos tipo "quiosque", com duas janelas com folhas de enrolar metálicas com balcão para atendimento, e uma área útil de 16,72 m². Esta área possui uma pia com torneira metálica cromada em balcão de granito, seis tomadas em tensão de 127V e duas tomadas em 220V. Possui ainda uma tomada RJ45 para internet. Para iluminação, possui duas luminárias em LED com potência nominal de 25W. O ambiente é acessado por porta metálica com abertura de 80 cm.

Os banheiros são simétricos, com área útil de 9,57 m² cada um. Possuem acessibilidade, sendo acessados por portas de abrir para fora com largura de 90 cm. Possuem dois vasos sanitários com lavatório e no masculino possuem ainda dois mictórios. Cada banheiro possui uma janela basculante em vidro temperado e divisórias em granito cinza andorinha. Possuem saboneteiras, papeleiras e barras de apoio para portadores de necessidades especiais.

O quiosque é coberto por telhas de fibrocimento, envoltas por platibanda em alvenaria sobre laje de concreto pré-moldado.

Possui reservatório de água potável em polietileno de alta resistência de 500 litros.

4. ESTADO DE CONSERVAÇÃO

Foi realizada vistoria no dia 29 de abril para verificação das condições do objeto recém construído. O objeto encontra-se novo, sem defeitos, com sistemas hidráulicos e elétricos funcionando perfeitamente, sem nenhum vício de construção aparente, com termo de conclusão da obra emitido em 2 de maio de 2024.



Figura 2 - Vista Frontal



Figura 3 - Vista lateral



Figura 4 – Vista lateral

5. VALOR ATRIBUÍDO A EDIFICAÇÃO

O valor para construção e implantação do imóvel foi de R$ 116.766,50, cotado à data da assinatura do contrato firmado entre construtora e prefeitura em 12/06/2023. Para atualizar o valor defasado pelo tempo, aplica-se o índice inflacionário no período pela elevação natural dos custos da construção pela inflação, utilizando o Índice Nacional de Custo de Construção - INCC-DI (FGV). Neste período, podemos constatar uma variação de 3,29%, observando o mês da proposta em junho de 2023 e o último boletim elaborado de maio de 2024.

V1 = R$ 116.766,50 x (1 + 3,29%) = R$ 120.608,12

O valor de custo do imóvel é, portanto, de R$ 120.608,12.

6. VALOR ESTIMATIVO DE ALUGUEL

O valor para aluguel do imóvel é estimado com base no seu valor de mercado, que neste caso será dado pelo seu valor de custo, pela falta de similaridade local em referência de mercado, assumindo um valor percentual adequado para estimar o aluguel devido. Neste caso, o percentual será dado pela média aplicada nas corretoras locais, que é de 0,5% do valor do imóvel.

V2 = R$ 120.608,12 x 0,5% = R$ 603,04

O valor adequado de cobrança do aluguel do imóvel é, portanto, de R$ 603,04, sugerindo, no entanto, o arredondamento para um valor mínimo de aplicação de **R$ 600,00.**

Sem mais para o momento,

Adrian Gonçalves
Engenheiro Civil

Douglas Ricardo de Mendonça
Auxiliar Administrativo

Joyce Aparecida Pifano de Oliveira
Tecnologa em Gestão Ambiental