Lei nº: 2.235, de 09 de dezembro de 2024.

Desafeta o imóvel objeto da matrícula nº 19.705 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/CE, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

Faço saber que a Câmara Municipal aprovou e eu sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º Fica desafetado de sua destinação de origem, o imóvel (terreno) objeto da matrícula nº 19.705 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/CE.

Art. 2º Fica o Chefe do Poder Executivo, autorizado a adotar as providências necessárias para realizar a regularização fundiária do imóvel (terreno) referido no artigo 1° desta Lei.

Art. 3º. O valor total da avaliação do Imóvel, conforme laudo em anexo, é de R$ 198.284,00 (cento e noventa e oito mil duzentos e oitenta e quatro reais).

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

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 09 de dezembro de 2024.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.7150-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.7150-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

AVENIDA XARÁ BARROSO, S/N, ÁREA VERDE 7 DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL AZUR

CENTRO - EUSÉBIO-CE

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

INTRODUÇÃO:

6.1. INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J. nº. 23.563.067/0001-30.
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150.
AUTÓDROMO – EUSÉBIO-CE.

6.2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J. nº. 23.563.067/0001-30.
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150.
AUTÓDROMO – EUSÉBIO-CE.

6.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um **TERRENO URBANO,** para DESAFETAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, do terreno constituído da Área Verde 7 do Loteamento Residencial e Comercial Azur, na localidade de Centro, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica cientifica, visando demonstrar o seu valor justo e real.

Com este levantamento, espera-se mostrar o real valor do imóvel (terreno), dando condições aos interessados, no estabelecimento da melhor e mais satisfatória tomada de decisão.

O levantamento constou de leitura de documentos existentes, visita ao local do imóvel, como forma de averiguar *"in loco"* as informações fornecidas.

6.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no lugar Centro no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Avenida Xará Barroso, s/n, Área Verde 7 do Loteamento Residencial e Comercial Azur.

6.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio.

6.6. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

7. A avaliação foi efetuada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, com Grau de Fundamentação "I", Grau de Precisão "I", observando em parte o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Devido a presente avalição não atender todas as prescrições, da referida norma, não será denominado "Laudo de avaliação" e sim "Parecer de avaliação".

7.1. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este Laudo de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto Federal nº. 81.621 de 03/05/1978, a Lei Federal nº. 5.194 de 24/12/1966, a Lei nº. 8.666 de 21/06/1993, a Lei nº. 8.078 de 11/06/1990 1 (Código de Defesa do Consumidor), as Resoluções nº. 205, nº. 218 e nº. 345 do CONFEA e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra de 08/05/1956 e 30/11/19150.

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Publicos
Eusébio - CE

7.2. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Parecer de Avaliação.

- Vistoria do imóvel e da região;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados das amostras, dos imóveis ofertados e/ou transacionados, sendo que as amostras possuem os mesmos parâmetros de imóvel avaliado.
- Obtenção de plantas, memoriais descritivos e documentos cartoriais.

7.3. VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.043,60m²**.

8. REGIÃO

8.1. DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 8.794.957 habitantes (Censo 2022);
- População urbana: 7.689.829 habitantes;
- Extensão territorial: 148.920 km²;
- População rural: 2.105.824 habitantes;
- Densidade demográfica: 59,07 hab/km² (Censo 2022);
- Municípios: 184;
- Cidades mais importantes: Sobral, Juazeiro do Norte, Crato, Maracanaú.
- Atividades econômicas predominantes: agricultura, pecuária, comércio, turismo, indústria, prestação serviços e outros.

8.2. DADOS MUNICIPAIS

- Atividades econômicas predominantes: agropecuária, indústria, comércio, silvicultura, prestação de serviços e outros;
- Área do Município: 79km² 0,05% do território do Estado;
- População do Município: 61.712 habitantes (Censo 2022);
- Densidade populacional: 781,16 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil, CEF; Bradesco, BNB e Itaú
- Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 200 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 9.517 alunos matriculados (Censo 2010);
- Saúde: Estabelecimentos – 26 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS – 26 unidades / 45 leitos hospitalares.
- Saneamento: Esgoto natural, sanear, galerias e bocas de lobos.
- Rede de água: a região é provida de água da CAGECE.
- Estradas: ruas e avenidas asfaltadas, em calçamento e pavimentação.
- Comunicação: sistema de telefonia fixa e celular agência dos correios, emissoras de rádios e jornais.
- Segurança: delegacia de polícia.
- Transportes: ônibus com linhas urbanas, intermunicipais e transportes alternativos.
- Topografia: região plana, pouco acidentada e com declives.
- Serviços públicos existentes: iluminação pública, coleta domiciliar de lixo, arborização urbana, telefones públicos.
- Outras atividades econômicas: postos de abastecimento de combustíveis, de gás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

9. TERRENO

9.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – 19.705
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial/Comercial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 1.043,60m².
- TOPOGRAFIA – Plano

9.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 0,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Avenida Xará Barroso
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe
- REDE ELÉTRICA – Existe.
- REDE TELEFÔNICA – Existe
- ESTRADAS – Pavimentação asfáltica
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

9.3. INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

Realizamos uma inspeção no terreno avaliando, levantando todas as características e melhoramentos existentes.

Em seguida, procedemos a uma pesquisa de preços para **terrenos** com o mesmo padrão do avaliado. Dada a dificuldade de aplicação de fatores, utilizamos a Avaliação Expedita, dentro do que preceitua a NBR 14653-2/2004. A utilização desse método deve-se única e exclusivamente a não possibilidade de se aplicar elementos que possam dar condições de empregar outro método.

Mesmo assim, procedemos a contatos com órgãos públicos, instituições financeiras, cartórios, imobiliárias, proprietários e particulares inteiramente confiáveis para termos condições de fixarmos um valor unitário básico do terreno em questão.

Muito embora tenhamos obtido pesquisas de terrenos, que pudessem auxiliar na determinação técnica – cientifica de valor de mercado, os mesmos após aplicados todos os fatores de valorização possíveis, chegam perto da realidade praticada pelo mercado, pois os mesmos se assemelhavam ao terreno avaliado.

9.4. METODOLOGIA UTILIZADA

A concepção metodológica consiste no estabelecimento de tomada de valores de forma subjetiva, oriundos de informações fornecidas por pessoas confiáveis, imobiliárias, instituições públicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia cientifica. Após isso, arbitramos um valor do preço praticado no entorno relativo ao terreno em questão.

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

9.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 150,00/m² e R$ 250,00/m², está o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R$ 190,00/m².

Vu = R$ 190,00/m²

9.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 1.043,60,00**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 190,00/m²

V_t = 1.043,60**m²** x R$ 190,00/m² → **V_t = R$ 198.284,00**

Arredondando conforme dispões o item 8.2.6 da NB – 502/89.

VALOR DO TERRENO – R$ 198.284,00

10. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	1.043,60	190,00	198.284,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 198.284,00

Importa a presente avaliação em R$ 198.284,00 (cento e noventa e oito mil e duzentos e oitenta e quatro reais).

11. ENCERRAMENTO

Os valores descritos neste laudo, referem-se a pagamento à vista.

Pedimos e agradecemos o obsequio de não permitirem a reprodução deste LAUDO, total ou parcialmente, sem a devida autorização expressa do signatário.

Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

Damos por encerrado o presente Laudo de avaliação, que consta de 05 (cinco) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, constando também de anexos como:

c) Memorial descritivo do terreno;

d) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 03 de dezembro de 2024

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

MEMORIAL DESCRITIVO PARA FINS DE DESAFETAÇÃO

UM TERRENO urbano situado no lugar **CENTRO,** no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento Residencial e Comercial Azur, constituído pela **ÁREA VERDE 07**, localizado do lado ímpar da Avenida Xará Barroso, s/nº, de formato irregular, perfazendo uma área total de 1.043,60m² (hum mil e quarenta e três metros quadrados e sessenta centímetros quadrados), com as seguintes características: **AO POENTE,** (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 61,59, (sessenta e um metros e cinquenta e nove centímetros), limita-se com a dita Avenida Xará Barroso; **AO NASCENTE,** (fundos), com dois segmentos de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde medem 44,04m (quarenta e quatro metros e quatro centímetros) e 20,95m (vinte metros e noventa e cinco centímetros), ambos limitam-se com a Rua santa Cecília; **AO NORTE,** (lado direito), com um segmento em curva com raio de 2,00m (dois metros), por onde mede 5,46m (cinco metros e quarenta e seis centímetros), tirado no sentido POENTE/NASCENTE, limita-se com o entroncamento da Avenida Xará Barroso com a Rua santa Cecília; e, **AO SUL,** (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, por onde mede 29,58m (vinte e nove metros e cinquenta e oito centímetros), limita-se com o lote 01 (um) da quadra O do mesmo loteamento.

Se junta a esse Memorial Descritivo a Planta de Locação e Situação para maior esclarecimento, este é o relato.

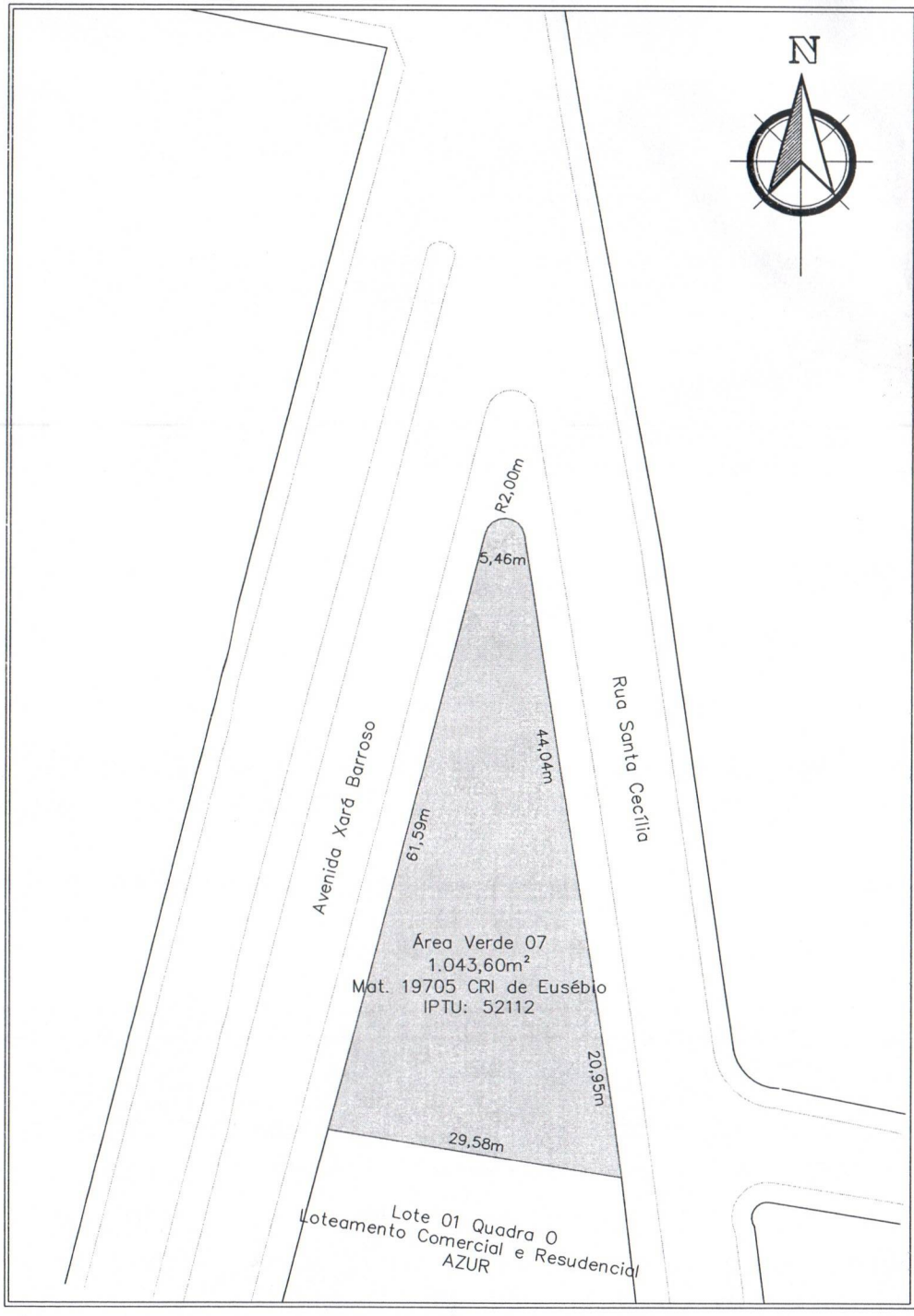
Declaramos para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.

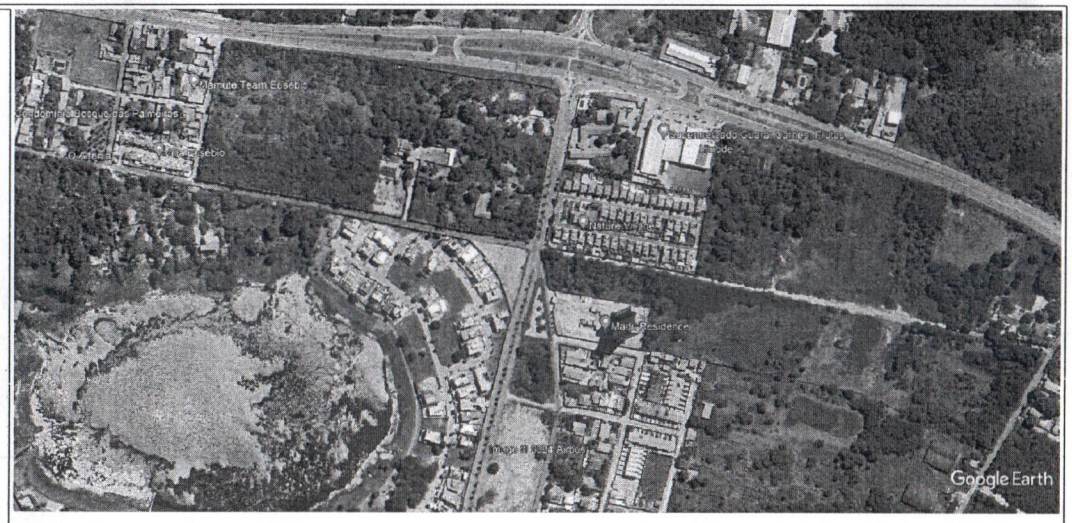
Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes deste Memorial Descritivo e Planta anexa, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

ROGÉRIO UCHÔA DE MELO
CRT-02.RNP: 00254184324
Responsável Técnico

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ: 23.563.067/0001-30

Eusébio - CE, 26 de Março de 2024





Declaro para todos os fins de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o § 14 do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes desta Planta e Memorial Descritivo anexo, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. Conforme art. 1387 parágrafo 04 do provimento 04/2023 da CGJ do TJ/CE.

LOTEAMENTO RESIDENCIAL E COMERCIAL AZUR

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

Imóvel: URBANO

Projeto:	DESAFETAÇÃO
Área:	1.043,60m²
Escala:	1:500
Data:	MARÇO/2024
Desenho:	ROGÉRIO MELO

Resp. Técnico:
Rogério Uchôa de Melo
CRT 02.RNP: 00254184324

Local:
AVENIDA XARÁ BARROSO, S/Nº, CENTRO, EUSÉBIO
CEARÁ

Prancha: 01/01

Prefeitura Municipal de Eusébio
CNPJ: 23.563.067/0001-30