



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Miguel Pereira, 23 de novembro de 2023.

Mensagem nº 157/2023.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Egrégia Casa de Leis, por intermédio de Vossa Excelência, o **PROJETO DE LEI** que “Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso que menciona e dá outras providências.” **REGIME DE URGÊNCIA / URGENTÍSSIMA.**

JUSTIFICATIVA

Esta proposta apresenta-se como uma medida fundamental para promover o desenvolvimento econômico e turístico no município de Miguel Pereira. Ao reconhecer o interesse público na concessão de direito real de uso para a implantação de empreendimentos turísticos, gastronômicos, hoteleiros e de entretenimento em áreas específicas, busca-se potencializar o aproveitamento sustentável desses espaços.

A justificativa baseia-se na necessidade de diversificar a economia local, estimular investimentos e gerar empregos, alinhando-se com os princípios estabelecidos nos incisos VII do art. 37 e §1º do art. 106 da Lei Orgânica do Município de Miguel Pereira. A concessão por um prazo de 35 anos, passível de prorrogação, visa proporcionar estabilidade aos empreendedores, incentivando-os a realizar investimentos de longo prazo na região.

O caráter oneroso da concessão, com a determinação de um valor mínimo de 2,5% sobre o montante arrecadado pela Concessionária, visa assegurar que o município receba benefícios financeiros compatíveis com a relevância do espaço concedido. Adicionalmente, a concessão de direito de compra ao concessionário após 10 anos de posse promove segurança jurídica e estímulo ao investimento a longo prazo.

A celebração do contrato mediante Contrato elaborado pelo Poder Executivo confere transparência e clareza às condições da concessão.

Dessa forma, a presente legislação se apresenta como um instrumento eficaz para impulsionar o desenvolvimento local, atrair investimentos e fomentar a atividade



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

econômica, alinhando-se com os interesses e necessidades da comunidade de Miguel Pereira.

ANDRÉ PINTO DE AFONSECA
PREFEITO MUNICIPAL

Exmo. Sr.

EDUARDO PAULO CORRÊA.

DD. Presidente da Câmara Municipal de Miguel Pereira.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

LEI Nº DE DE DE 2023.

Dispõe sobre a Concessão de Direito Real de Uso que menciona e dá outras providências.

CONSIDERANDO o que dispõe o inciso VII, do art. 37 e o §1º do art. 106, ambos da Lei Orgânica do Município de Miguel Pereira;

A CÂMARA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA APROVA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º Fica autorizada a Concessão de Direito Real de Uso para implantação de empreendimento turístico, e/ou gastronômico, e/ou hoteleiro e/ou de entretenimento, de uma área de terras públicas situada na Rua Chaumiere, Barão de Javary, Miguel Pereira, medindo 1.001,53m², inscrita no Boletim de Cadastro Imobiliário sob o n.º 24767, e uma área de terras públicas situada na Rua Chaumiere, Barão de Javary, Miguel Pereira, medindo 27.770,59m².

Art. 2º A Concessão de Direito Real de Uso será por um prazo de 35 (trinta e cinco) anos, podendo ser prorrogado, e será a título oneroso, tendo o valor de outorga de no mínimo 2,5% sobre o valor arrecadado pela Concessionária.

§1º Fica assegurado ao concessionário, no prazo de 10 (dez) anos a partir da assinatura do contrato de concessão, o exercício do direito de compra do imóvel objeto da concessão.

§2º Para exercer o direito de preferência, o concessionário que estiver na posse deverá se submeter a todas as regras do edital e comprovar a ocupação do imóvel.

Art. 3º A Concessão de Direito Real de Uso será celebrada mediante Contrato, elaborado pelo Poder Executivo.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.



Estado do Rio de Janeiro
Prefeitura Municipal de Miguel Pereira

Prefeitura de Miguel Pereira
Em _____ de _____ de 2023.

ANDRÉ PINTO DE AFONSECA
Prefeito Municipal



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, PLANEJAMENTO e FINANÇAS

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO (DIVFIS)
SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

AVALIAÇÃO PRELIMINAR
(INDICAÇÃO DE VALOR DE MERCADO)

Solicitante: **MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA**
Interessado: **MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA**
Proprietário: **AC 2000 – SPORTS E MARKETING LTDA.**

Objetivo da Avaliação: **DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO**, para fins de **AVALIAÇÃO DE BEM IMÓVEL** infraescrito, nos termos do artigo 8º do Lei Federal nº 10.257 de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade); para ulterior e eventual **ALIENAÇÃO DE BENS**, nos termos do artigo 101 do Código Civil c/c e inciso I do artigo 17, da Lei Federal nº 8.666, vigente desde 21/06/1993.

Método(s) Utilizado(s): **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**

Discrição do Imóvel: **IMÓVEL** com área total construída 231,58m², edificado em **ÁREA DE TERRENO**, com superfície total de **7.800,95m²**, situada na Estrada Chaumière, nº 740 – Barão de Javary – 1º Distrito de Miguel Pereira – RJ, conforme extraído dos Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI) nº 01-1634 e 01-0710.

Por determinação do **MUNICÍPIO DE MIGUEL PEREIRA**, a **SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (SEFFAI)** procede a **AVALIAÇÃO PRELIMINAR** do bem imóvel acima descrito, com o fito de determinar – no campo hipotético – o **VALOR IMOBILIÁRIO DE MERCADO**, através da aplicação do **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, aferido por inferência de dados, segundo critérios determinados pela ABNT.



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, PLANEJAMENTO e FINANÇAS

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO (DIVFIS)
SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Trata-se de aplicação de metodologia que determina a atual momento do mercado imobiliário local – através de compilação de dados que espelham um “retrato” das compras e vendas no município; e que, posteriormente, caso necessário, poderão ser redefinidas ou retificadas através de Parecer de Avaliação Técnica Mercadológica – PTAM, elaborado por uma das empresas especializadas e credenciadas no Município de Miguel Pereira – RJ.

Encontra-se registrado nos Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI) das inscrições imobiliárias nº 01-1634 e 01-0710, que o **VALOR VENAL TOTAL DA PROPRIEDADE** – aferido na Planta de Valores da PMMP para fins IPTU – equivale ao montante de **R\$226.720,42 (DUZENTOS E VINTE MIL, SETECENTOS E VINTE REAIS E QUARENTA E DOIS CENTAVOS)**, conforme documentos em anexo, que tipificam o imóvel mencionado no campo “Descrição do Imóvel” acima.

Cabe-nos asseverar – a título meramente ilustrativo – que, após consulta aos arquivos da Sistema de Arrecadação do Município de Miguel Pereira; constatamos que existe relativa “Consolidação Econômica” naquela localidade – registrada através do volume regular de “Compra e Venda” de imóveis; que nos permite confirmar que os valores praticados pelo mercado, são bem mais expressivos do que “valor venal” da propriedade.

Além disso, em consulta recente feita pela **SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (SEFFAI)** junto aos corretores imobiliários de Miguel Pereira, tivemos a compreensão de que as propriedades com metragem quadrada (m²) acima de 4.000,00m² (preferencialmente, com área construída superior 300,00m²), tem valor unitário de entre **R\$230,00 (DUZENTOS E TRINTA REAIS)** à **R\$260,00 (DUZENTOS E SESSENTA REAIS)** por metro quadrado (m²).



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, PLANEJAMENTO e FINANÇAS

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO (DIVFIS)
SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

No caso em tela, é prudente externar que a **PROPRIEDADE ENCONTRA-SE ABANDONADA**, podendo ter comprometidas suas edificações pelo estado de degradação em que se encontram – tanto na alvenaria, como nas partes elétricas e hidráulicas –, sendo, inclusive, passíveis de demolição.

Nesse diapasão, temos a convencimento de que na presente **AVALIAÇÃO PRELIMINAR**, somente será verificado o valor da “**TERRA NUA**”, ou seja, sobre a superfície total de 7.800,95m².

Desta forma, aplicando a “**METODOLOGIA COMPARATIVA DIRETA DE DADOS DE MERCADO**”, podemos determinar que – no mercado de hoje – o valor **MÉDIO** do metro quadrado (m²), deve ser fixado no patamar de **R\$220,00 (DUZENTOS E VINTE REAIS)**, como base nos dados coletados nos anais da administração pública municipal.

Com efeito, a **SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA (SEFFAI)** forma entendimento – considerando que são absolutamente fidedignas as dimensões da propriedade lançadas nos Boletins de Cadastro Imobiliário (BCI) nº 01-1634 e 01-0710 – de que o valor da propriedade deva ser fixada no valor aproximado de **R\$1.716.209,00 (HUM MILHÕES, SETECENTOS E DEZESSEIS MIL, DUZENTOS E NOVE REAIS)**, segundo os dados de Inferência Estatística.

Ressaltamos que no mercado atual, **NÃO HÁ DISPONIBILIDADE DE IMÓVEIS IDÊNTICOS**, em termos de dimensão, acesso, topografia e localização, que possam servir de parâmetro direto.

Pela experiência e dados coletados no Mercado Imobiliário, debruçados em análise sobre a documentação apresenta, formamos o



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, PLANEJAMENTO e FINANÇAS

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO (DIVFIS)
SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

posicionamento acima manifesto, penitenciando-nos por eventuais equívocos ou imprecisões na elaboração desta **AVALIAÇÃO PRÉVIA DE MERCADO**.

RESULTADO FINAL DA AVALIAÇÃO

R\$1.716.209,00 (HUM MILHÕES, SETECENTOS E DEZESSEIS MIL,

DUZENTOS E NOVE REAIS)

Miguel Pereira, 28 de março de 2023.

ROBSON TEIXEIRA DE BRITO
Chefe da SEFFAI

Fiscal de Fazenda – Matrícula nº 01/2618



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PREFEITURA MUNICIPAL DE MIGUEL PEREIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA, PLANEJAMENTO e FINANÇAS

DIVISÃO DE FISCALIZAÇÃO (DIVFIS)
SEÇÃO DE FISCALIZAÇÃO DE FAZENDA E AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

