



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

LEI Nº. 3.491, DE 21 DE DEZEMBRO DE 2022

Autoria do Projeto: Sr. Prefeito

Autoriza o Poder Executivo municipal a conceder o direito real de uso, de forma onerosa, do bem público municipal denominado Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, para os fins específicos de exploração econômica de abate de animais ovinos e suínos, beneficiamento e comercialização dos produtos e subprodutos do processo de abate, e dá outras providências.

ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN), Prefeito do Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista, no uso de atribuições legais, faz saber que a Câmara Municipal APROVOU e ele PROMULGA a seguinte Lei:

CAPÍTULO I

DO OBJETO DA CONCESSÃO

Art. 1º Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a conceder o direito real de uso, de forma onerosa, do bem público municipal denominado Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, para os fins específicos de exploração econômica de abate de animais ovinos e suínos, beneficiamento e comercialização dos produtos e subprodutos do processo de abate.

Art. 2º Integram o bem público municipal, objeto da concessão de direito real:

I - o imóvel onde se encontra instalado o Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, na Rua Antônio de Castro, s/nº, bairro Tancredo Neves, CEP 19707-098, Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, parte integrante da Transcrição nº 10.484 do Cartório de Registro de Imóveis local, com área de 8.697,78 m² (oito mil seiscentos e noventa e sete metros quadrados e setenta e oito centímetros quadrados) e edificações com área de 1.252,10 m² (um mil duzentos e cinquenta e dois metros quadrados e dez centímetros quadrados), composto de área industrial, prédio administrativo, área de convivência, imóvel e abatedouro de bovino inativado, além da benfeitoria da estação de tratamento de efluentes com 1.566,00 m² (um mil quinhentos e sessenta e seis metros quadrados), destacado em croqui, memorial descritivo e laudo de avaliação, constantes do ANEXO II, parte integrante desta lei; e

II - os equipamentos disponibilizados pelo Município e instalados no imóvel objeto da concessão, relacionados no ANEXO III, parte integrante desta lei.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

Lei nº 3.491, de 21 de dezembro de 2022 Fls. 2 de 5

CAPÍTULO II

DA FORMALIZAÇÃO DA CONCESSÃO

Seção I

Da Licitação e Contrato

Art. 3º A concessão de direito real de uso será formalizada por meio de contrato administrativo, pelo qual a Administração municipal transferirá o uso remunerado do bem público à pessoa jurídica de direito privado selecionada na forma da legislação vigente, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de exploração econômica de abate de animais ovinos e suínos, beneficiamento e comercialização dos produtos e subprodutos do processo de abate.

Art. 4º A concessão de direito real de uso ao particular possui caráter estável, devendo ser precedida de licitação pública, mediante critérios constantes de edital convocatório, nos termos vigentes das normas gerais de licitações e contratos.

Art. 5º Para se habilitar no processo licitatório, os interessados deverão preencher os requisitos exigidos nesta Lei, na legislação municipal correlata e na legislação federal vigente de licitações e contratos da Administração Pública, bem como se sujeitar a outras condições que venham a ser estabelecidas no instrumento convocatório da licitação.

Art. 6º São cláusulas essenciais do contrato de concessão de direito real de uso, as relativas:

- I - ao objeto;
- II - à especificação do bem e relação dos equipamentos concedidos;
- III - ao prazo da concessão;
- IV - à descrição das atividades permitidas a serem exploradas no referido bem;
- V - ao preço público fixado como contrapartida pela utilização do objeto da concessão, calculado conforme critérios e forma de pagamento constantes do edital convocatório e contrato;
- VI - aos direitos e garantias do concessionário;
- VII - às obrigações do concessionário, em especial as de:
 - a) no prazo de até 6 (seis) meses, a contar da data de assinatura do contrato, realizar, às suas expensas, a reforma e adequações necessárias para implantação do processo de abate e processamento de subprodutos de ovinos e suínos;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

Lei nº 3.491, de 21 de dezembro de 2022 Fls. 3 de 5

- b) iniciar o processo de abate e processamento de subprodutos de ovinos e suínos, no prazo de até 1 (um) ano, a contar da data de assinatura do contrato;
- c) não alterar a finalidade da concessão;
- d) não transferir, total ou parcialmente, a qualquer título, os direitos decorrentes da concessão;
- e) não atrasar o pagamento por até 3 (três) meses consecutivos ou 5 (cinco) meses alternados, sob pena de perder automaticamente o direito à concessão;
- f) observar, obedecer e atender as legislações federal, estadual e municipal;
- g) atender, fielmente, as normas e exigências dos Poderes Públicos federal, estadual e municipal;
- h) que ao menos 10% (dez por cento) da operacionalidade do objeto esteja disponível para atender a agricultura familiar e em acordo com as normas sanitárias exigentes;

VIII - à especificação das prerrogativas da Administração Pública;

IX - aos deveres relativos à manutenção do patrimônio público;

X - às sanções;

XI - às condições de prorrogação do contrato;

XII - ao foro e modo para solução consensual e judicial das divergências contratuais, que será o da sede da Administração Pública municipal.

Parágrafo único. A demonstração dos critérios técnicos e referências de custos utilizados para apuração do preço público, será de responsabilidade do órgão municipal de agricultura e abastecimento.

Seção II

Das Competências e da Fiscalização

Art. 7º Caberá aos órgãos municipais, na esfera de suas competências:

I - definir os critérios para a concessão;

II - conduzir os procedimentos licitatórios;

III - regulamentar e fiscalizar permanentemente as atividades desenvolvidas no bem concedido;

IV - intervir na concessão para a preservação do interesse público ou para a defesa da juridicidade;

V - elaborar, aprovar e fiscalizar as ações e projetos de construção, manutenção, conservação e benfeitorias que venham a ser objeto dos instrumentos jurídicos de que trata esta Lei.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Lei nº 3.491, de 21 de dezembro de 2022 Fls. 4 de 5

Parágrafo único. No exercício da fiscalização, o concessionário dará pleno acesso à Administração Pública municipal aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros pertinentes ao contrato.

Seção III

Do Prazo e da Prorrogação

Art. 8º O prazo da concessão de direito real de uso será de até 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável por igual período.

Parágrafo único. O pedido de prorrogação deverá ser protocolado em até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato, sob pena de extinção.

Seção IV

Da Extinção da Concessão e da Devolução do Bem

Art. 9º Extingue-se a concessão de direito real de uso por:

I - decurso do prazo contratual;

II - rescisão, numa das seguintes modalidades:

a) rescisão unilateral, por razões de interesse público ou por inadimplemento do concessionário;

b) rescisão bilateral, mediante acordo entre a Administração Pública municipal e o concessionário;

III - invalidação.

§ 1º Extinta a concessão ou em caso de desativação do bem público, o mesmo deverá ser imediatamente devolvido ao Município nas mesmas condições recebidas, ressalvo o desgaste de sua normal utilização, sem que o concessionário tenha direito a qualquer tipo de indenização ou direito de retenção, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

§ 2º O bem público a ser devolvido ao Município inclui o imóvel, as edificações e melhorias existentes e as que vierem a ser construídas, sejam volutuárias, necessárias ou úteis, e os equipamentos.

§ 3º Devolvido o bem público ao Município, este dará a destinação que melhor lhe convier, inclusive com novo processo licitatório para exploração.

§ 4º A rescisão ou invalidação da concessão de direito real de uso do bem público observará as normas gerais de licitação e contratação.

CAPÍTULO III

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Lei nº 3.491, de 21 de dezembro de 2022 Fls. 5 de 5

Art. 10. As despesas decorrentes desta lei correrão à conta de dotações orçamentárias consignadas no Orçamento Programa do Município, suplementadas se necessário.

Art. 11. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 21 de dezembro de 2022.


ANTONIO TAKASHI SASADA (ANTIAN)
Prefeito

REGISTRADA nesta Secretaria em livro próprio, na data supra e PUBLICADA por Edital afixado em lugar público de costume.


LÍBIO TAIETTE JÚNIOR
Chefe de Gabinete


Protocolo Prefeitura: nº 2086/2022 Data: 02/08/2022

Projeto de Lei: (x)PL ()PLC ()PEMLOM nº 66/2022

Protocolo Câmara: 35562/2022 Data: 16/12/2022

Autógrafo: 80/2022 Data de Aprovação: 21/12/2022

Publicação: Diário Oficial Eletrônico do Município, Data: 21/12/2022 Edição: 467, p. 6

Visto do servidor responsável: 



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

**ANEXO I
TERMO DE REFERÊNCIA**

Concessão de direito real de uso, de forma onerosa, de bem público municipal denominado Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, para os fins específicos de exploração econômica de abate de animais ovinos e suínos, beneficiamento e comercialização dos produtos e subprodutos do processo de abate.

1 DO OBJETO

1.1 O objeto da concessão de direito real de uso, de forma onerosa, é o bem público municipal denominado Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, para os fins específicos de exploração econômica de abate de animais ovinos e suínos, beneficiamento e comercialização dos produtos e subprodutos do processo de abate.

1.2 Integram o bem público municipal:

1.2.1 imóvel onde se encontra instalado o Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, na Rua Antônio de Castro, s/nº, bairro Tancredo Neves, CEP 19707-098, Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, parte integrante da Transcrição nº 10.484 do Cartório de Registro de Imóveis local, com área de 8.697,78 m² (oito mil seiscentos e noventa e sete metros quadrados e setenta e oito centímetros quadrados) e edificações com área de 1.252,10 m² (um mil duzentos e cinquenta e dois metros quadrados e dez centímetros quadrados), composto de área industrial, prédio administrativo, área de convivência, imóvel e abatedouro de bovino inativado, além da benfeitoria da estação de tratamento de efluentes com 1.566,00 m² (um mil quinhentos e sessenta e seis metros quadrados), destacado em croqui, memorial descritivo e laudo de avaliação, constantes do ANEXO II, parte integrante desta lei; e

1.2.2 os equipamentos disponibilizados pelo Município e instalados no imóvel objeto da concessão, conforme ANEXO III.

2 DO CONTEXTO E DA JUSTIFICATIVA

2.1 Segundo levantamento da viabilidade econômica, verificou-se uma grande quantidade no município e região de criadores de suínos e ovinos, que levaram ao abate cerca de 106.238 cabeças de suínos (IEA-SP, 2021) e 13.527 cabeças de ovinos (IBGE, 2021). Os dados relativos aos suínos se referem a 41 municípios das regiões de Assis, Marília, Presidente Prudente e Ourinhos, localizados em um raio de 150 km de Paraguaçu Paulista e, quanto aos ovinos, em 23 municípios da região.

2.2 Tanto a suinocultura como a ovinocultura praticada no Estado de São Paulo, são constituídas por vários produtores, geralmente, independentes, e que podem ou não estar vinculados aos abatedouros. Devido à carência de local oficial na região para



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

realizar esse tipo de abate, o agricultor familiar, principalmente, acaba alimentando o abate clandestino.

2.3 O Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos permitirá movimentar um importante valor na economia local e regional, fornecendo vários produtos de qualidade e supervisionados por um médico veterinário durante os processos, com o objetivo de garantir e manter a higiene dos alimentos que são escoados para o mercado local.

2.4 Nesse contexto, ciente do seu papel de resgate da cidadania, da empregabilidade e da proteção ao meio ambiente – aspectos fundamentais para o fortalecimento da organização das bases das cadeias de comercialização – o Poder Executivo municipal, após a constatação das dificuldades em adequação e administração do objeto em questão, decidiu pela concessão onerosa de direito real de uso do Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, para implantar um novo modelo que acompanhe, sistematicamente, uma nova gestão em busca de agir ativamente e evitar o sucateamento de equipamentos e atender aos requisitos legais relacionados à inocuidade da carne, saúde pública e meio ambiente.

2.5 A sustentabilidade do empreendimento se dá pela operação contínua, proporcionada pela concentração dos abates nos abatedouros regionalizados.

2.6 A concessão onerosa de direito real de uso e administração justifica-se pela existência no Município do presente bem imóvel, e por não se tratar de atividade típica da administração pública, pode ser melhor explorado pela iniciativa privada, atendendo as demandas dos agropecuaristas e criadores do Município e região, bem como trazendo receita de capital, a ser investida na melhoria da qualidade de vida da população paraguaçuense.

2.7 O empreendimento visa atender a necessidade do Município em atrair investimentos privados para fazer frente ao custo de formação de uma infraestrutura necessária para suporte de um serviço público eficiente. Neste sentido, a atividade do frigorífico, com observância de todas as normas de legalidade, envolve o uso de mão de obra e técnicas diferenciadas, bem como equipamentos de alto custo. E, ainda, a progressão das exigências legais (ambientais e outras) requer investimentos contínuos e crescentes.

2.8 A concessão permitirá trazer para a prestação dos serviços públicos a eficiência dos prestadores de serviço privados. Isso agrega a racionalidade econômica privada ao desempenho de atividades públicas, que podem ensejar benefícios de otimização e qualificação da prestação de serviços revertida para os usuários.

2.9 Um local adequado para o abate dos animais vem de encontro ao comprometimento com a saúde dos consumidores de carne do nosso Município, além de maior respeito e conservação do meio ambiente, evitando que matadouros clandestinos, sem qualquer preocupação com o despejo irregular dos dejetos e com a questão sanitária se faça presente no Município.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

2.10 Por fim, a Administração municipal tem como dever constitucional assegurar um meio ambiente ecologicamente equilibrado essencial à sadia qualidade de vida, buscando por diversos meios e da coletividade defendê-lo e preservá-lo para o presente e futuras gerações.

3 DA ESPECIFICAÇÃO E PREÇO PÚBLICO ESTIMADO

Item	Especificação	Quantidade	Valor Mínimo R\$/mês
1	Concessão de direito real de uso, de forma onerosa, é o bem público municipal denominado Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, para os fins específicos de exploração econômica de abate de animais ovinos e suínos, beneficiamento e comercialização dos produtos e subprodutos do processo de abate.	1	5.000,00 + 2%
Preço Público fixo mínimo Estimado/mês			R\$ 5.000,00 + X

3.1 A apuração do preço público total considerou a capacidade inicial de abate de 80 (oitenta) animais/dia, o quantitativo de 2 % do valor da arroba de suínos vivo com base no indicador Cepea/Esalq do abate mensal, e demais critérios técnicos e referências de custos, constantes do demonstrativo elaborado pelo Departamento Municipal de Agricultura e Abastecimento, parte integrante deste termo de referência.

3.2 O pagamento do preço público deverá ocorrer da seguinte forma:

3.2.1 primeiro ano: isenção até o início das atividades

3.2.2 a partir do segundo ano: valor fixo mensal + 2 % do valor da arroba de suínos vivo com base no indicador Cepea/Esalq do abate mensal

3.3 O preço público deverá se pago, mensalmente, até o décimo dia útil do mês subsequente ao faturamento da fatura, e independentemente da adimplência dos usuários dos serviços ofertados pelo concessionário.

3.4 O preço público deverá ser majorado proporcionalmente ao aumento da capacidade de abate de animais/dia.

4 DA LOCALIZAÇÃO DO BEM

4.1 O bem público municipal, Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, se encontra localizado na Rua Antônio de Castro, s/nº, bairro Tancredo Neves, CEP 19707-098, Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP.

5 DO PRAZO E DA PRORROGAÇÃO



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

5.1 O prazo da concessão de direito real de uso será de até 25 (vinte e cinco) anos, prorrogável por igual período.

5.2 O pedido de prorrogação deverá ser protocolado em até 60 (sessenta) dias antes do término do contrato, sob pena de extinção.

6 DO REGIME DE EXECUÇÃO

6.1 O tipo de serviço a ser explorado pelo CONCESSIONÁRIO será exclusivamente de abate de animais, comercialização de produtos comestíveis e subprodutos, bem como o beneficiamento de tais produtos, tendo como atividade principal o abate de suínos e ovinos.

6.2 O CONCESSIONÁRIO explorará o objeto da presente concessão, por sua conta e risco, obedecendo todas as normas atinentes à área, mormente as sanitárias e trabalhistas, estando o município isento de qualquer responsabilidade solidária ou subsidiária decorrente da atividade.

7 DAS OBRIGAÇÕES CONTRATUAIS

7.1 A concessão de direito real de uso será formalizada por meio de contrato administrativo, pelo qual a Administração municipal transferirá o uso remunerado do bem público à pessoa jurídica de direito privado selecionada na forma da legislação vigente, como direito real resolúvel, para que dele se utilize em fins específicos de exploração econômica, objeto da concessão.

7.2 O processo licitatório e o contrato dele resultante obedecerão às disposições da legislação federal vigente de licitações e contratos da Administração Pública, da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995, que dispõe sobre o regime de concessão e permissão da prestação de serviços públicos previsto no art. 175 da Constituição Federal, e demais normas legais pertinentes.

7.3 A concessão de direito real de uso ao particular possui caráter estável, devendo ser precedida de licitação pública, mediante critérios constantes de edital convocatório, nos termos vigentes das normas gerais de licitações e contratos.

8 DA HABILITAÇÃO E REQUISITOS MÍNIMOS

8.1 Para se habilitar no processo licitatório, os licitantes interessados deverão preencher os requisitos exigidos previstos em legislação municipal e na legislação federal vigente de licitações e contratos da Administração Pública, bem como se sujeitar a outras condições que venham a ser estabelecidas no instrumento convocatório da licitação.

8.2 Para a habilitação, o licitante deverá apresentar todos os documentos que se fizer necessário, relativos:

8.2.1 à Habilitação Jurídica;

8.2.2 à Regularidade Fiscal e Trabalhista;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

8.2.3 à Qualificação Técnica;

8.2.4 à Qualificação Econômico-Financeira; e

8.2.5 ao Ateste da Capacidade Técnica;

8.3 Como requisitos mínimos, o licitante deverá apresentar comprovação de que dispõe:

8.3.1 de frota de caminhões refrigerados;

8.3.2 de frota de caminhões para transporte de carga viva;

8.3.3 de funcionários capacitados para a execução da atividade, sendo no mínimo 20 funcionários diretos preferencialmente residentes no município;

8.3.4 de médico veterinário responsável técnico devidamente certificado pelo CRMV-SP;

8.3.5 de investimento para operação base inicial nos primeiros 6 meses, sistema de informática, moveis básicos de escritórios e banheiros/vestiários e medidores de nível ultrassônico para ETE, com investimento estimado em R\$ 90.000,00 (Noventa mil reais)

8.3.6 de investimento de médio prazo de uma câmara fria, ampliação da capacidade de abate para até 200 suínos/dia com investimento estimado mínimo de R\$ 800.000,00 (Oitocentos mil reais)

9 DAS OBRIGAÇÕES DO CONCESSIONÁRIO

9.1 Serão obrigações do CONCESSIONÁRIO:

9.1.1 no prazo de até 6 (seis) meses, a contar da data de assinatura do contrato, realizar, às suas expensas, a reforma e adequações necessárias para implantação do processo de abate e processamento de subprodutos de ovinos e suínos;

9.1.2 iniciar o processo de abate e processamento de subprodutos de ovinos e suínos, no prazo de até 1 (um) ano, a contar da data de assinatura do contrato;

9.1.3 não alterar a finalidade da concessão;

9.1.4 não transferir, total ou parcialmente, a qualquer título, os direitos decorrentes da concessão;

9.1.5 não atrasar o pagamento por até 3 (três) meses consecutivos ou 5 (cinco) meses alternados, sob pena de perder automaticamente o direito à concessão;

9.1.6 observar, obedecer e atender as legislações federal, estadual e municipal;

9.1.7 atender, fielmente, as normas e exigências dos Poderes Públicos federal, estadual e municipal;

9.1.8 disponibilizar, ao menos 10% (dez por cento) da operacionalidade do objeto, para atender a agricultura familiar e em acordo com as normas sanitárias exigentes;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

9.1.9 zelar e manter em perfeitas condições de conservação, funcionamento, higiene e limpeza as instalações do prédio, mormente as hidráulicas, elétricas, pisos, revestimentos de paredes, fachada e demais acessórios, correndo por conta única e exclusiva do CONCESSIONÁRIO, as despesas de pintura, limpeza, consertos, reposições e reparos necessários à conservação e manutenção, para assim restituí-los quando extinta a concessão;

9.1.10 zelar por todos os equipamentos existentes no imóvel, necessários à execução do serviço concedido, e mantê-los em perfeitas condições de conservação, funcionamento, higiene e limpeza, bem como os equipamentos relacionados no ANEXO III, disponibilizados pelo CONCEDENTE e instalados no imóvel objeto da concessão;

9.1.11 comunicar e enviar projeto de qualquer tipo de reforma ou mudança estrutural do Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos ou de aquisição de novos equipamentos, e, somente proceder a reforma ou mudança estrutural após autorização do CONCEDENTE;

9.1.12 satisfazer, por sua conta, todas as exigências dos Poderes Públicos, atinentes ao imóvel e equipamentos, bem como referência aos serviços de uso e exploração de bem público municipal para abate de animais, inclusive quanto à legislação sanitária e ambiental específica, além de cumprimento das Instruções Normativas dos órgãos fiscalizadores dos serviços;

9.1.13 pagar, pontualmente, todos os impostos, taxas e tarifas, bem como as despesas de consumo de água e esgoto, energia elétrica, telefone, custo trabalhista e previdenciário ou quaisquer outros tributos e/ou despesas que advenham da conservação, manutenção e funcionamento normal do Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos, qualquer que seja a esfera governamental, federal, estadual e municipal, bem como a forma de cobrança e lançamento, salvo isenções regulamentadas por Lei;

9.1.14 franquear todas as dependências do imóvel à fiscalização municipal, estadual ou federal, quando estas entenderem convenientes, ao exame ou vistorias no imóvel e, não embaraçar a ação de seus agentes;

9.1.15 manter a segurança, higiene e boa ordem do imóvel, bem como do material e equipamentos existentes;

9.1.16 orientar e supervisionar o desempenho dos colaboradores no que diz respeito aos serviços contratados;

9.1.17 manter durante a vigência do contrato, compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação, inclusive toda mão de obra exigida para o cumprimento deste instrumento, devendo o médico veterinário responsável técnico ser profissional devidamente registrado no Conselho competente;



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

9.1.18 fornecer ao CONCEDENTE e às instituições fiscalizadoras toda e qualquer informação relativa aos serviços, bem como qualquer modificação ou interferência causada por si ou por terceiros nos serviços e ambiente de abate;

9.1.19 informar aos usuários a respeito de interrupções inesperadas dos serviços e seu restabelecimento, obedecendo às condições e prazos que forem fixados por ato administrativo exarado pelo CONCEDENTE;

9.1.20 manter em dia o inventário e o registro dos bens móveis e imóveis do Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos e afeto a este instrumento;

9.1.21 permitir, aos encarregados da fiscalização, o livre acesso, em qualquer época, aos equipamentos e às instalações assumidas e veiculadas ao objeto do contrato de concessão;

9.1.22 manter sistema de monitoramento de água potável utilizada e dos efluentes lançados em áreas adjacentes, obedecendo a legislação vigente;

9.1.23 fazer, às suas expensas, o tratamento e destinação dos resíduos sólidos e líquidos resultantes da atividade;

9.1.24 realizar com zelo o controle ambiental e ações mitigadoras;

9.1.25 cercar, com cortina de árvores, de acordo com as normas e instruções do Departamento Municipal de Meio Ambiente Projetos Especiais;

9.1.26 comunicar ao CONCEDENTE e aos órgãos competentes ações ou omissões que venham a ser de seu conhecimento, que possam provocar contaminações dos recursos hídricos, do solo ou que prejudiquem a prestação dos serviços de abate animal, ou ações a ele vinculadas, para que tais autoridades diligenciem as providências competentes;

9.1.27 colaborar com as autoridades públicas, nos casos de emergência ou calamidade, que envolverem o serviço de abate, objeto deste instrumento;

9.1.28 atender às especificações dos órgãos fiscalizadores do setor em relação aos equipamentos e utensílios apropriados às atividades decorrentes deste objeto;

9.1.29 atender às especificações do Decreto Municipal nº 6435/2019, do RIISPOA – Regulamento de Inspeção Industrial e Sanitária de Produtos de Origem Animal e demais legislações e normativas do Setor, e suas alterações;

9.1.30 implantar o Sistema de Análise de Perigos e Pontos Críticos de Controle – APPCC, de acordo com as exigências regulamentadas;

9.1.31 implantar Programas de Autocontrole;

9.1.32 obter todas as licenças necessárias para operacionalidade;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

9.1.33 disponibilizar materiais de expediente, didáticos, pedagógicos, equipamentos de proteção individual e todos os utensílios necessários à realização das atividades previstas para a consecução do objeto, de acordo com as exigências legais;

9.1.34 não subarrendar ou emprestar o imóvel, no todo ou em parte.

10 DAS OBRIGAÇÕES DO CONCEDENTE

10.1 São obrigações do CONCEDENTE:

10.1.1 assegurar o efetivo cumprimento da legislação vigente, fazendo constar do edital e do contrato os critérios e exigências necessárias à boa e fiel prestação de serviços pela CONCESSIONÁRIO, sem prejuízo das cláusulas essenciais do contrato, especialmente as contidas no art. 23 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 e atualizações;

10.1.2 prever nos instrumentos aludidos (Edital e Contrato) os encargos do CONCEDENTE, conforme disposto nos art. 29 e 30 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995 e atualizações;

10.1.3 promover, se necessário, a intervenção na concessão, com o fim de assegurar a adequação na prestação de serviço, bem como o fiel cumprimento das normas contratuais;

10.1.4 extinguir a concessão, se observadas as condições previstas no art. 35 da Lei Federal nº 8.987, de 13 de fevereiro de 1995;

10.1.5 prestar ao CONCESSIONÁRIO as informações necessárias à execução e operacionalização dos serviços objeto deste instrumento;

10.1.6 fiscalizar a exigência de cumprimento da Manutenção Preventiva e Corretiva das instalações prediais, equipamentos e utensílios empregados no processo de abate de ovinos e suínos, considerando todo o pátio externo currais, instalações administrativas, captação, tratamento e estocagem de água, sala de abate e processos decorrentes;

10.1.7 fiscalizar a exigência de apresentação de metodologia para implantação de gestão da qualidade do processo produtivo, higienização dos equipamentos, utensílios e pessoal, como também a implantação de boas práticas de fabricação, conforme legislações vigentes;

10.1.8 fiscalizar a exigência de apresentações de propostas visando a implantação e manutenção do Sistema de Controle de Pragas em todas as instalações do Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos;

10.1.9 apoiar e monitorar a execução de ações de abate regionalizado, nos termos dos instrumentos legais que regulamentam o Setor, nas esferas federal, estadual e municipal;



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

10.1.10 comunicar de imediato, ao CONCESSIONÁRIO, qualquer irregularidade ou anormalidade de que venha a ter conhecimento nos serviços sob sua gestão;

10.1.11 pronunciar-se sobre quaisquer irregularidades ou anormalidades apontadas pela CONCESSIONÁRIO;

10.1.12 esclarecer ao CONCESSIONÁRIO sobre os assuntos não previstos nas normas e nos critérios estabelecidos na contratação;

10.1.13 monitorar e avaliar os procedimentos utilizados pela CONCESSIONÁRIO, exigindo os ajustes necessários.

11 DA EXTINÇÃO DA CONCESSÃO

11.1 Extingue-se a concessão de direito real de uso por:

11.1.1 decurso do prazo contratual;

11.1.2 rescisão, numa das seguintes modalidades:

11.1.2.1 rescisão unilateral, por razões de interesse público ou por inadimplemento do concessionário;

11.1.2.2 rescisão bilateral, mediante acordo entre a Administração Pública municipal e o concessionário;

11.1.3 invalidação.

11.2 Extinta a concessão ou em caso de desativação do bem público, o mesmo deverá ser imediatamente devolvido ao Município nas mesmas condições recebidas, ressalvo o desgaste de sua normal utilização, sem que o concessionário tenha direito a qualquer tipo de indenização ou direito de retenção, independentemente de notificação judicial ou extrajudicial.

11.3 O bem público a ser devolvido ao Município inclui o imóvel, as edificações e melhorias existentes e as que vierem a ser construídas, sejam voluptuárias, necessárias ou úteis, e os equipamentos.

11.4 Devolvido o bem público ao Município, este dará a destinação que melhor lhe convier, inclusive com novo processo licitatório para exploração.

11.5 A rescisão ou invalidação da concessão de direito real de uso do bem público observará as normas gerais de licitação e contratação.

12 DA FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

12.1 Caberá ao CONCEDENTE, por intermédio do Departamento Municipal de Agricultura e Abastecimento, acompanhar, fiscalizar e controlar a execução do contrato, bem como as atividades desenvolvidas no bem concedido, indicando o servidor qualificado para a função, a ser designado por Portaria do Prefeito.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

12.2 No exercício da fiscalização, o concessionário dará pleno acesso à Administração Pública municipal aos dados relativos à administração, contabilidade, recursos técnicos, econômicos e financeiros pertinentes ao contrato.

12.3 A atuação da fiscalização pelo CONCEDENTE em nada restringe a responsabilidade, única, integral e exclusiva do CONCESSIONÁRIO, no que concerne à execução do contrato.

Estância Turística de Paraguaçu Paulista-SP, 15 de dezembro de 2022.

CAMILO PLÁCIDO VIEIRA
Diretor do Departamento de Agricultura e Abastecimento

CPV/CMRL/tff/ammm
TR



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

**ANEXO II
DO IMÓVEL E EDIFICAÇÕES DO BEM PÚBLICO**

Finalidade: Concessão de Uso de Imóvel e Edificações

Bem Público: Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos

Local: Rua Antônio de Castro, s/nº, bairro Tancredo Neves, CEP 19707-098

Município: Paraguaçu Paulista-SP

Transcrição nº 10.484 (Parte)

Área Total constante da Transcrição: 21.266,00 m²

Área a ser Concedido o Uso: 8.697,78 m²

Área das Edificações: 1.252,10 m²

Área da Estação de Tratamento de Efluentes: 1.566,00 m²

Documentos complementares:

I - croqui, memoriais descritivos e laudo de avaliação, elaborados pelo Departamento de Urbanismo e Habitação;

II - relatórios e estudos técnicos, elaborados pelo Departamento de Agricultura e Abastecimento.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

ANEXO III
DA RELAÇÃO DE EQUIPAMENTOS

Finalidade: Concessão de Uso de Equipamentos

Bem Público: Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos

Local: Rua Antônio de Castro, s/nº, bairro Tancredo Neves, CEP 19707-098

Município: Paraguaçu Paulista-SP

Item	Nº Patrimônio	Discriminação	Unid.	Quant.	Valor R\$
01	071895	Grade de deslizamento	pç	01	11.500,00
02	071896	Canaleta de sangria	pç	01	15.000,00
03	071897	Tanque de escalda de suíno	pç	01	50.000,00
04	071898	Depiladeira de suíno	pç	01	80.000,00
05	071899	Mesa toailete de suíno inox	pç	01	10.000,00
06	071900	Guincho para sangria	pç	01	35.000,00
07	071901	Guincho para transpasse	pç	01	35.000,00
08	071902	Plataformas para Coureamento	pç	01	5.000,00
09	071903	Plataformas para Coureamento	pç	01	5.000,00
10	071904	Plataformas para Evisceração	pç	02	2.500,00
11	071905	Plataformas para Serra	pç	01	2.500,00
12	071906	Plataformas para Carimbagem	pç	01	2.500,00
13	071907	Plataformas para Lavagem	pç	01	2.500,00
14	071908	Calha Bucharía	pç	01	6.166,67
15	071909	Calha de Miúdos	pç	01	6.166,67
16	071910	Calha para Recepção de Miúdos	pç	01	6.166,67
17	071911	Mesa para inspeção do DIF	pç	01	13.596,00
18	071912	Mesa inox com ducha	pç	01	10.549,00
19	071913	Mesa miúdos	pç	01	10.549,00
20	071914	Mesa miúdos	pç	01	10.549,00
21	071915	Mesa inox pré embalagens	pç	01	9.377,00
22	071916	Mesa inox recepção carnes	pç	01	9.377,00
23	071917	Mesa inox embalagens miúdos	pç	01	9.377,00
24	071918	Mesa inox embalagens carnes	pç	01	9.377,00
25	071919	Mesa/tanque com cuba de inox para esvaziamento de tripas e buchos	pç	01	9.377,00
26	071920	Tanque de inox separação tripa fina/gróssa	pç	01	9.377,00



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo

Item	Nº Patrimônio	Discriminação	Unid.	Quant.	Valor R\$
27	071921	Prateleira inox para embalagens/condimentos	pç	01	9.377,00
28	071922	Prateleira inox para embalagens/condimentos	pç	01	9.377,00
29	071923	Anteparo para serra	pç	01	10.500,00
30	071924	Carro gancheira para miúdos	pç	01	11.252,00
31	071925	Carro gancheira para miúdos	pç	01	11.252,00
32	071926	Carro tanque para transporte de resíduos ou peças embaladas	pç	01	9.377,00
33	071927	Lavador de botas duas sapata	pç	01	7.973,00
34	071928	Lavador de botas uma sapata	pç	01	4.688,00
35	071929 a 071940	Lavador de mãos - parede	pç	12	49.224,00
36	071941	Serra de Fita C	pç	01	10.000,00
37	071942	Serra de peito	pç	01	7.487,00
38	071943	Serra de carcaça	pç	01	18.805,00
39	071944	Insensibilizador elétrico	pç	01	15.908,00
40	071945	Esterilizador para serra de peito	pç	01	5.860,00
41	071946	Esterilizador para serra de carcaça	pç	01	8.205,00
42	071949 a 071960	Esterilizadores de faca	pç	12	12.000,00
43	041251	Box de atordoamento	pç	01	10.461,00
44	072077 a 072080	Sistema de refrigeração – Câmara de Resfriamento	cj	01	76.500,00
45	072069 a 072072	Sistema de refrigeração – Câmara de Armazenamento	cj	01	76.500,00
46	072073 a 072076	Sistema de refrigeração – Túnel de Congelamento	cj	01	76.500,00
47	071772	Caldeira Horizontal	pç	01	112.153,75
48	071640	Balança eletrônica	pç	01	2.607,75
49	-	Carretilha de matança	pç	50	24.490,00
50	-	Carretilha de sangria com gancho	pç	10	9.184,00
51	-	Balancim de inox 1/2"	pç	40	11.020,00
Valor Total R\$					977.206,51



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

**ANEXO IV
DOS CRITÉRIOS E REFERÊNCIAS DE CUSTOS UTILIZADOS NA APURAÇÃO DO
PREÇO PÚBLICO**

(1) Pesquisa de preço de concessão realizada levando em considerações:

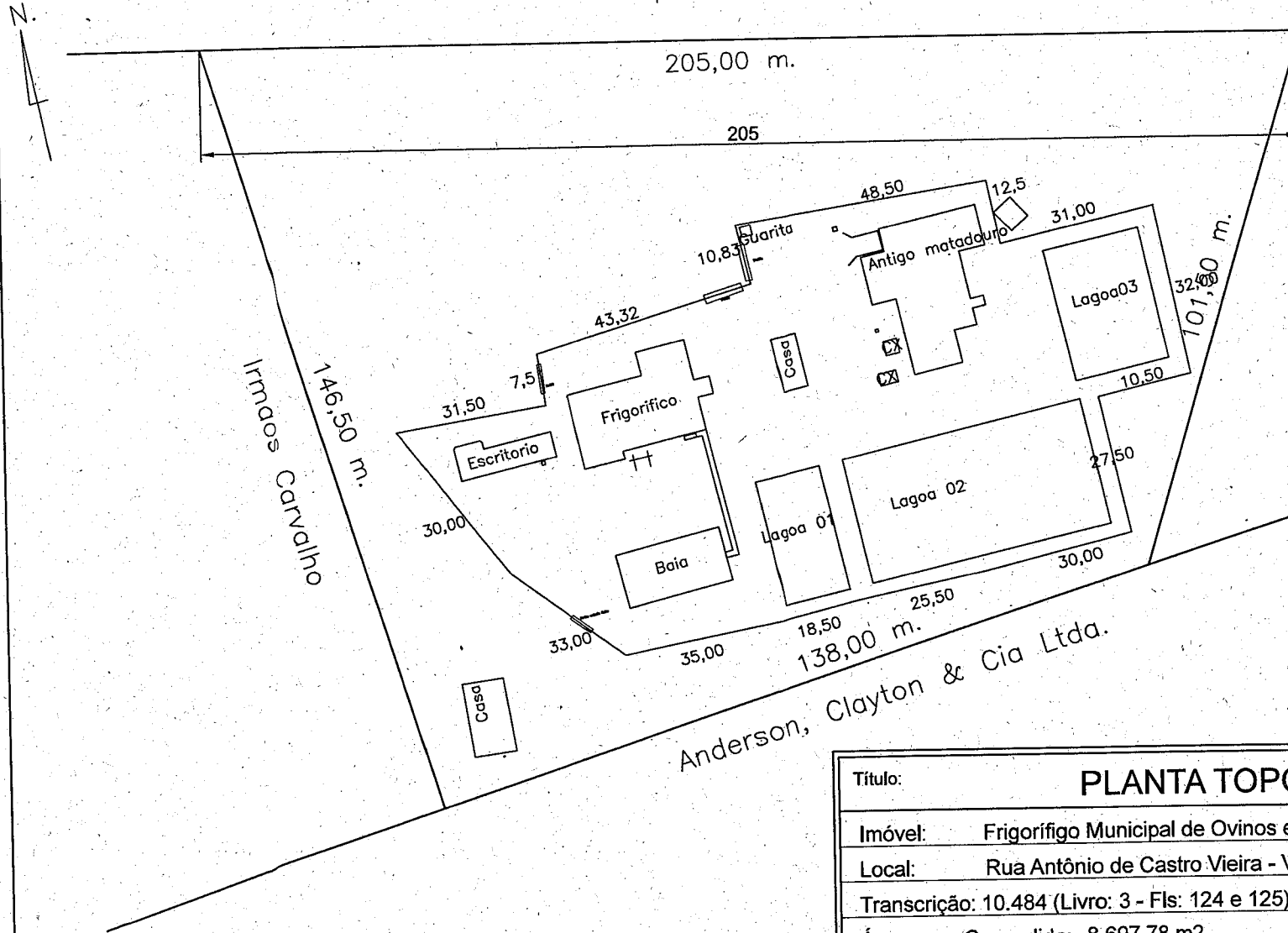
- intenções de investimentos para operação básica (sistema de informática; móveis básicos de escritórios e banheiros; número de funcionalismo etc.)
- investimento em frotas (para transporte de carga viva e para transporte de refrigerados)
- investimento a curto e longo prazo

(2 a 4) Pesquisa de mercado sobre o custo de prestação de serviço a terceiros de abate de suínos (unitário)

Fontes:

- (1) Jhon Pig – Produtos e Derivados de Suínos LTDA
- (2) Frigosul E.B. Lemes & CIA LTDA.ME
- (3) Carlos Trovino Frigorífico – EIRELI
- (4) Frigorífico Thoms LTDA

Joaquim Viera de Paiva



Anderson, Clayton & Cia Ltda.

Título:	PLANTA TOPOGRÁFICA	Folha:	Única
Imóvel:	Frigorífico Municipal de Ovinos e Suínos de Paraguaçu Paulista		
Local:	Rua Antônio de Castro Vieira - Vila Tancredo Neves - Paraguaçu Pta. -SP		
Transcrição:	10.484 (Livro: 3 - Fls: 124 e 125)		
Área a ser Concedida:	8.697,78 m ²	Perímetro:	591,00 m.
Área Total da Matrícula:	21.266,00 m ²	Escala:	1/1.000
Data:	01/12/2022		

Perímetro Elaborado conforme dados da Transcrição 10.484 (CR.I- Paraguaçu Paulista)

goubi
Resp. Téc.: Edi José da Silva
Arquiteto CAU A189488-9

MEMORIAL DESCRITIVO

Imóvel: **TERRENO (Matadouro Municipal) - PARTE**
Proprietário: **Município da Estância Turística de Paraguaçu Paulista (CNPJ: 44.547.305/0001-93)**
Local: **Rua Antônio de Castro Vieira - Vila Tancredo Neves - Paraguaçu Paulista. – SP.**
Registro: **Inserido na Transcrição nº. 10.484 (Livro: 3 - Fls: 124 e 125).**
Área: **8.697,78 metros quadrados.**

Descrição do Perímetro

Tem Início num ponto denominado ponto 1, de onde segue confrontando por todos os lados com o próprio **Matadouro Municipal** (Transcrição nº. **10.484 (Livro: 3)**), com os seguintes azimutes e distâncias: com azimute de **72°03'15"**, na distância de **31,50 m.**, até o ponto 2; com azimute de **340°16'11"**, na distância de **7,50 m.**, até o ponto 3; com azimute de **62°28'10"**, na distância de **43,32 m.**, até o ponto 4; com azimute de **336°59'11"**, na distância de **10,83 m.**, até o ponto 5; com azimute de **70°48'04"**, na distância de **48,50 m.**, até o ponto 6; com azimute de **160°42'46"**, na distância de **12,50 m.**, até o ponto 7; com azimute de **70°46'36"**, na distância de **31,00 m.**, até o ponto 8; com azimute de **160°46'36"**, na distância de **32,00 m.**, até o ponto 9; com azimute de **250°46'36"**, na distância de **10,50 m.**, até o ponto 10; com azimute de **160°46'36"**, na distância de **27,50 m.**, até o ponto 11; com azimute de **246°56'09"**, na distância de **30,00 m.**, até o ponto 12; com azimute de **249°15'35"**, na distância de **25,50 m.**, até o ponto 13; com azimute de **248°48'13"**, na distância de **18,50 m.**, até o ponto 14; com azimute de **250°04'17"**, na distância de **35,00 m.**, até o ponto 15; com azimute de **297°27'38"**, na distância de **33,00 m.**, até o ponto 16; com azimute de **319°11'33"**, na distância de **30,00 m.**, até o ponto 1, (ponto inicial desta descrição), perfazendo uma área de **8.697,78 metros quadrados.**

Paraguaçu Paulista – SP, 12 de Dezembro de 2022.

gov.br

Documento assinado digitalmente
EDI JOSE DA SILVA
Data: 15/12/2022 13:35:13-0300
Verifique em <https://verificador.iti.br>

Edi José da Silva
CAU n.º A189488-9



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

MEMORIAL JUSTIFICATIVO/DESCRITIVO

Objeto: Termo de Concessão de uso do Frigorífico Municipal de Ovinos e suínos.

Local: Rua Antônio de Castro Vieira, S/N – Barra Funda, Paraguaçu Paulista/SP

Este documento tem como objetivo a apresentação de descritivo físico da obra supramencionada para fins de apresentação junto à Câmara Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista.

O Frigorífico Municipal está localizado à Rua Antônio de Castro Vieira, S/N, no bairro Barra Funda, neste município de Paraguaçu Paulista – SP. Seu terreno possui área total da matrícula de 21.266,00 m² e área para uso a ser concedido de 8.697,78 m². A planta da edificação está dividida em setores: administrativo, abatedouro, baias e lagoas.

O setor administrativo possui acessos através de rampas com inclinação de 8,33%, o escritório possui um sanitário com 3,33 m² e copa com 4,75 m² para uso dos funcionários. Possui também refeitório, sala do S.I.S.P. com banheiro composto por bacia sanitária, lavatório e chuveiro com 3,50 m². Os vestiários masculino e feminino, possuem duas cabines sanitárias, lavatórios e um chuveiro, sendo que no vestiário masculino constam ainda dois mictórios. O revestimento é de reboco e cerâmica, sendo que nos banheiros possui azulejo até o teto e na sala do S.I.S.P., copa e vestiário possui azulejo até a altura de 2,00 m.

O acesso ao abatedouro também é realizado por meio de rampas, possui câmara de armazenagem (temp. -18°C) com revestimento em piso de concreto com polimento mecânico, tratamento em pintura epóxi e área total 16,00 m²; área de bloqueio sanitário para higienização com revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até a altura de 2,00 m com 4,50 m² de área; área para embalagem secundária em piso gressit, reboco e azulejo até a altura de 4,00 m; dois depósitos de embalagens com revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m; sala de desossa e embalagem primária com revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m; depósito de ossos com revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m com 2,70 m² de área; túnel de congelamento (temp. -35 °C) com 9,55 m² com



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

revestimento em reboco e piso concreto ; câmara fria (temp. 0 °C) com 37,18 m² revestida com reboco, piso concreto e azulejo até 2,00 m; área de manipulação revestida em reboco, piso concreto e azulejo até 4,00 m; sala do pecuarista com 6,00 m² e revestimento em reboco e cerâmica; sala de embalagem com 4,50 m² e revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m; vísceras vermelhas com 9,00 m² revestida em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m; depósito de material de limpeza com 5,32 m² e revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m; bat. de carretilhas com 5,69 m² revestida em reboco e cerâmica; sala de matança com revestimento em piso de concreto, reboco e azulejo até 4,30 m; box de insensibilização com 3,00 m² revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 4,00 m; banheiro de aspersão; triparia 1 com 19,53 m² revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m; depósito de resíduos para graxaria com 7,97 m² revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m; couro com revestimento em cerâmica; bloqueio sanitário com 5,81 m² revestimento em reboco e cerâmica na entrada e saída de funcionários próximo a triparia 2 e depósito de sal e bombonas com revestimento em reboco e cerâmica; lavador de bombonas com 1,43 m² revestimento em reboco, cerâmica e azulejo até 2,00 m e plataforma de expedição com 4,41 m².

Possui ainda 3 lagoas para tratamento de efluentes e abrigo com baias para recebimento, seleção, separação dos animais.

Paraguaçu Paulista – SP, 14 de dezembro de 2022.

gov.br

Documento assinado digitalmente

EDI JOSE DA SILVA

Data: 15/12/2022 13:36:15-0300

Verifique em <https://verificador.itl.br>

Arq. Edi José da Silva
Responsável Técnico
CAU n.º A189488-9

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1 Identificação

IMÓVEL URBANO

Proprietário
Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista

Endereço do Imóvel
Rua Antonio de Castro Vieira S/n – Paraguaçu Pta

Barra Funda

Casa
Construção Térrea Matricula
14.585

2 Objetivo

2.1 Modalidade	2.2 Finalidade
<input type="checkbox"/> venda	RENOVAÇÃO TERMO CESSÃO DE USO
<input type="checkbox"/> locação	
<input type="checkbox"/> seguro	
<input checked="" type="checkbox"/> outros	

Outros Complementos
Frigorífico Municipal

Bairro
Trancedo Neves

Cidade
PARAGUAÇU PAULISTA

Estado
SP

3 Caracterização da Região

Usos Predominantes	Infraestrutura	Equip. Comunitários
<input type="checkbox"/> Terreno	<input checked="" type="checkbox"/> Água	<input checked="" type="checkbox"/> Escola
<input type="checkbox"/> Unidade Pública Social	<input checked="" type="checkbox"/> Esgoto	<input checked="" type="checkbox"/> Saúde pública
<input type="checkbox"/> Comercial	<input checked="" type="checkbox"/> Energia elétrica	<input type="checkbox"/> Comércio
<input type="checkbox"/> Rural	<input checked="" type="checkbox"/> Telefone	<input checked="" type="checkbox"/> Segurança pública
	<input checked="" type="checkbox"/> Pavimentação	
	<input checked="" type="checkbox"/> Coleta de lixo	
	<input type="checkbox"/> Gás	
	<input type="checkbox"/> Transporte coletivo	

4 Terreno

Forma
REGULAR

Topografia
PEQUENO DECLIVE

Situação
ZONA URBANA

Superfície
SECA

Quota Ideal

Área (m²)
21.266,00m²

Frente (m)
205,00

Fundos (m)
101,50

Lateral Direita (m)
205,00

Lateral Esquerda(m)
138,00

5 Edificação

Tipo
Institucional Pública

Uso
ABATEDOURO DE ANIMAIS

Situação

	Área de Construção	Área do lote	Áreas (outras)
Área privativa	1.252,10 m²	21.266,00 m²	
Benfeitorias	_____ m²	_____ m²	<input type="checkbox"/>
Total	_____ m²	_____ m²	<input type="checkbox"/>

Benfeitorias

Este imóvel possui uma área total do terreno do Frigorífico Regional de Ovinos/Suínos é de 21.266 m² (vinte e um mil metros quadrados e duzentos e sessenta e seis centímetros quadrados) e a área construída é de 1.252,10 m² (um mil duzentos e cinquenta e dois metros quadrados e dez centímetros quadrados), composto de área industrial, prédio administrativo, área de convivência, imóvel e abatedouro de bovino inativado, além da benfeitoria estação de tratamento de efluentes.

Padrão de Acabamento
 alto normal baixo mínimo

Estado de Conservação
 bom regular ruim

Fechamento das Paredes
 alvenaria madeira misto

Idade
12 anos

6 Avaliação

	Edificação	Lote	Lag Tratamento
Áreas (m²)	1.252,10 m²	8.697,78 m²	1.566,00 m²
Valor (R\$/m²)	2.117,00 m²	120,00 m²	151,84 m²
Produto (R\$)	3.369.000,00 m²	R\$ 1.043.733,60 m²	237.782,96 m²

Valor Total = Produto (Terreno + Edificações + Benfeitorias) = **R\$ 4.650.516,56**

Avaliação total
R\$ 6.162.662,96

Extenso
Quatro milhões seiscentos e cinquenta mil quinhentos e dezesseis reais e cinquenta e seis centavos

7 Observações

CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO: Oferta e procura. Terreno – Valor de R\$ 120,00/m² justifica se em virtude da sua localização em bairro popular.

Interessado pela elaboração do Laudo – Prefeitura Municipal de Paraguaçu Paulista



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

**ESTUDO/RELATÓRIO DA VIABILIDADE DE CONCESSÃO DE DIREITO REAL DE
USO DO FRIGORÍFICO DE OVINOS/SUÍNOS**

1. Introdução
2. Conceito
Concessão de Direito Real de Uso
3. Natureza Jurídica
4. Motivação
5. Gestão
6. Vantagens
7. Avaliação Econômica/Financeira
8. Considerações Finais

**Cinthia Maria Ribeiro Lourenço
Médica Veterinária
Departamento de Agricultura e Abastecimento**

Paraguaçu Paulista/SP

Novembro de 2022



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

1. Introdução

Este estudo pretende abordar a concessão de direito real de uso que a Administração Municipal pode utilizar, disponibilizando a posse do Frigorífico de Ovinos/Suínos a terceiros, visando dar efetividade à sua competência de definição e implantação das políticas locais.

Presente no âmbito administrativo, elencado como direito real no Código Civil, a Concessão de Direito Real de Uso tem sido vantajosa em diversos municípios brasileiros, pois é possível garantir desenvolvimento para a região, incentivo para que empresas explorem a área destinada, resultando em economia.

A cadeia produtiva da carne, em geral, ocupa grande extensão do território nacional, além de gerar emprego e renda para milhões de brasileiros. A segurança do alimento vem provocando, cada vez mais, preocupação para indústrias, setor público e consumidores. Sendo assim, as empresas do ramo frigorífico precisam desenvolver estratégias para se adequarem às obrigações do segmento e executar os serviços com excelência, afinal, o ramo frigorífico traz contratempos além dos convencionais.

2. Conceito

Concessão de direito real de uso, instituto a ser previsto no âmbito administrativo, faz correlação com o direito de superfície onde foi introduzido ao rol de Direitos Reais no Código Civil, através da Lei 11.481/2007.

Hely Lopes Meirelles assim conceitua:

“Concessão de direito real de uso é o contrato pelo qual a Administração transfere o uso remunerado ou gratuito de terreno público a particular, como direito real resolúvel, para que dele se utilize para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

qualquer outra exploração de interesse social.” (apud VENOSA, 2013, p. 623)

No mesmo sentido, Celso Antônio Bandeira de Mello, também define:

“É o contrato pelo qual a Administração transfere, como direito real resolúvel, o uso remunerado ou gratuito de terreno público ou do espaço aéreo que o recobre, para que seja utilizado com fins específicos por tempo certo ou por prazo indeterminado.” (MELLO, 1995, p. 535)

3. Natureza Jurídica

No tocante a natureza jurídica, não há o que se questionar, não há divergência na doutrina, os fins da concessão de direito real de uso, são expressamente previstos em lei.

4. Motivação

O real motivo para que uma concessão seja realizada é o benefício social. A corrente majoritária atribui a esse instituto a característica de direito real resolúvel, ou seja, o concessionário para ser beneficiado, fica sujeito à condição resolutiva da destinação à finalidade pública.

A escolha da modalidade de concessão público-privada, deve-se então, à dificuldade da Administração Pública em arcar sozinha com o investimento, execução e manutenção do serviço público, tendo em vista que a principal receita do poder público se dá por meio da arrecadação de tributos e impostos. É esse tipo de recurso que compõe, em sua grande maioria, o orçamento dos estados e municípios brasileiros e não se pode deixar de levar em consideração a recessão econômica no qual o mundo pós-pandemia se encontra e que a falta de recursos, pois nem sempre são suficientes, ou mesmo a má gestão do que se tem, podem contribuir para a



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

prestação desse tipo de serviço com uma qualidade bem abaixo do que deseja a população e o que rege a legislação.

Objetivando trazer os possíveis benefícios que a parceria entre o poder público e o setor privado, pode produzir, para toda a sociedade gerando um melhor bem-estar social, com uma prestação de serviços públicos mas eficientes e reduzindo a sobrecarga da administração pública, a concessão de direito real de uso feita pelo poder concedente, mediante licitação, na modalidade de concorrência, à pessoa jurídica que demonstre capacidade para seu desempenho, por sua conta e risco e por prazo determinado estabelece uma relação tripartite em equilíbrio entre o Poder Público, usuários do serviço e os entes privados.

5. Gestão

Segundo Frigo-Data Informática (2019), gestão da qualidade é o conjunto de práticas utilizadas pela empresa para se obter, de forma eficiente e eficaz a qualidade pretendida para o produto. Ou seja, parte do princípio de que as características de qualidade do produto são atingidas com redução de perdas, desperdícios e, conseqüentemente, de custos.

Gerenciar, ou administrar, é um processo de trabalhar com pessoas e recursos para realizar os objetivos, os quais são atingidos por meio de quatro processos interligados: planejamento, organização, direção e controle.

A gestão de custos de um frigorífico é bem-feita quando o responsável por essa atividade possui um conhecimento profundo do tema ou busca alternativas para melhorar e equilibrar na balança os gastos e receitas, a fim de se manter cada vez mais eficiente e competitivo no mercado. Afinal, a gestão precisa manter os quatro pilares importantes do setor: redução de custos, aumento da produtividade, garantia de satisfação do cliente e sustentabilidade.



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

Lidar corretamente com a gestão financeira significa ter uma melhor gestão empresarial e, para isso, será importante otimizar os trabalhos, facilitando a coleta e o registro de informações. Isso significa ter diagnósticos empresariais e agilidade na tomada de decisões, garantindo saldo positivo para o caixa.

Os módulos financeiro, faturamento, contábil e almoxarifado devem trabalhar individualmente e também complementam os processos das rotinas de uma indústria de forma prática e objetiva fechando, assim, o processo de resultado de apuração do animal.

Com um cenário composto por constantes mudanças e com a economia interligada, onde um fato ocorrido em determinada parte do mundo pode impactar o setor, a gestão de risco aparece com uma alternativa ao gestor para auxiliar na tomada de decisão, pois, quando realizada e fundamentada, terá uma gestão financeira eficaz, minimizando os impactos negativos.

A implementação das ferramentas de qualidade em setores frigoríficos devem adequar às normas e legislações investindo em tecnologias, ferramentas de gerenciamento administrativo e recursos humanos, contratando mão de obra mais especializada e implantar programas de qualidade.

6. Vantagens

Para Fraga (2019), toda concessão envolve lados distintos e, para todos eles, há vantagens: a empresa privada, a administração pública e o cidadão.

A vantagem para a empresa privada é conseguir lucrar ao prestar um serviço no qual você tem expertise com o menor recurso possível, sem deixar de lado a entrega do serviço com eficiência e realizar com efetividade o escoamento da matéria prima. Para o gestor público, a principal vantagem é a simplificação de um processo burocrático e que vai demandar um esforço grande e, por vezes, insatisfatório, por exemplo, para realizar uma obra de infraestrutura, a administração pública precisa percorrer uma longa caminhada, que inclui a contratação de uma empresa para



Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista Estado de São Paulo

realizar o projeto de engenharia, além da fiscalização e controle desse projeto, depois fazer a licitação da obra e arcar com todos os ônus possíveis, como atraso na entrega, extrapolação do orçamento fixado e, por fim, muitas vezes deve manter o servidor publico mesmo se não houver eficácia do serviço, etc. Já para o cidadão, a vantagem é que há uma garantia de que o serviço será efetivamente prestado, e que se houver algum problema, ele poderá recorrer diretamente à empresa que presta o serviço e, possivelmente, receberá uma resposta em menos tempo.

7. Avaliação Econômica/Financeira

A viabilidade de um abatedouro está relacionada a diversos fatores, como localização, concorrência de empresas da mesma atividade, custo na manutenção das atividades e investimento na estrutura.

No aspecto localização os pontos fundamentais para análise são: as ofertas dos animais na região, como também a demanda das vendas dos produtos por ele gerados, pois o custo das despesas logísticas influenciam diretamente no preço final da venda. O elevado dispêndio na logística interfere na competitividade no mercado de venda.

Os custos da manutenção das atividades abarcam despesas administrativas e comerciais como, serviços contábeis, advocatícios, gestão do empreendimento, impostos e taxas nas esferas municipais, estaduais e federal.

A eficiência na utilização do local e no desembolso das atividades de funcionamento (custo fixo independente da quantidade de produção) podem ser maximizado através do investimento nas estruturas locais permitindo o maior número de abastes e armazenamento. A maximização do local pode impactar também diretamente nos custos de transportes.

Considerando que a administração pública na maioria dos seus atos são regulados por Lei Federal, na ótica de compras ordenados pela Lei nº 8.666/93 e 10.520/2002 nos assuntos financeiros pelas Lei 4.320/64 e LC 101/2000.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

Considerando que a empresa privadas possuem mais livre agência nas suas decisões e modo de comercialização e compras.

Considerando que as atividades agroindustriais têm participação de aproximadamente 5,9% no Produto Interno Bruto (PIB) brasileiro (EMBRAPA, 2022) Atentando a necessidade de Know How além do desenvolvimento das atividades como também a visão de gestão na busca de aprimoramento e planejamento para o alcance de novos mercados.

Pressupondo que a administração local atualmente não contempla de todo os itens fundamentais para início das operações no frigorífico.

Considerando as vantagens na concessão como redução das ações na justiça, segurança jurídica nos atos, melhorias de produção favorecendo inserção competitiva, contratação de especialistas qualificados em cada área, otimizando resultados em todas as etapas da gestão da produção.

A concessão é uma transferência temporária da gestão das atividades que passam a ser realizadas pelo setor privado, assim a concessionária pode explorar o serviço, obter lucro, fazer os investimentos necessários, mas ao término contratual o ativo retorna ao poder publico.

Considerando que para o desenvolvimento e sobrevivência de uma empresa é primordial ofertas produtos de qualidades a preços competitivos

Considerando que o principal objetivo da administração pública é o atendimento das necessidades essenciais em favor do interesse público e dos direitos e interesses do cidadão.

Deste modo na avaliação econômico-financeira analisando as receitas que o município pode receber em contra ponto dos dispêndios necessários para operação e os aspectos de conhecimento da execução e os investimentos futuros e o retorno do patrimônio a administração. A concessão é uma proposta vantajosa para administração local a fim de focar nas suas atividades principal que é o atendimento ao cidadão.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conforme abordado, verifica-se que a concessão de direito real de uso trata-se de um instrumento por meio do qual a Administração Pública pode conceder seus terrenos públicos a particulares, de maneira onerosa ou gratuita por tempo determinado ou indeterminado, a fim de que este seja utilizado para fins específicos de urbanização, industrialização, edificação, cultivo ou qualquer outra exploração de interesse social.

Como sabemos a prestação de serviços públicos no Brasil é em parte caracterizada pela ineficiência e pela qualidade inferior dos serviços em comparação a serviços semelhantes prestados por entidades do setor privado. Além disso, o setor público notadamente possui escassez de recursos e dificuldade de fazer investimentos nas diversas áreas do serviço público de grande importância para a sociedade.

Neste passo, pondera-se que concessão de direito real de uso como um instrumento para as políticas urbanas vem demonstrando-se eficaz relativo ao planejamento urbano e é um instrumento vantajoso para a Administração Pública dispor de seus bens, pois além de resguardar seu patrimônio, não livra o concessionário de seus encargos e obrigações, além disto, quanto a sua importância para município, verifica-se que com mais incentivos do Poder Executivo, através da concessão de direito real de uso para fins industriais, poderemos desenvolver e fomentar a economia local.



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

Referências

BARROS, Jéssica -Martins de. Parceria Público-Privadas. Disponível em
<<https://mbjessica.jusbrasil.com.br/artigos/187629867/parcerias-publico-privadas>>

Acesso em: 21.09.2022

BRASIL. Constituição da república federativa do Brasil de 5 de outubro de 1988. Brasília, 5 de outubro de 1988. Disponível em:
<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 20.09.2022.

BRASIL. Lei nº 10.257, de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal estabelecem diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, 10 de julho de 2001. Disponível em:<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em 20.09.2022.

BRASIL. Lei nº. 11.481, de 31 de maio de 2007. Dá nova redação aos dispositivos das Leis nºs 9.636, de 15 de maio de 1998, 8.666, de 21 de junho de 1993, 11.124, de 16 de junho de 2005, 10.406, de 10 de janeiro de 2002 – Código Civil, 9.514, de 20 de novembro de 1997, e 6.015, de 31 de dezembro de 1973, e dos Decretos-lei nºs 9.760, de 5 de setembro de 1946, 271, de 28 de fevereiro de 1967, 1.876, de 15 de julho de 1981, e 2.398, de 21 de dezembro de 1987; prevê medidas voltadas à regularização fundiária de interesse social em imóveis da União; e dá outras providências. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/ato2007-2010/2007/lei/l11481.htm>. Acesso 20.09.2022

CORREIA, Lucas de Alencar Brasil. Concessão Especial de Serviço Público: Parceria Público-Privada, 2022. Disponível em:
<<https://jus.com.br/artigos/83423/concessao-especial-de-servico-publico-parceria-publico-privada>> Acesso em 21.09.2022

EMRAPA, Ciência que transforma: Resultados e impactos positivos da pesquisa agropecuária na economia, no meio ambiente e na mesa do brasileiro. Disponível



**Prefeitura Municipal da Estância Turística de Paraguaçu Paulista
Estado de São Paulo**

em: <<https://www.embrapa.br/grandes-contribuicoes-para-a-agricultura-brasileira/agroindustria>> Acesso em 31.10.2022

FRAGA, Camillo. Por Que Serviços Públicos Concessionados São Mais Eficientes?, 2019. Disponível em: <<https://blog.houer.com.br/concessionados-sao-mais-eficientes/>> Acesso em 21.09.2022.

INFORMARICA, Frigo-Data. Gestão de Frigoríficos, 2019 Disponível em: <<https://www.frigo-data.com.br/noticias/gestao-de-frigorificos/automatizar-e-lucrar-a-tecnologia-na-gestao-do-frigorifico>> Acesso em 21.09.2022

LIMA, Márcia Rosa de. Concessão do Direito Real de Uso, Concessão Especial para fins de Moradia e a Concessão de Direito Real de Uso de Porto Alegre. Disponível em:

<https://www.amures.org.br/uploads/1521/arquivos/1876783_marcia_lima_cdru_poa.pdf>. Acesso em 21.09.2022

MEIRELLES, Hely Lopes. Direito administrativo brasileiro. 26 ed., Atualizada, São Paulo, Malheiros, 2001, p. 485/490.

MELLO, Celso Antônio Bandeira de Curso de direito administrativo. 7ª ed. São Paulo: Malheiros, 1995, p. 535.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. 13ª Ed. São Paulo: Editora Atlas S.A., 2013.p. 623.



Documento assinado digitalmente

CINTHIA MARIA RIBEIRO LOURENCO

Data: 17/11/2022 09:58:36-0300

Verifique em <https://verificador.itj.br>



JHON PIG - PRODUTOS E DERIVADOS DE SUÍNOS LTDA

Rua da Biotita, n. 200. Distrito Industrial, Assis - SP

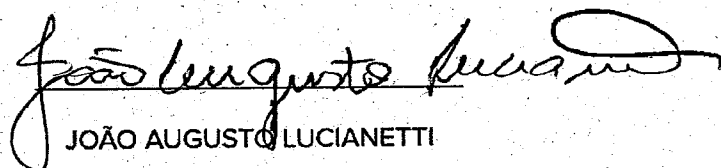
joaoaugustolucianetti@gmail.com

(18) 99673-9692

Intenções de investimentos e benfeitorias em frigorífico de suínos em Paraguaçu Paulista

1. Investimentos para operação básica
 - a. Sistema de informações e Hardwares (R\$50.000,00)
 - b. Móveis básicos de escritórios e banheiros (R\$20.000,00)
 - c. Plataformas e acessórios para produção (R\$20.000,00)
 - d. 20 funcionários diretos com custo médio mensal (R\$3.500,00)
 - e. 10 funcionários indiretos
2. Investimento em frota
 - a. 1 caminhão porcadeiro (R\$450.000,00)
 - b. 5 caminhões gancheira refrigerado (R\$1.500.000,00)
3. Remuneração ao concessor
 - a. 01 ano de carência
 - b. ano 02 (R\$2.000,00)
 - c. ano 03 em diante (R\$5.000,00)
4. Investimento a médio e longo prazo
 - a. 1 câmara fria para carcaça (R\$300.000,00)
 - b. Ampliação de capacidade de abate para 200 suínos/dia (R\$500.000,00)
5. Prazo para início das operações:
6. Empresa consolidada no mercado de carne suína e derivados a 10 anos.

Assis-SP, 31 de Outubro de 2022



JOÃO AUGUSTO LUCIANETTI



Abate com Tecnologia

DECLARAÇÃO

EU ERNESON BARBOSA LEMES, SOCIO GERENTE DA EMPRESA E. LEMES & CIA LTDA, COM CNPJ NUMERO 01.235.713/0001-05, SITUADO NA SIDADE DE SIQUEIRA CAMPOS, PARANÁ, DECLARO QUE FAÇO PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS PARA TERCEIROS, COMO ABATER SUINOS E COBRO O VALOE DE 28,00 (VINTE E OITO REAIS), POR CABEÇA ABATIDA.

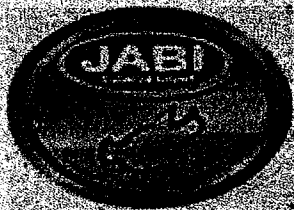
SEM MAIS PARA O MOMENTO

SIQUEIRA CAMPOS, 08 DE NOVEMBRO DE 2022

FRIGOSUI
E. B. LEMES & CIA LTDA ME
CNPJ 01.235.713/0001-05

ERNESON BARBOSA LEMES

CPF - 855.413.469-91



DECLARAÇÃO

Por meio desta, eu Carlos Trovino, brasileiro, comerciante, natural de Londrina-PR, inscrito no Cadastro de Pessoa Física do Ministério da Fazenda sob nº 328.149.259-20, Titular da empresa "Carlos Trovino Frigorífico - EIRELI", CNPJ 16.992.533/0001-37, localizada no município de Ibiporá-PR, declara para os devidos fins e na melhor forma de direito que prestamos serviços de abate de suínos e que a taxa em vigor é de R\$ 28,00 (Vinte e Oito Reais) por suíno.

Ibiporá, 11 de novembro de 2022.


CARLOS TROVINO FRIGORÍFICO EIRELI
CNPJ 16.992.533/0001-37


THOMS

FRIGORÍFICO THOMS LTDA.

DECLARAÇÃO

Por meio desta, declaramos para os devidos fins e na melhor forma de direito que prestamos serviços de abate de suínos e que a taxa em vigor é R\$ 31,00 (trinta e um reais) por suíno.

Irati, 16 de novembro de 2022.



ELAINE THOMS
CPF: 016.995.079-45
SÓCIA-ADMINISTRADORA

Endereço: Água Mineral do Pirapó
Correspondência: Rua Alfredo Bufren, 539 - Irati - PR - CEP: 84500-000
CNPJ: 00.671.047/0001-87 - IE: 217.02621-00
Fone: (42) 3423-2626 - e-mail: thoms@thoms.com.br