



LEI Nº 4.932, DE 13 DE AGOSTO DE 2025.

Autoriza o Poder Executivo a outorgar a concessão onerosa de uso de espaço público, de uma área de 69,15m², na dependência situado no Parque da Fepasa, localizado na Avenida Waldemar Lopes Ferraz esquina com a Avenida Ferroviária, no município de Santa Fé do Sul, revoga em especial o Decreto nº 2.423, de 29 de dezembro de 2006.

Evandro Farias Mura, Prefeito da Estância Turística de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, no uso de suas atribuições legais,

Faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona e promulga a seguinte lei:

Art. 1º Nos termos do art. 95, §1º, da Lei Orgânica do Município, aplicando-se subsidiariamente, no que couberem, as disposições da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 c/c Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021 com alterações posteriores, e demais Normas Regulamentares aplicáveis à espécie, fica o Poder Executivo autorizado a outorgar a concessão onerosa do uso de espaço público à saber:

I – uma lanchonete tipo quiosque, com uma área de 69,15m², situado no Parque da Fepasa, localizado na Avenida Waldemar Lopes Ferraz esquina com a Avenida Ferroviária, Santa Fé do Sul.

§1º A concessão de que trata o *caput* deste artigo será a título oneroso e realizada mediante processo licitatório, na modalidade pregão eletrônico, do tipo maior oferta.

§2º O concessionário não poderá alterar a finalidade principal do bem, devendo manter a concessão para o desenvolvimento de atividade de lanchonete.

Art. 2º A área destinada aos empreendimentos, perfaz 69,15m², correspondem àquelas indicadas nos croquis que integrarão o edital de processo licitatório.

Parágrafo único. Eventuais alterações ou ampliações de equipamentos e mobiliários ou do espaço destinado a exploração dos serviços de que trata esta lei serão permitidos mediante a anuência do Poder Executivo e parecer favorável da Secretaria de Obras e Serviços Públicos, após a apresentação por parte da concessionária de respectivo projeto.

Art. 3º O espaço objeto da presente concessão, deverá ser utilizado exclusivamente para o desenvolvimento de atividade de lanchonete recreativas, pelo prazo de até 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do contrato, conforme dispuser o edital de processo licitatório.

Art. 4º Os requisitos para a exploração dos serviços serão dispostos em edital de licitação próprio.

Art. 5º O edital de concorrência pública, observadas as disposições da Lei Federal nº 14.133, de 01 de abril de 2021, e atualizações posteriores e da Lei Orgânica do Município, conterà exigências relativas:

I - ao funcionamento das atividades no prazo e nas condições estabelecidas no instrumento de outorga;





II - a não utilização do espaço cedido para finalidade diversa da aprovada, assim como a proibição de transferência ou cessão do espaço ou das atividades objeto de exploração a terceiros, ainda que parcialmente;

III - a autorização e aprovação prévia e expressa da concedente nas hipóteses da realização de eventuais benfeitorias na área cedida, observadas as disposições contidas no parágrafo único, art. 2º, desta lei;

IV - ao cumprimento das exigências impostas como contrapartida, bem como ao pagamento dos tributos incidentes e todas as despesas decorrentes da concessão;

V - a responsabilização da concessionária, inclusive perante terceiros, por quaisquer prejuízos decorrentes da ocupação do espaço, bem como do trabalho, serviços e obras que executar;

VI - desativação por parte da concessionária das instalações, inclusive com a remoção dos equipamentos e mobiliário, ao término do prazo pactuado, sem direito a qualquer retenção ou indenização, seja a que título for, pelas benfeitorias, ainda que necessárias, obras e trabalhos executados, salvo disposição contrária do poder concedente;

VII - a submissão por parte da concessionária à fiscalização, inspeções e vistorias periódicas da concedente, principalmente quanto às normas de segurança e saúde pública;

VIII - a manutenção da padronização e exigências técnicas estipuladas no edital;

IX - a responsabilidade da concessionária diante dos encargos trabalhistas, previdenciários, fiscais e comerciais resultantes, direta ou indiretamente, da execução dos serviços que se propõe a prestar;

X - a responsabilidade da concessionária, por todo e qualquer dano ou acidente que venha a ocorrer no uso do espaço, inclusive com seus empregados ou terceiros à sua ordem, sem que haja qualquer responsabilidade, inclusive subsidiária, da concedente.

Parágrafo Único. Qualquer alteração no dia de funcionamento deverá ser requerida a Secretaria de Turismo, comércio e indústria, e, caso aprovada, ser registrado no Contrato por aditivo/apostilamento.

Art. 6º O Poder Executivo poderá, a qualquer tempo, intervir na concessão, com o fim de assegurar a adequada utilização do espaço público de que trata esta lei, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais, regulamentares e legais pertinentes.

Parágrafo único. A intervenção será feita através de Decreto, que conterà a designação do interventor, o prazo da intervenção e os objetivos e limites da medida.

Art. 7º Extinta a concessão, por quaisquer dos meios previstos em lei ou no edital de licitação, retornam ao poder concedente todos os bens reversíveis, direitos e privilégios transferidos ao concessionário através do contrato.





Parágrafo único. Toda e qualquer alteração na estrutura do Parque da Fepasa e toda benfeitoria e conservação deverão ser prévia e expressamente aprovadas e autorizadas pela Administração Pública Municipal, ficando a licitante ciente que as modificações, benfeitorias, construções ou melhorias, conservações introduzidas ou executadas pela licitante vencedora, serão incorporadas ao patrimônio da concedente, assim como a própria obra do objeto principal desta concessão, após o término ou extinção da concessão, sem qualquer direito de restituição ou indenização.

Art. 8º Fica autorizada a retomada imediata da concessão, sem direito de recebimento de indenização por benfeitoria, construção, investimento ou qualquer outro tipo de gasto feito na área, as quais passarão a incorporar o patrimônio do Município, além de outras penalidades estipuladas no edital de licitação, em quaisquer das seguintes situações:

I - Não atendimento de todas as condições expostas no edital de licitação, dentro dos prazos estabelecidos;

II - Desistência da concessionária ou suspensão dos serviços.


Art. 9º As despesas decorrentes com a execução desta lei correrão por conta de dotações constantes no orçamento municipal.

Art. 10 Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogando disposições contrárias, em especial o Decreto nº 2.423, de 29 de dezembro de 2006.

Prefeitura da Estância Turística de Santa Fé do Sul, 13 de agosto de 2025.


Evandro Farias Mura
Prefeito Municipal

Registrada em livro próprio e publicada por afixação no local de costume, na mesma data.


Gilvan Cesar de Melo
Diretor-Geral de Administração



PREFEITURA MUNICIPAL DE SANTA FÉ DO SUL

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA
(Lanchonete Parque Fepasa)



PREFEITURA
DA ESTÂNCIA TURÍSTICA DE
SANTA FÉ DO SUL
TRABALHANDO POR VOCÊ

ESTÂNCIA TURÍSTICA DE SANTA FÉ DO SUL, 5 DE AGOSTO DE 2025

SUMÁRIO

1.	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	3
2.	FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO.....	3
3.	IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO	3
4.	PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO.....	3
4.1.	IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO	4
4.2.	HOMOGEINIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO.....	4
5.	DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO OBJETO DE AVALIAÇÃO	5
6.	CONCLUSÃO DO PTAM	5
	ANEXOS.....	6
	ANEXO I – CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO	7
	ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DA LANCHONETE NO PARQUE FEPASA	8
	ANEXO III – LOCALIZAÇÃO DO PARQUE FEPASA	9
	ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO	10
	ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 1	13
	ANEXO VI – IMÓVEL REFERENCIAL 2.....	14
	ANEXO VII – IMÓVEL REFERENCIAL 3	15
	ANEXO VIII - CURRÍCULO DOS AVALIADORES	16



1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul, inscrita sob o CNPJ nº 45.138.070/0001-49, com sede na Avenida Conselheiro Antônio Prado, nº 1616, Centro, Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, CEP 15775-043, Secretaria de Cultura e Turismo.

2. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO

Instrução técnica para elaboração de Termo de Referência de abertura de processo licitatório na modalidade Pregão Eletrônico, destinado a concessão de uso de espaço público destinado a instalação de lanchonete nas dependências do Parque Fepasa.

3. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO DA AVALIAÇÃO

Trata-se de uma lanchonete tipo quiosque, contendo área de preparos, depósito, sanitário e varanda, totalizando uma área edificada de 69,15m², está localizado no Parque Fepasa na Avenida Waldemar Lopes Ferraz esquina com Avenida Ferroviária no município de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo.

O prédio é construído em alvenaria de blocos cerâmicos, revestido com argamassa e pintura em látex. Coberto com telhas cerâmicas tipo capa canal sobre estrutura de madeira aparente. Possui aspecto rustico com pilares de madeira tratada. Internamente possui uma pia de cozinha, sanitário com lavatório e vaso sanitário. Possui porta externa de aço tipo veneziana, porta interna de madeira, possui ainda duas portinholas sobre balcão tipo de enrolar em aço, de acordo com o croqui demonstrado no anexo 1.

O prédio encontra-se com estado de conservação entre regular e reparos simples, que requer manutenção eventual ou periódica para manter condições de uso, devido a desgastes naturais, bastando intervenções superficiais em pontos localizados, conforme demonstrado nas fotos no anexo 4.

4. PESQUISA DE MERCADO DE IMÓVEIS COMPARANDO



4.1. IDENTIFICAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

MODALIDADE	Nº CONTRATO	OBJETO	EMPRESA VENCEDORA	TEMPO	VIGÊNCIA	VALOR MENSAL
Pregão Eletrônico 06/2025	60/2025	Concessão onerosa de uso de espaço público, para exploração de serviços de lanchonete/restaurante nas dependências situadas no "AQUÁRIO MUNICIPAL", com 68,91m ² , sendo 20,70m ² reservados à instalação da lanchonete/restaurante e 48,21m ² , considerados como área de pátio destinada à ocupação de mesas para atendimento ao público, conforme o artigo 2º da Lei Municipal nº 3.473/2016, sito à Rua 06, s/nº, Bairro Jardim do Bosque, no município de Santa Fé do Sul	52.591.316 JACQUELINE OLIVEIRA DA SILVA	10 ANOS	13/05/2035	R\$ 620,00
Pregão Eletrônico 23/2024	142/2024	Concessão de espaço público para exploração das atividades de serviços de lanchonete/restaurante, nas dependências situadas na "CIDADE DAS CRIANÇAS", no prédio denominado "Rodoviária"	52.591.316 JACQUELINE OLIVEIRA DA SILVA	10 ANOS	09/08/2034	R\$ 629,80
Concorrência 03/2019	154/2019	Concessão onerosa de uso de espaço público, com área de 77,08m ² , para exploração comercial (Serviços de Lanchonete) nas dependências da Praça "José Gaspar Estefanoni".	DORIVAL DOS SANTOS - MEI	10 ANOS	10/04/2029	R\$ 718,53

4.2. HOMOGENEIZAÇÃO DOS IMÓVEIS COMPARANDO

Imóvel	Preço aluguel	Região	M2	Preço m ²
R1	R\$ 620,00	Jardim do Bosque	68,91	R\$ 8,99
R2	R\$ 629,80	Vila Lobos	114,30	R\$ 5,51
R3	R\$ 718,53	Centro Sul	77,08	R\$ 9,32

Os imóveis referenciais possuem as mesmas características de uso que o imóvel avaliando, localizados em Parques e Praça, com horário de funcionamento regular, estando todos em vigência atualmente, não havendo, portanto, fatores valorizantes ou desvalorizantes de homogeneização.

Diluindo os valores de locação mensal pela área de cada imóvel referencial foi possível obter o valor por metro quadrado atualmente cobrado pelas concessões, assim iremos realizar uma média para determinar o valor a ser utilizado para o imóvel avaliando.

$$\text{Valor Médio/m}^2 = \frac{(8,99+5,51+9,32)}{3} = 7,94$$

5. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO OBJETO DE AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO	TAMANHO	VALOR M2	VALOR ALUGUEL
Visa-se a concessão onerosa de uso de espaço público, para exploração comercial, (Serviços de Lanchonete), nas dependências do Parque Fepasa, sendo um quiosque/lanchonete com 69,15m ² .	69,15 m ²	R\$ 7,94	R\$ 549,05

6. CONCLUSÃO DO PTAM

A Comissão de Valores Imobiliários, instituída pelo Decreto nº 4.887, de 22 de fevereiro de 2021, composta pelos membros descritos na Portaria nº 221, de 02 de maio de 2022, tomou a decisão acerca dos valores a serem cobrados na cessão de espaço público para instalação de uma lanchonete no Parque Fepasa localizado na Avenida Waldemar Lopes Ferraz esquina com Avenida Ferroviária no município de Santa Fé do Sul, Estado de São Paulo, mediante processo licitatório a ser realizado pela Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

Para pesquisa referencial foram utilizados três imóveis da municipalidade sob concessão de uso com a mesma finalidade, ou seja, exploração comercial de lanchonete, de modo que foi possível obter uma média dos valores aplicados atualmente pela Prefeitura, resultando em R\$ 7,94/m².

Aplicando-se o valor médio sob a área do espaço objeto de avaliação, encontrou-se o valor a ser praticado na locação de R\$ 549,05, logo subsidiando processo licitatório de concessão de espaço público a ser aberto pela Secretaria de Cultura e Turismo da Prefeitura Municipal de Santa Fé do Sul.

Braz Odair Bello

Valdir de Castro

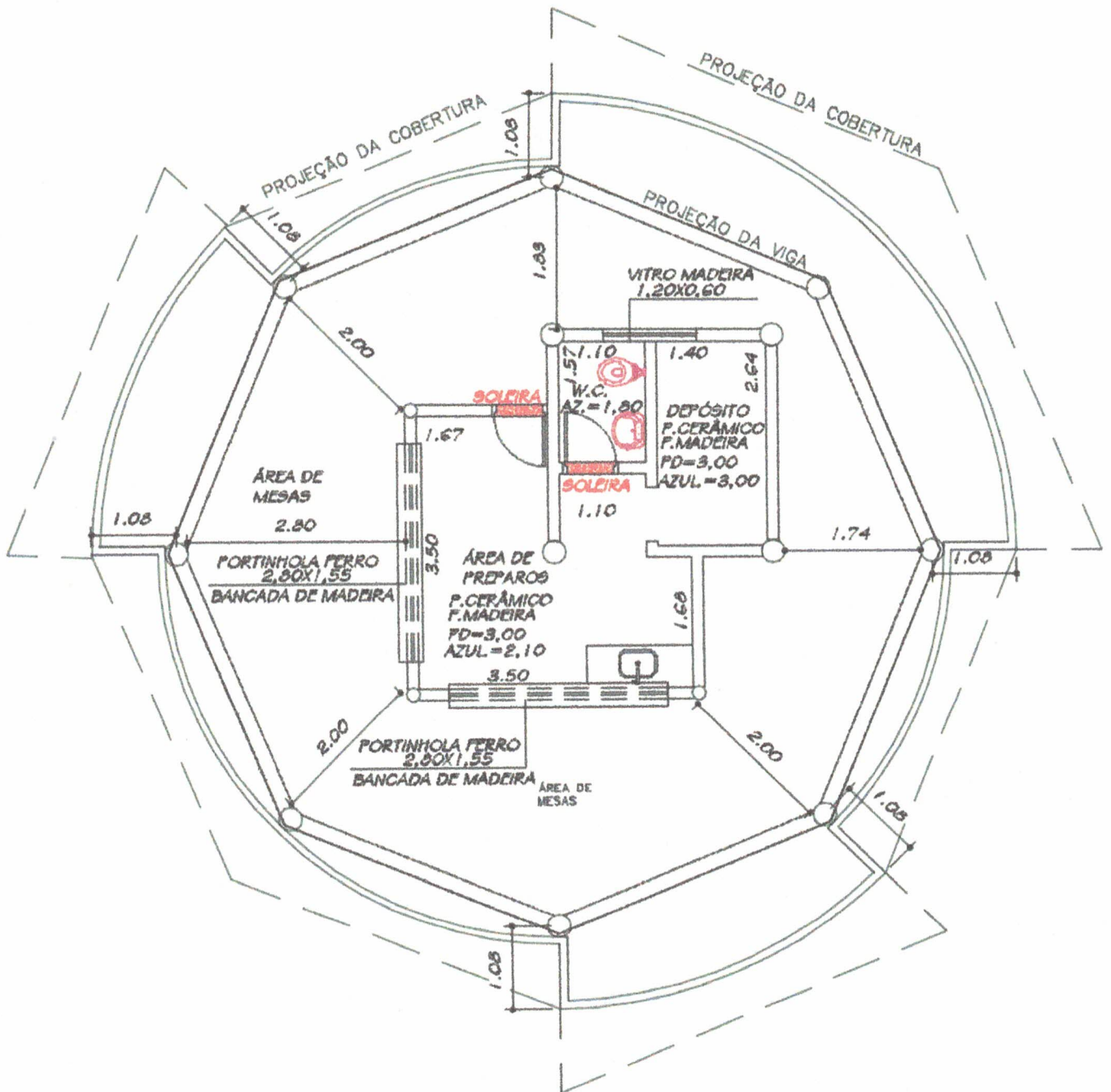
Ivan Cesar Prévisto Lucheti

Willyan Wilson Milan

ANEXOS

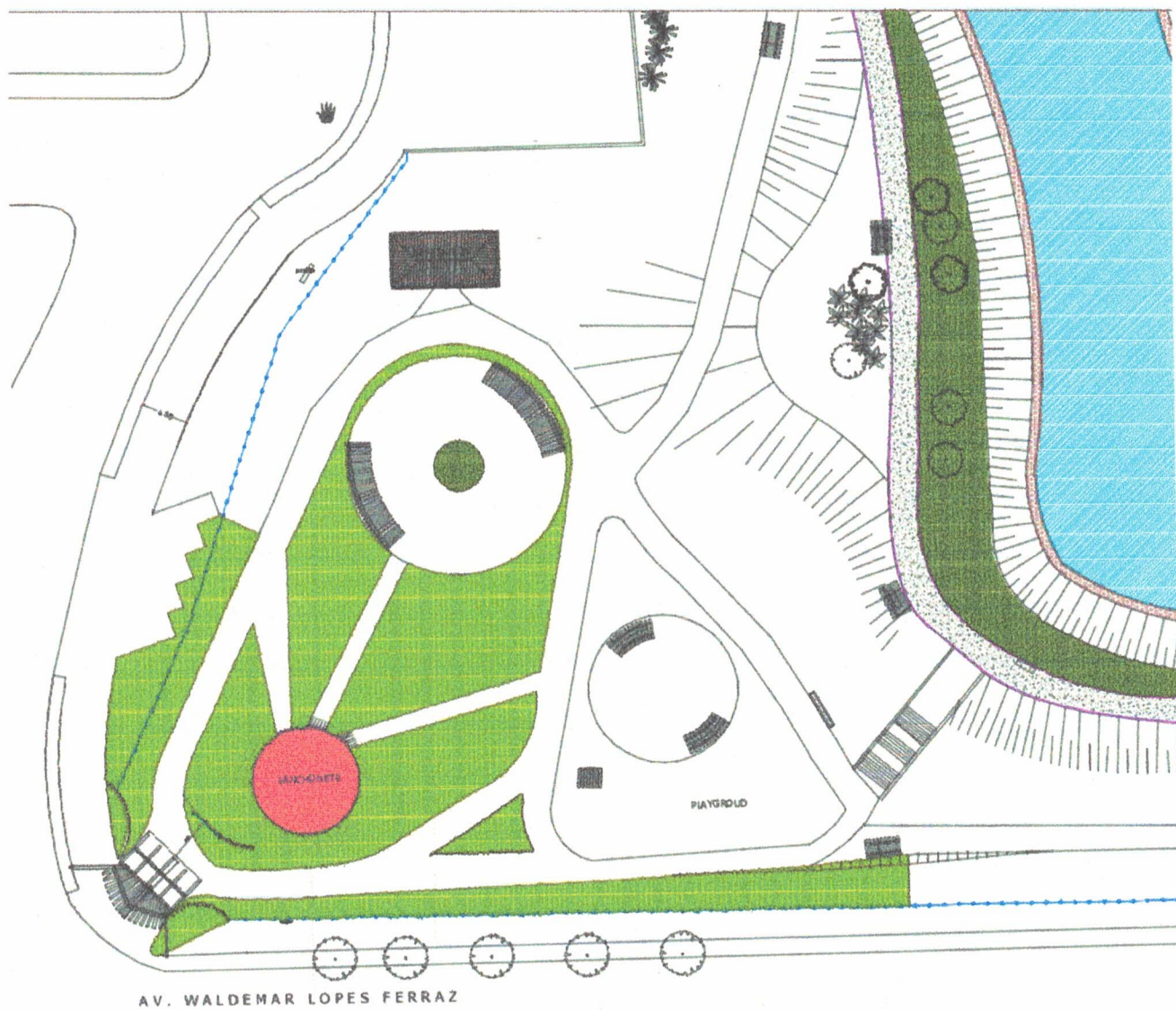
[Handwritten signature]
2

ANEXO I - CROQUI DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten blue ink marks, including a circled 'C' and several arrows, are located in the bottom right corner of the page.

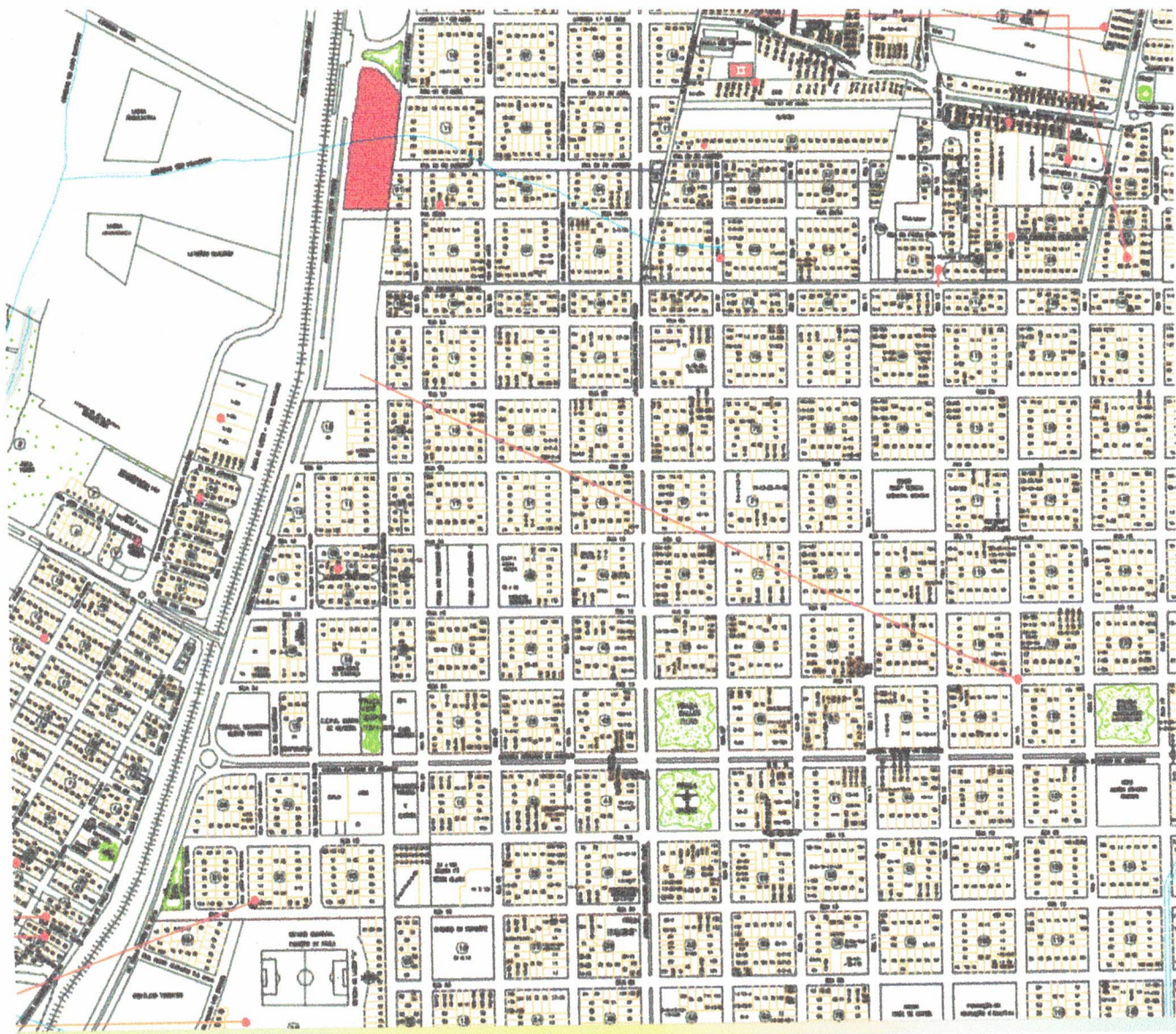
ANEXO II – LOCALIZAÇÃO DA LANCHONETE NO PARQUE FEPASA



Lanchonete localizada na entrada do Parque Fepasa



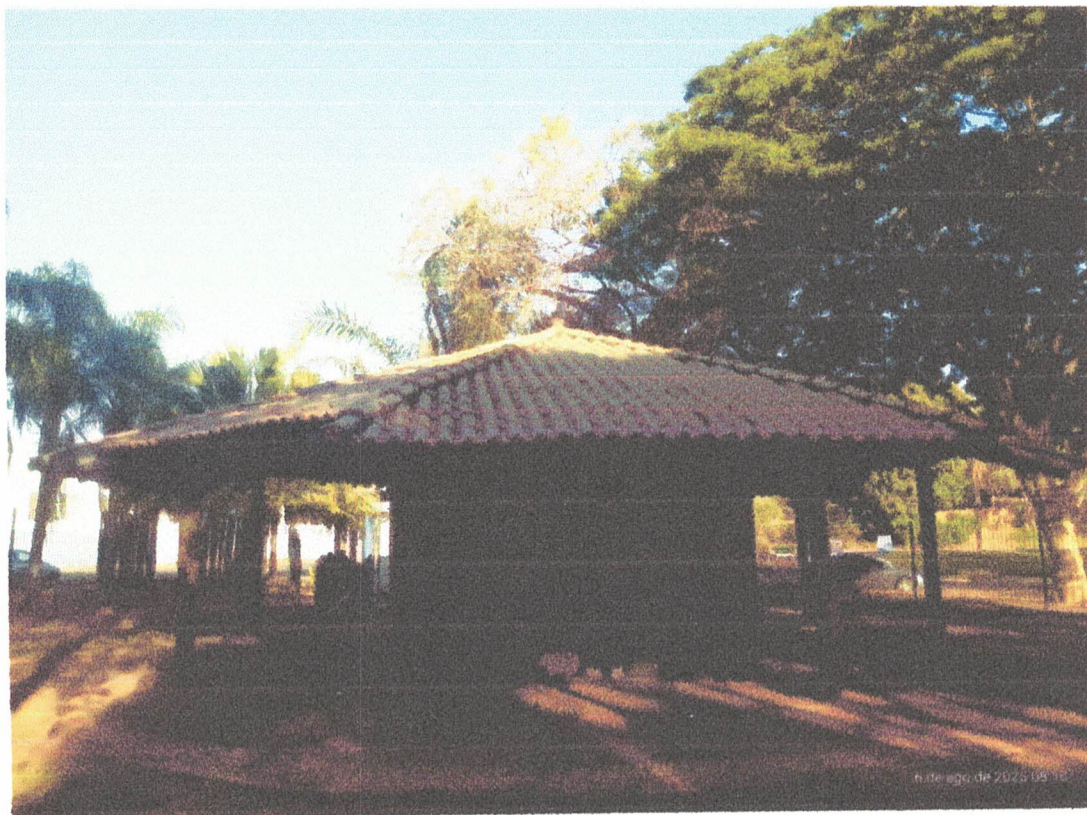
ANEXO III – LOCALIZAÇÃO DO PARQUE FEPASA



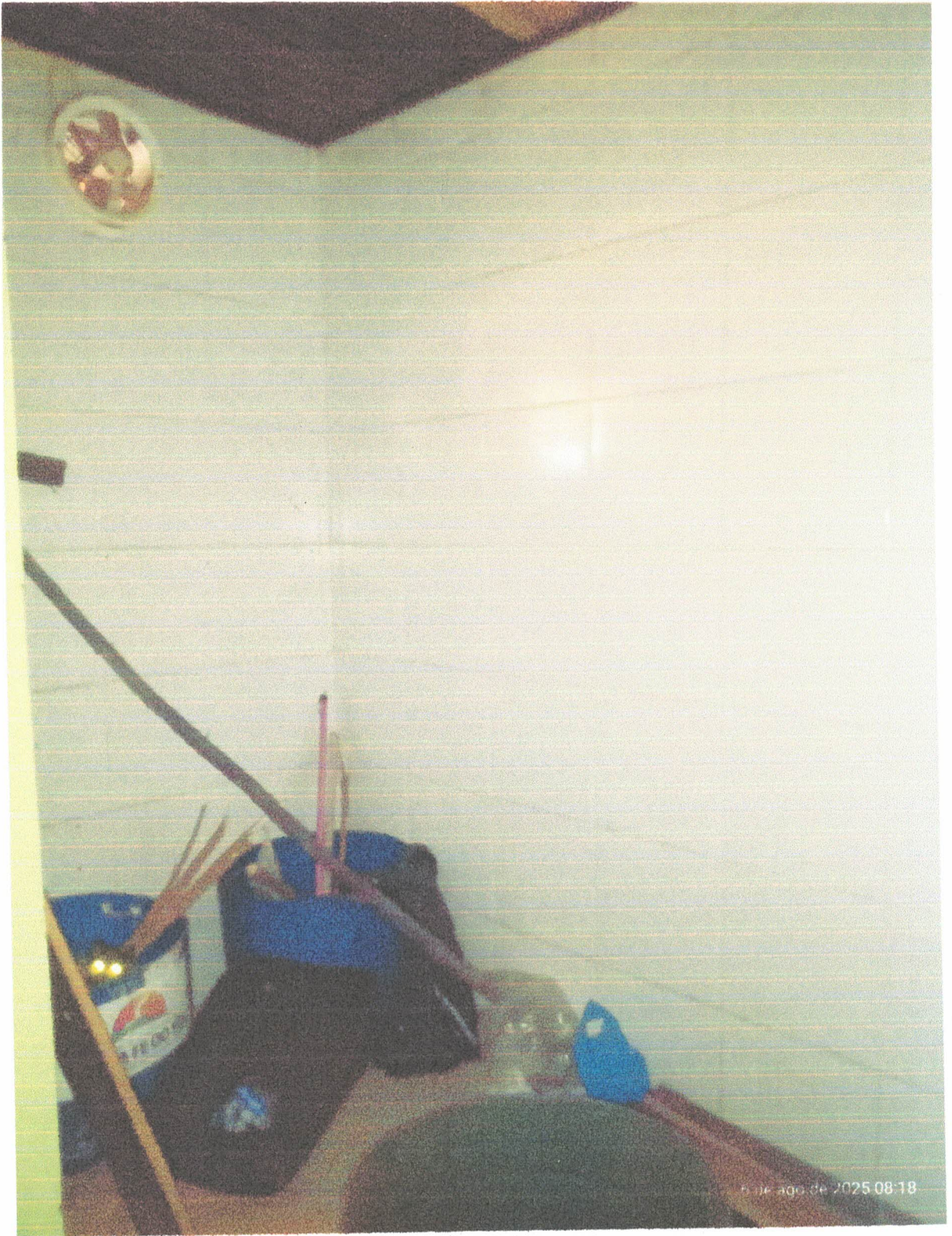
Parque Fepasa, localizado na Avenida Waldemar Lopez esquina com Avenida Ferroviária, Santa Fé do Sul-SP



ANEXO IV – FOTOS DO IMÓVEL AVALIANDO



Handwritten blue ink marks, including a circled 'R' and several scribbles.



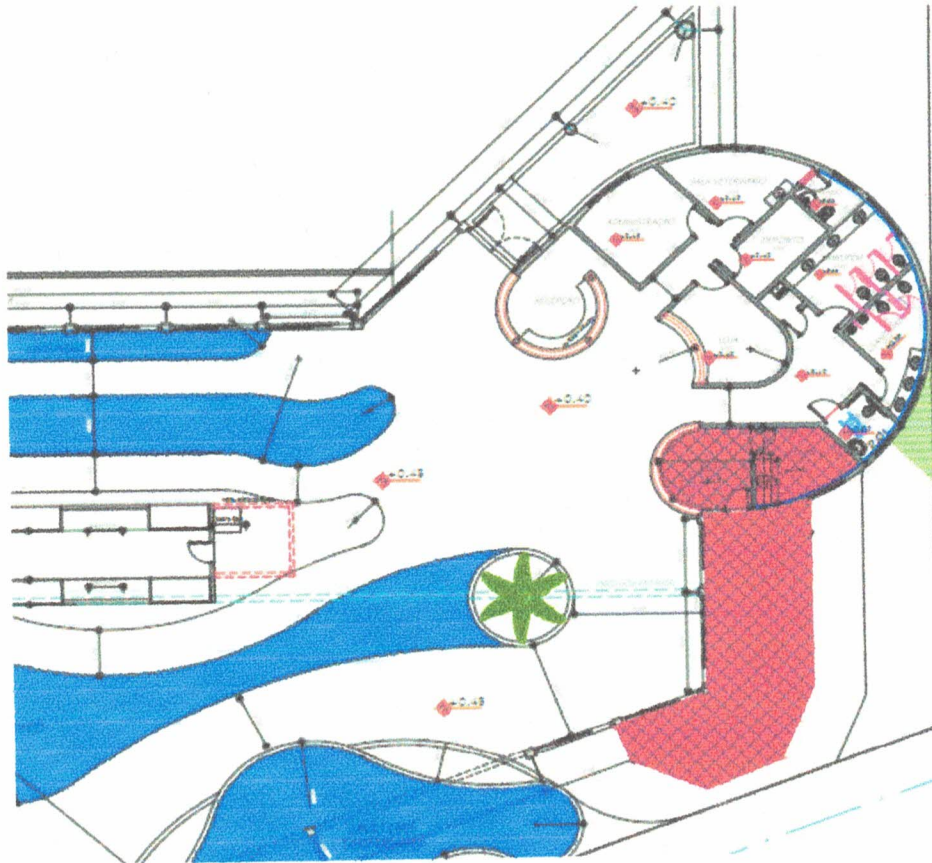
Handwritten blue ink marks, including a circled symbol and several arrows pointing in different directions.



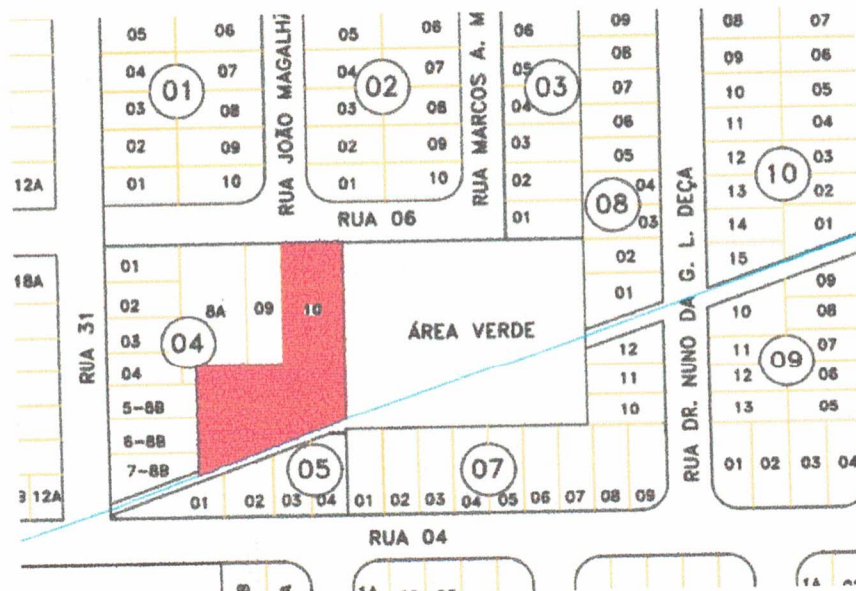
Handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'R' followed by several vertical strokes.

ANEXO V – IMÓVEL REFERENCIAL 1

Concessão onerosa de uso de espaço público, para exploração de serviços de lanchonete/restaurante nas dependências situadas no “AQUÁRIO MUNICIPAL.

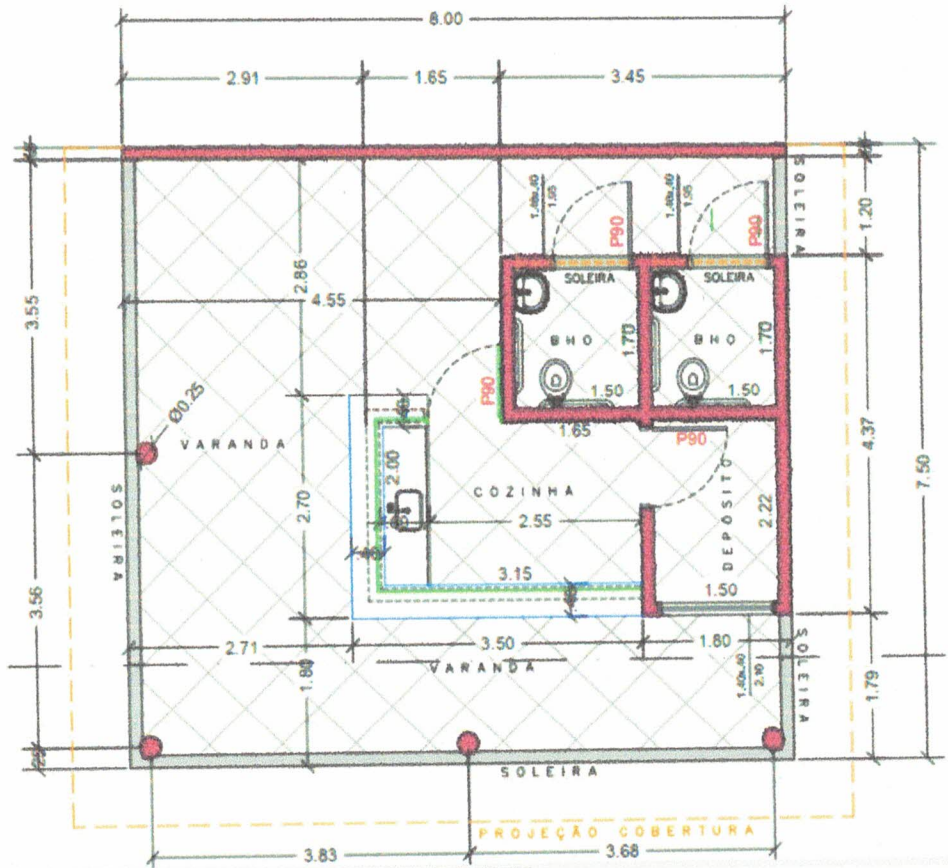


Localização

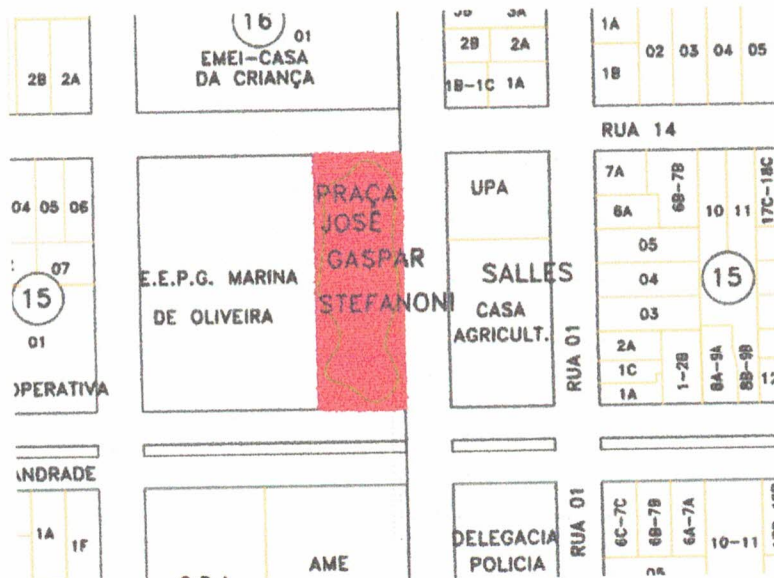


ANEXO VII – IMÓVEL REFERENCIAL 3

Concessão onerosa de uso de espaço público, com área de 77,08m², para exploração comercial (Serviços de Lanchonete) nas dependências da Praça “José Gaspar Estefanoni”.



Localização




ANEXO VIII - CURRÍCULO DOS AVALIADORES

Braz Odair Bello: Graduado em Engenharia Civil e Técnico em Transações Imobiliárias; Funcionário Público Municipal desde 2001, atuando como engenheiro Civil, atualmente exercendo o cargo de Secretário Municipal de Obras e Serviços Públicos.

Ivan: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Administração e Ciências Contábeis, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de desenvolvimento urbano, infraestrutura pública e análise legal de projetos de construção civil.

Valdir: Graduado em Técnico de Transações Imobiliária, Engenharia Civil; é funcionário público municipal desde 01 de janeiro de 1.999, atuando nas áreas de Topografia e Desenho, Levantamento Planialtimétrica e Demarcação de Lotes, Elaboração de Processo de Desapropriação e Desmembramento.

Willyan Wilson Milan: Graduado em técnico de transações imobiliária, administração e ciências contábeis; pós-graduado em gestão empresarial e segurança pública e direitos humanos; mestrando em desenvolvimento territorial e meio ambiente; é funcionário público municipal desde 2006, atuando nas áreas de segurança pública, planejamento e administração.





LAUDO DE VISTORIA

Após vistoria no imóvel localizado na Avenida Waldemar Lopes Ferraz esquina com Avenida Ferroviária – Parque da Fepasa – Município de Santa Fé do Sul – SP, onde está instalado um prédio tipo quiosque, verificamos que a construção encontra-se com sua estrutura boa e com estado de conservação entre regular e reparos simples, que requer manutenção eventual ou periódica para manter condições de uso, devido a desgastes naturais, bastando intervenções superficiais em pontos localizados, conforme fotos PTAM.

Santa Fé do Sul, 05 de Agosto de 2025.

BRAZ ODAIR BELLO
Eng. Civil – CREA: 5060471191-D
Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos





ACESSIBILIDADE

Após vistoria no imóvel localizado na Avenida Waldemar Lopes Ferraz esquina com Avenida Ferroviária – Parque da Fepasa – Município de Santa Fé do Sul – SP, onde está instalado um prédio tipo quiosque, verificamos que o local possui acessibilidade necessária para os fins a que se destina.

Santa Fé do Sul, 05 de Agosto de 2025.

BRAZ ODAÍR BELLO
Eng. Civil – CREA: 5060471191-D
Diretor Geral de Obras e Serviços Públicos

