

**MUNICÍPIO DE BURITI ALEGRE  
ESTADO DE GOIÁS  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

**PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO**

**I - SOLICITANTE:**

Departamento Jurídico da Prefeitura de Buriti Alegre.

**II – JUSTIFICATIVA**

Solicitação de avaliação para instauração de processo licitatório para concessão de uso de área pública, onde hoje encontra-se localizado os seguintes estabelecimentos:

- Lanchonete do Zé Pretinho;
- Manonas Lanches;
- Cheffia;
- Betio's Lanches;
- Nenen do Lino;
- Espetinho Faisca;
- Fernandão Lanches;
- Km's Roock Beer's;
- Serralheria do Fauser e Oficina do Vanilson;

**III – ASPECTOS LEGAIS**

O procedimento foi iniciando em 2019 requerido pelo Ministério Público do Estado de Goiás no Inquérito Civil nº 201900107206.

Em razão disso foi sancionada a Lei Municipal nº 433 de 19 de Agosto de 2019, que autorizou e regulamentou a concessão de uso para exploração de bens públicos à título oneroso, o qual prevê em seu caput:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal de Buriti Alegre, Estado do Goiás, nos termos do Art. 12, incisos XXXVI, c/c os Art. 108, §1º da Lei Orgânica do Município,

**MUNICÍPIO DE BURITI ALEGRE  
ESTADO DE GOIÁS  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

autorizado a outorgar CONCESSÃO DE USO PARA EXPLORAÇÃO A TÍTULO ONEROSO dos bens de propriedade do Município tidos como "espaços públicos".

Para realização da avaliação, se fez necessária a observância em conjunto, dos seguintes textos legais:

**I. Quanto a avaliação:**

Art. 13 - O valor mensal mínimo, pago pela concessão, a ser utilizado no processo licitatório de uso do espaço público, será delimitado em razão da metragem, localização, uso, valoração de estrutura e benfeitorias, sendo realizado através de avaliação pela Secretária Municipal de Arrecadação e Tributos.

**II. Quanto ao prazo de concessão:**

Art. 13 (...)

§ 2º - O contrato de Concessão de Uso será no máximo de 10 (dez) anos, podendo ser prorrogado por igual período mediante solicitação escrito dirigido ao Prefeito Municipal.

**III. Quanto a atualização monetária:**

Art. 13 (...)

§4º - O valor da concessão será atualizado todos os anos, pelo acumulado de 12 meses do INPC;

**IV – DA LOCALIZAÇÃO E DA METRAGEM**

A equipe da Secretaria Municipal de Arrecadação e Tributos compareceu às áreas solicitadas, para que fosse realizado levantamento métrico e fotográfico do espaço a ser cedido.

Verificou-se portanto, que a área a ser cedida representava a seguinte metragem:

**MUNICÍPIO DE BURITI ALEGRE**  
**ESTADO DE GOIÁS**  
**COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

<b>Área</b>	<b>Localização</b>	<b>Estabelecimento Atual</b>	<b>Destinação</b>
329,62m <sup>2</sup>	Praça Luiza Maria de Carvalho	Km's Roock Beer's	Bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres
649,44 m <sup>2</sup>	Feira Coberta	Lanchonete do Zé Pretinho	Bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres
64,97 m <sup>2</sup>	Praça Agnelo Naves	Manonas Lanches	Instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres
229,22 m <sup>2</sup>	Área lateral do Parque de Exposição	Cheffia	Bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres
34,73 m <sup>2</sup>	Praça Rui Barbosa	Betio's Lanches	Instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres
29,51 m <sup>2</sup>	Praça Izolita Vêncio	Nenen do Lino	Instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres
59,25 m <sup>2</sup>	Praça Agenor Machado	Espetinho Faisca	Bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres
44,08 m <sup>2</sup>	Praça do Ginásio de Esporte	Fernandão Lanches	Comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres
1233,36 m <sup>2</sup>	Rua Americano do Brasil C/ Rua Maciel	Serralheria do Fauser Oficina do Vanilson	Instalação de Oficina Mecânica, Serralheria, Marcenaria e congêneres

Assim, com base em tais informações, foram considerados para esse parecer técnico os seguintes aspectos:

**Localização**

Foram consideradas a localização de bairros e ruas em que o imóvel se encontra, vez que isso afeta diretamente o seu valor mercadológico.

**Acabamento**

**MUNICÍPIO DE BURITI ALEGRE  
ESTADO DE GOIÁS  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

O estado de conservação também foi uma variável, podendo o mesmo ser responsável por aumentar o seu valor consideravelmente.

**Atividades básicas**

A atividade a ser desempenhada no local contribui para valorização ou depreciação do imóvel, além de ser preponderante na contagem de lucro da atividade.

**Padronização de Valores**

No caso especial de avaliação para cessão de uso de área pública deve ser considerado a padronização de valores para determinado ramo de atividade, quando este é possível, para fins de evitar a preferência de um local, em detrimento de outro, ou até mesmo, que o interesse em um local específico seja deserto.

**V – DA VALOR AVALIADO – Pagamento Mensal**

**a) Grupo 1 – R\$ 700,00 (Setecentos reais);**

- I. Área com 329,62m<sup>2</sup>, localizada na Praça Luiza Maria de Carvalho, para instalação de Bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres.
- II. Área com 649,44 m<sup>2</sup>, localizada na Feira Coberta, para instalação de Bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres.

Justificativa: 1 - Atividades a serem desenvolvidas são idênticas; 2 – O nível de localização das áreas é equivalente; 3 – A área II, em que pese ser maior do que a área I possui o empecilho da limpeza e divisão do local nos dias de feira livre, o que foi considerada na avaliação.

**b) Grupo 2 – R\$ 250,00 (duzentos e cinquenta reais);**

- I. Área com 64,97 m<sup>2</sup>, localizada na Praça Agnelo Naves, para instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres.

**MUNICÍPIO DE BURITI ALEGRE  
ESTADO DE GOIÁS  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

- II. Área com 34,73 m<sup>2</sup>, localizada na Praça Rui Barbosa, para instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres.
- III. Área com 29,51 m<sup>2</sup>, localizada na Praça Izolita Vêncio, para instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres.

Justificativa: 1 - Atividades a serem desenvolvidas são idênticas; 2 - O nível de localização das áreas é equivalente; 3 - A área I, em que pese ser maior do que a área II e III não contribui para expansão da atividade básica; 4 - Todas as áreas possuem área coberta com espaço para instalação de Drive Thru.

**c) Grupo 3 – R\$ 300,00 (trezentos reais);**

- I. Área com 44,08 m<sup>2</sup>, localizada na Praça do Ginásio de Esporte, para instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria e congêneres.
- II. Área com 59,25 m<sup>2</sup>, localizada na Praça Agenor Machado, para instalação de trailer para comércio de lanches, refeições, sorveteria, bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres;

Justificativa: 1 - Atividades a serem desenvolvidas são idênticas; 2 - A localização da área I é inferior ao da área II, contudo, a metragem da área II é superior a da área I; 3 - Todas as áreas possuem estrutura que dispensa a utilização de Drive Thru, possuindo área coberta para clientes.

**d) Grupo 4 – R\$ 900,00 (Novecentos reais);**

- I. Área com 229,22 m<sup>2</sup>, localizada em área lateral do Parque de Exposição, para instalação de Bar, lanchonete, restaurante, pizzeria e congêneres.

Justificativa: 1 - Atividades a serem desenvolvidas são idênticas ao do Grupo 1; 2 - A área I do Grupo 4, em que pese ser menor do que a área I e II do Grupo 1, não contribui para expansão da atividade básica; 3 - A estrutura e a localização da área I do Grupo 4 é pouco superior a estrutura do Grupo I.

**MUNICÍPIO DE BURITI ALEGRE  
ESTADO DE GOIÁS  
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO**

**e) Grupo 5 – R\$ 1.000,00 (Um mil reais)**

- I. Área de 1941,40 m<sup>2</sup>, localizada na Rua Americano do Brasil C/ Rua Maciel, para instalação de Oficina Mecânica, Serralheria, Marcenaria e congêneres.

Justificativa: 1 – Não existe equiparação do Grupo 5 à demais áreas; 2 – O nível de localização das áreas é inferior à demais; 3 – A área é maior que as demais cedidas; 4 – A estrutura da área cedida é muito inferior as demais, sendo uma construção de mais de 50 (cinquenta) anos.

**VI – CONCLUSÃO**

O presente parecer de avaliação foi produzido pela Comissão de Avaliação do Município de Buriti Alegre, regulamentado pelo Decreto Municipal nº 94/2019.

Buriti Alegre, 03/08/2020.

Willen Marsal Ferreira Custódio  
Secretário Municipal de Arrecadação e Tributos

Wilson Bernardo Neto  
Engenheiro Civil