



MUNICÍPIO DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

CNPJ 01.619.323/0001-20

Av. Remis João Loss, 600 Centro

Fernandes Pinheiro - PR - CEP 84.535-000

Fone/Fax (042) 3570-0100

e-mail: gabinete@fernandespinheiro.pr.gov.br

Ofício nº 372/2025

Fernandes Pinheiro, 07 de outubro de 2025.

Assunto: Encaminha Projeto de Lei nº 025/2025

Ilustríssimo Senhor Presidente,

Encaminho a Vossa Excelência, para apreciação e deliberação dessa Egrégia Câmara Municipal, o incluso **Projeto de Lei nº 025/2025**, que “Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder direito real de uso do Lote 03 da Quadra B, situado no Condomínio Industrial de Fernandes Pinheiro, e dá outras providências”.

Solicito que o referido Projeto de Lei tramite em **regime extraordinário**, nos termos do Regimento Interno dessa Casa de Leis, tendo em vista a necessidade de dar celeridade a abertura do processo licitatório.

Na oportunidade, renovo protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,


OZIEL NEIVERT
Prefeito Municipal

Ilustríssimo Senhor
OSIEL GOMES
M. D. Presidente da Câmara Municipal
Fernandes Pinheiro – PR

RECEBIDO
Em 09/10/25

Funcionário



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

E-Mail: assessorjuridico@fernandespinheiro.pr.gov.br

Avenida Remis João Loss, 600 Centro Fernandes Pinheiro

CNPJ: 01619323/0001-20 Fone: (42) 3570-0100 CEP 84535-000

PROJETO DE LEI Nº 025, DE 2025

Autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder direito real de uso do Lote 03 da Quadra B do Condomínio Industrial de Fernandes Pinheiro, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO, Estado do Paraná, no uso de suas atribuições legais, apresenta à consideração desta Ilustre Casa de Leis, o Projeto de Lei seguinte:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a conceder direito real de uso do lote situado no Condomínio Industrial, parte ideal do imóvel público de propriedade do Município, objeto da matrícula imobiliária nº 5.090 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Teixeira Soares, Estado do Paraná, descrito a seguir:

I - Imóvel de 4.979,09 m² (quatro mil, novecentos e setenta e nove metros quadrados e nove decímetros quadrados), contendo um barracão pré-moldado de 325 m² (trezentos e vinte e cinco metros quadrados) semi-fechado com parede de alvenaria, individualizado pela inscrição municipal nº 2575256 e situada no Parque Industrial, na PR 438, KM 06, Rua Mario Loss, 135, Lote 03 da Quadra B, no Município de Fernandes Pinheiro, avaliado em R\$ 792.392,28 (setecentos e noventa e dois mil, trezentos e noventa e dois reais e vinte e oito centavos), tendo as seguintes divisas e confrontações: *“Lote localizado no Condomínio Industrial do Município de Fernandes Pinheiro, no lado ímpar da Rua Mario Loss (Antiga Rua Projetada A), distante 131,60m da esquina com a Rua Projetada E. Inicia-se a descrição deste polígono em um ponto P01(coord.*

RECEBIDO

Em 09/10/25

Funcionário



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

E-Mail: assessorjuridico@fernandespinheiro.pr.gov.br

Avenida Remis João Loss, 600 Centro Fernandes Pinheiro

CNPJ: 01619323/0001-20 Fone: (42) 3570-0100 CEP 84535-000

UTM X=545793,28 Y=7188623,86), deste ponto segue confrontando com a Rua Mario Loss (Antiga Rua Projetada A) com o azimute 42°45'56'' e distância 65,80m até o P02(coord. UTM X=545837,95 Y=7188312,17), deste ponto segue confrontando com o lote 04 – Luciano Barauce, com o azimute 132°45'56" e distância de 75,67m até o P03(coord. UTM X=545893,51 Y=7188260,79), deste segue confrontando com Ana Carolina Grychynski, Nadia Maria Grychynski Obrzut e Luiz Paulo Grychynski com o azimute 222°45'56" e distância de 65,80m até o P04(coord. UTM X=545848,83 Y=7188212,48), deste segue confrontando o Lote 02 – Reciclados, com o azimute 312°45'56" e distância de 75,67m até o P01 onde inicia-se a descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51 WGR, tendo como datum o SIRGAS/2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. ”

Parágrafo único. A Concessão será formalizada em razão do interesse público, que é a geração de empregos e renda para o Município, com o incentivo à instalação e/ou ampliação de unidades industriais, mediante assinatura de escrituras públicas de Concessão de Direito Real de Uso, precedidas de licitação na modalidade de concorrência.

Art. 2º A Concessionária, vencedora da licitação, compromete-se em:

I. Manter a atividade industrial e comercial;

II. Zelar pela manutenção e conservação do bem objeto do Contrato de Concessão;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

E-Mail: assessorjuridico@fernandespinheiro.pr.gov.br

Avenida Remis João Loss, 600 Centro Fernandes Pinheiro

CNPJ: 01619323/0001-20 Fone: (42) 3570-0100 CEP 84535-000

III. Dar integral cumprimento à legislação municipal, ambiental, trabalhista e fiscal de acordo com sua atividade;

IV. Não alterar as características do bem objeto da escritura pública de Concessão, salvo em caso de necessidade extrema, mediante autorização prévia, por escrito, do Município;

V. Usar o bem, objeto da Concessão de Direito Real de Uso, exclusivamente para a finalidade industrial prevista em seu contrato social ou Estatuto;

VI. Pagar, mensalmente, as despesas com o consumo de água, energia elétrica, telefone, esgotamento sanitário, taxa de coleta de lixo, encargos fiscais e trabalhistas, folha de pagamento dos empregados e demais despesas relativas ao empreendimento;

VII. Gerar, no mínimo, 05 (cinco) empregos diretos;

VIII. Apresentar, semestralmente, ao Secretário de Administração do Município, cópia da:

a) Guia de recolhimento do INSS;

b) Guia de recolhimento do FGTS;

c) Guias da RAIS;

d) Comprovante de emissão das notas fiscais da comercialização de seus produtos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

E-Mail: assessorjuridico@fernandespinheiro.pr.gov.br

Avenida Remis João Loss, 600 Centro Fernandes Pinheiro

CNPJ: 01619323/0001-20 Fone: (42) 3570-0100 CEP 84535-000

IX. Devolver integralmente, às suas expensas, o imóvel objeto da concessão, juntamente com eventuais benfeitorias, em perfeito estado de conservação, ao término da concessão.

Parágrafo único. A empresa beneficiária desta Lei não poderá, sob hipótese alguma, paralisar suas atividades por mais de 90 (noventa) dias sem justificativa plausível, vender, transferir, locar ou sublocar a terceiros o imóvel, nem alterar a destinação que lhe foi dada, sob pena de ser revogada a presente Concessão, sem qualquer medida judicial.

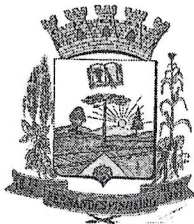
Art. 3º O prazo da Concessão de Direito Real de Uso será de 10 (dez) anos, contados a partir da assinatura do Contrato de Concessão.

Art. 4º A interrupção das atividades da Concessionária, por mais de 90 (noventa) dias, implicará em imediata revogação da Concessão de Direito Real de Uso, com a perda das benfeitorias existentes e a reversão ao patrimônio do Município, do imóvel objeto do Contrato, independentemente de prévia notificação do Município.

Art. 5º A Concessão de Direito Real de Uso será revogada e o imóvel reverterá ao patrimônio do Município, independentemente de qualquer prévia e formal interpelação, sem direito a qualquer indenização ou retenção, ressalvados os casos de força maior e caso fortuito, em caso de:

I. Desvio de finalidade do uso previsto no contrato e na escritura de Concessão;

II. Dificuldade ou impedimento a que prepostos do Município efetuem a fiscalização do uso concedido;



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

E-Mail: assessorjuridico@fernandespinheiro.pr.gov.br

Avenida Remis João Loss, 600 Centro Fernandes Pinheiro

CNPJ: 01619323/0001-20 Fone: (42) 3570-0100 CEP 84535-000

III. Ausência de recolhimento correto e integral dos tributos e contribuições incidentes sobre a atividade praticada;

IV. Realização de alterações/modificações no bem objeto desta Concessão sem prévia, expressa e formal autorização do Município;

V. Deixar de cumprir quaisquer das disposições constantes do Contrato de Concessão ou das determinações emanadas dos servidores do Município, encarregados da fiscalização do uso.

Art. 6º O Município, através da Secretaria de Administração, manterá permanente e direta fiscalização sobre o cumprimento das obrigações assumidas no Contrato de Concessão.

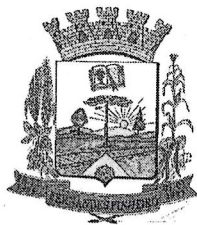
Art. 7º A reparação dos danos eventualmente causados ao bem, objeto deste Contrato de Concessão, serão, integralmente, suportados pela Concessionária, inclusive os decorrentes de caso fortuito ou força maior.

Art. 8º Poderá ocorrer a revogação da presente concessão, se as disposições desta Lei forem descumpridas pela Concessionária, bem como em razão do interesse público devidamente comprovado, revertendo-se o imóvel ao patrimônio do Município.

Art. 9º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Gabinete do Prefeito Municipal de Fernandes Pinheiro, em 07 de outubro de 2025.


OZIEL NEIVERT
Prefeito Municipal



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

E-Mail: assessorjuridico@fernandespinheiro.pr.gov.br

Avenida Remis João Loss, 600 Centro Fernandes Pinheiro

CNPJ: 01619323/0001-20 Fone: (42) 3570-0100 CEP 84535-000

JUSTIFICATIVA PROJETO DE LEI Nº 025, DE 2025

Nobres Vereadores.

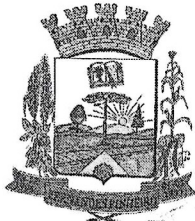
Ilustre Presidente.

Encaminha-se para apreciação desta Casa Legislativa o presente Projeto de Lei, que autoriza o Poder Executivo Municipal a conceder o direito real de uso do Lote 03 da Quadra B, situado no Condomínio Industrial de Fernandes Pinheiro/PR, de propriedade do Município, conforme memorial descritivo que integra a proposição.

A medida justifica-se pela necessidade de fomentar o desenvolvimento econômico local, criando condições favoráveis para a instalação e ampliação de empreendimentos industriais. A concessão de uso do imóvel possibilitará a geração de novos postos de trabalho, a ampliação da arrecadação municipal e o fortalecimento do setor produtivo.

A iniciativa está amparada no art. 30, I e VIII, da Constituição Federal, que confere ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local e para promover o adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso do solo urbano.

Cumprе destacar que a concessão será formalizada em contrato administrativo, precedida de licitação, contendo obrigações claras para a concessionária, tais como: manutenção da atividade industrial, geração mínima de empregos, cumprimento da legislação ambiental, trabalhista e fiscal, além da vedação de paralisação das atividades por período superior a 90 (noventa) dias.



PREFEITURA MUNICIPAL DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

E-Mail: assessorjuridico@fernandespinheiro.pr.gov.br

Avenida Remis João Loss, 600 Centro Fernandes Pinheiro

CNPJ: 01619323/0001-20 Fone: (42) 3570-0100 CEP 84535-000

Trata-se, portanto, de medida que alinha o interesse público com a responsabilidade administrativa, garantindo segurança jurídica ao Município e aos empreendedores, além de assegurar que o patrimônio público será utilizado em benefício da coletividade.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos nobres vereadores para aprovação do presente Projeto de Lei

Gabinete do Prefeito Municipal de Fernandes Pinheiro, em 07 de outubro de 2025.


OZIEL NEIVERT
Prefeito Municipal

MEMORIAL DESCRITIVO

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

DENOMINAÇÃO:	LOTE 03 - A DA QUADRA B
ÁREA	2.577,65m²
LOCAL:	CONDOMÍNIO INDUSTRIAL DE FERNANDES PINHEIRO / PR
PROPRIETÁRIO:	MUNICÍPIO DE FERNANDES PINHEIRO

LIMITES E CONFRONTAÇÕES:

Elementos Do Perímetro:

Lote localizado no Condomínio Industrial do Município de Fernandes Pinheiro, no lado ímpar da Rua Admar Rebesco (Rua Projetada A), distante 164,50m da esquina com a Rua Projetada E. Inicia-se a descrição deste polígono em um ponto P01(coord. UTM X=545815,62 Y=7188288,01), deste ponto segue confrontando com a Rua Admar Rebesco (Rua Projetada A) com o azimute 42°45'56" e distância 35,90m até o P02(coord. UTM X=545837,95 Y=7188312,17), deste ponto segue confrontando com o lote 04 com o azimute 132°45'56" e distância de 75,67m até o P03(coord. UTM X=545893,51 Y=7188260,79), deste segue confrontando com Ana Carolina Grychynski, Nadia Maria Grychynski Obrzut e Luiz Paulo Grychynski com o azimute 222°45'56" e distância de 32,90m até o P04(coord. UTM X=545871,17 Y=7188236,63), deste segue confrontando o Lote 03 - B com o azimute 312°45'56" e distância de 75,67m até o P01 onde inicia-se a descrição deste perímetro.

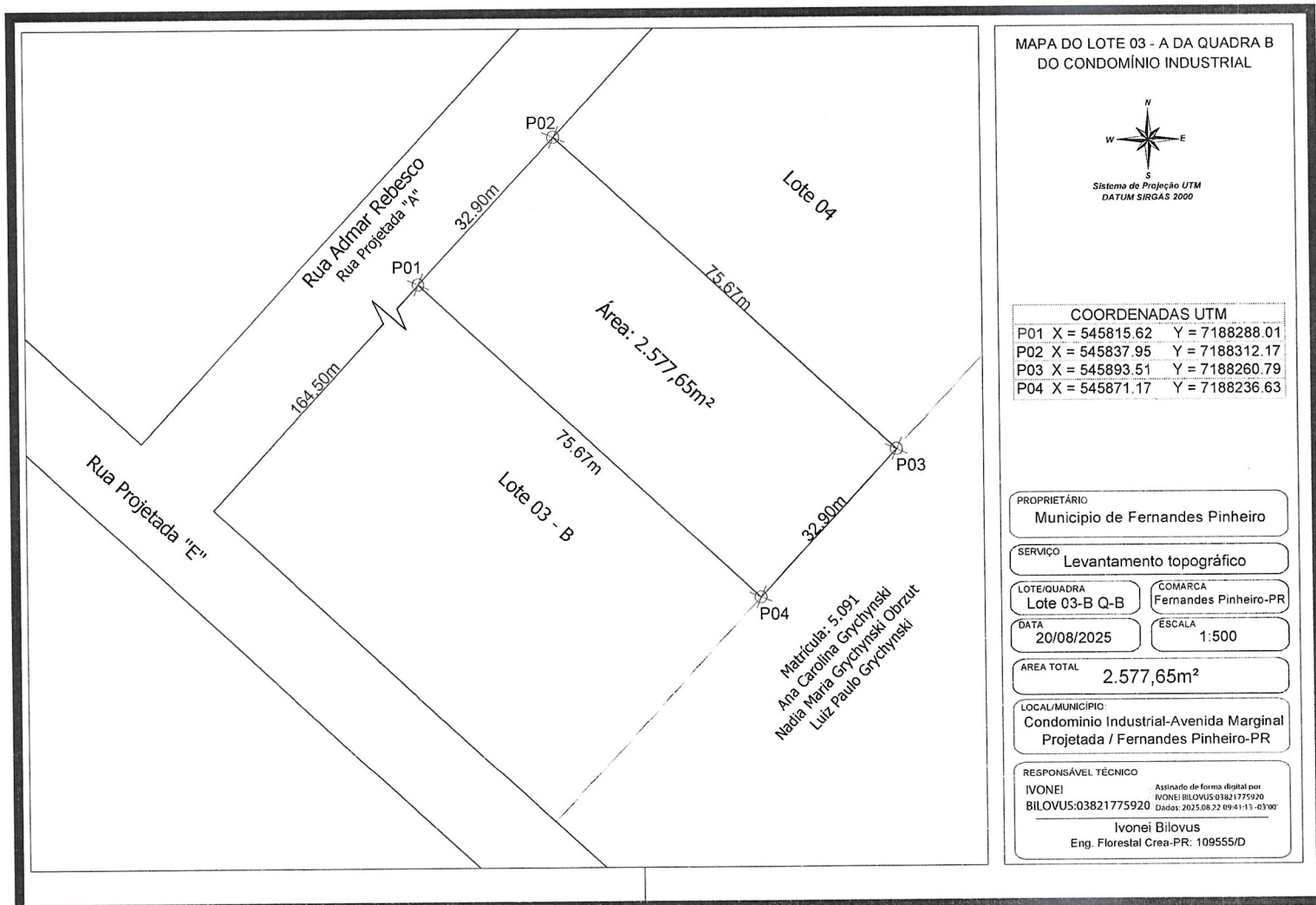
Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao Meridiano Central nº 51 WGR, tendo como datum o SIRGAS/2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Irati/PR, 20 de agosto de 2025.

IVONEI
BILOVUS:038217759
20

Assinado de forma digital por
IVONEI BILOVUS:03821775920
Dados: 2025.08.22 09:41:41
-03'00'

Ivonei Bilovus
Eng. Florestal
Crea-PR: 109555/D



MAPA DO LOTE 03 - A DA QUADRA B DO CONDOMÍNIO INDUSTRIAL



COORDENADAS UTM

P01 X = 545815.62 Y = 7188288.01
P02 X = 545837.95 Y = 7188312.17
P03 X = 545893.51 Y = 7188260.79
P04 X = 545871.17 Y = 7188236.63

PROPRIETÁRIO
Município de Fernandes Pinheiro

SERVIÇO
Levantamento topográfico

LOTE/QUADRA
Lote 03-B Q-B

COMARCA
Fernandes Pinheiro-PR

DATA
20/08/2025

ESCALA
1:500

ÁREA TOTAL
2.577,65m²

LOCAL/MUNICÍPIO
Condomínio Industrial-Avenida Marginal
Projetada / Fernandes Pinheiro-PR

RESPONSÁVEL TÉCNICO
IVONEI
Bilovus:03821775920
Assinado de forma digital por
IVONEI BILOVUS:03821775920
Dados: 2025.08.22 09:41:13 -03'00'
Ivonei Bilovus
Eng. Florestal Crea-PR: 109555/D



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Aos 07 dias do mês de Outubro de dois mil e vinte e cinco, às 13:30 horas, na sede do Município de Fernandes Pinheiro, deste Estado, reuniram-se os membros da Comissão de Avaliação designada pelo Prefeito Municipal através do Decreto de nº 191/2024, para proceder vistoria e avaliação de um imóvel de propriedade do MUNICÍPIO DE FERNANDES PINHEIRO, sendo constatado o seguinte: O terreno tem área de **4.979,09m²**, situado na Rua Mario Loss, nº135, Condomínio Industria, no Município de Fernandes Pinheiro.

Em seguida, esta Comissão procedeu à avaliação do terreno, levando em consideração análises comparativas de dados mais recentes relativos ao mercado local e às transações imobiliárias realizadas nas imediações conduzindo à conclusão de que o valor atualizado do terreno corresponde a **R\$ 622.000,00 (Seiscentos vinte e dois mil reais)**.

Fernandes Pinheiro, 07 de Outubro de 2025.

Eron Brayan Aiolfi
RG nº. 13.374.905-5 - SSP/PR
Engenheiro Civil

Sidnei Antônio de Lima
RG nº 5.737.179-0 – SSP/PR
Técnico em Contabilidade

Gabriel Gnatkoski
RG nº. 12.803.400-5 - SSP/PR
Assistente Administrativo

01-01
1997



MUNICÍPIO DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

CNPJ: 01.619.323/0001-20

Av. Remis João Loss, nº 600 Centro

Fernandes Pinheiro - PR - CEP 84535-000

Fone/Fax: (042) 3459-1109

e-mail: engenharia@fernandespinheiro.pr.gov.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - CONSTRUÇÃO

Comissão de Avaliação - Decreto de nº 292/2024.

1 IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Endereço: Rua Mario Loss, 135, Condomínio Industrial - Município de Fernandes Pinheiro;

Proprietário: Município de Fernandes Pinheiro;

Tipo de Imóvel: Imóvel de Caráter Industrial;

Área Total de Construção: Área total aproximada em 325 m².

2 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O presente laudo tem como objetivo determinar o valor de mercado do imóvel situado no endereço supracitado, levando em consideração o Custo Unitário Básico (CUB) e a depreciação devida à idade e ao estado de conservação da edificação. A estimativa de custo da edificação possui finalidade pública.

3 METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada para a avaliação baseia-se na tabela CUB e na aplicação de um fator de depreciação de acordo com a tabela de depreciação recomendada pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE).

4 VALORES E COEFICIENTES ADOTADOS

4.1 CARACTERIZAÇÃO E CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

A edificação apresenta-se em estado regular de conservação, com reparos em instalações a serem realizados, sendo passível de utilização e instalação quase imediata. Considerando o caráter misto da edificação, atribuiu-se o padrão GI da tabela CUB/PR de setembro de 2025, sendo indicado o valor de construção em 1.379,98 R\$/m².

4.2 FATOR DE DEPRECIAÇÃO

Considerando uma vida útil total de 70 anos para a edificação supracitada, foram adotados os seguintes índices:

Estado da edificação: e – Necessitando de reparos simples;

Área total da edificação: Aproximadamente 325 m²;

Porcentagem da vida útil estimada: 14,92% - ao menos 10 anos;

Coefficiente de Depreciação: 0,754

Valor residual: 20%.



MUNICÍPIO DE FERNANDES PINHEIRO

Estado do Paraná

CNPJ: 01.619.323/0001-20

Av. Remis João Loss, nº 600 Centro

Fernandes Pinheiro - PR - CEP 84535-000

Fone/Fax: (042) 3459-1109

e-mail: engenharia@fernandespinheiro.pr.gov.br

Ademais, o coeficiente de Ross pode ser obtido através da relação entre a idade de construção e a sua vida útil, podendo ser apresentado como:

$$\alpha = \frac{1}{2} \left(\frac{10}{67} + \frac{10^2}{67^2} \right) = 0,086$$

Assim, o cálculo do fator de depreciação aplicável sobre a parcela sujeita à mesma pode ser denotado como:

$$C_D = [\alpha + (1 - \alpha) \cdot \overline{C_D}] \cdot (1 - V_R) = 0,086 + (1 - 0,086) \cdot 0,754 \cdot (1 - 0,2) = 0,62$$

Em que V_R figura como o valor residual do imóvel.

5 VALOR DEPRECIADO

Considerando o imóvel e a caracterização realizada, o valor depreciado da construção figura como:

$$V_D = CUB \cdot (1 - C_D) = 325 \text{ m}^2 \cdot 1379,98 \frac{\text{R\$}}{\text{m}^2} \cdot (1 - 0,62) = \text{R\$ } 170.392,28$$

6 VALOR RESULTANTE DA CONSTRUÇÃO

Dessa forma, esta Comissão procedeu à construção em R\$170.392,28 (Cento e setenta mil, trezentos e noventa e dois reais e vinte e oito centavos).

Fernandes Pinheiro, 02 de outubro de 2025.

Eron Brayan Aiolfi

Engenheiro Civil

Prefeitura Municipal de Fernandes Pinheiro

Gabriel Gnatkoski

RG nº. 12.803.400-5 - SSP/PR

Assistente Administrativo

Sidnei Antônio de Lima

RG nº. 5.737.179-0 - SSP/PR

Técnico em Contabilidade