Lei nº: 2.163, de 04 de dezembro de 2023.

Desafeta da destinação de Área Verde 03, o imóvel que indica, afetando-o em área institucional e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1°. Fica desafetada de sua destinação originária a Área Verde 03, parte integrante do Loteamento denominado Vila Nobre, correspondente a um terreno irregular, perfazendo uma área total de 2.842,53m² (dois mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), parte integrante da matrícula 7.796 do Cartório Facundo do 2º Ofício de Registros de Imóveis da Comarca de Eusébio, medindo e extremando: Um Terreno situado no lugar TIMBÚ, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado VILA NOBRE, constituído pela Área Verde 03, localizado do lado ímpar da Rua Benedito Ferreira (Prolongamento), s/nº, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/SUL com a Rua "B", de formato irregular, perfazendo uma área total de 2.842,53m² (dois mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), com as seguintes características: AO POENTE, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 62,50m (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros), limita-se com a dita Rua Benedito Ferreira (Prolongamento); AO NASCENTE, (fundos), com dois segmentos de reta tirados no sentido NORTE/SUL, o primeiro por onde mede 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças, daí segue no sentido POENTE/NASCENTE, numa extensão de 38,00m (trinta e oito metros), onde se encontra o segundo segmento – nascente, por onde mede 32,15m (trinta e dois metros e quinze centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; AO NORTE, (lado direito), com dois segmentos de reta tirados no sentido POENTE/NASCENTE, o primeiro por onde mede 30,35m (trinta metros e trinta e cinco centímetros), limita-se com a Rua "C", daí segue no sentido NORTE/SUL, numa extensão de 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), onde se encontra o segundo segmento – norte, por onde mede 38,00m (trinta e oito metros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; e, AO SUL, (lado esquerdo), com dois segmento, tirado no sentido NASCENTE/POENTE, o primeiro em curva, por onde mede 20,64m (vinte metros e sessenta e quatro centímetros), e, o segundo segmento – sul, numa reta, por onde mede 55,19m (cinquenta e cinco metros e dezenove centímetros), ambos limitam-se com a Rua "B".

Art. 2°. A área referida no artigo 1° fica afetada ao uso especial como área institucional para fins de regularização fundiária para a implantação de equipamentos públicos e/ou privados.

Art. 3°. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R$312.678,30 (trezentos e doze mil seiscentos e setenta e oito reais e trinta centavos).

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

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 04 de dezembro de 2023.

Aeilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150 CEP: 61.760-OOO
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: 61.760-OOO
AUTÓDROMO - EUSÉBIO-CE

LOCAL DA AVALIAÇÃO:

ÁREA VERDE 03 DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA NOBRE

ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA 9 671-D
RNP 0600 91376-3

1. INTRODUÇÃO:

1.1 INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.
C.N.P.J. nº. 23.563.067/0001-30.
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150.
AUTÓDROMO - DISTRITO INDUSTRIAL 1

1.2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.
C.N.P.J. nº. 23.563.067/0001-30.
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150.
AUTÓDROMO - DISTRITO INDUSTRIAL 1

1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um imóvel urbano, para **DESAFETAÇÃO** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de um imóvel para a implantação de unidades habitacionais, no bairro Timbú, 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.

1.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no Bairro Timbú, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído pela Área Verde 03 do Loteamento Vila Nobre.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para DESAFETAÇÃO pela Prefeitura Municipal de Eusébio.

1.6. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

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 14653-2/804 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".

ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA 9.671-D
RNP 0600 91378-3

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este PARECER 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 30/11/1960.

1.8. 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 elou transacionados, sendo que as amostras possuem os mesmos parâmetros de imóvel avaliado.
- Obtenção de plantas, memoriais descritivos e documentos cartoriais.

1.9. VISTORIA

Os imóveis vistoriados situam-se no lugar Timbú, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma área de
2.842,53m².

2.REGIÃO

2.1. DADOS ESTADUAIS

>População do Estado: 8.452.381 habitantes (Censo 2010);
>População urbana: 6.346.557 habitantes;
>Extensão territorial: 148.920,50 km² •
>População rural: 2.105.824 habitantes;
>Densidade demográfica: 56,76 hab/km² (Censo 2010);
>Municípios: 184;
>Cidades mais importantes: Sobral, Juazeiro do Norte, Crato, Maracanaú.
> Atividades econômicas predominantes: agricultura, pecuária, comércio, turismo, indústria, prestação de serviços e outros.

2. 2.DADOS MUNICIPAIS

>Atividades econômicas predominantes: agropecuária, indústria, comércio, silvicultura, prestação de serviços e outros;
>Area do Município: 79km² 0,053% do território do Estado;
>População do Município: 46.033 habitantes (Censo 2010);
>Densidade populacional: 582,64 hab/km²•
>Rede bancária: Banco do Brasil, Santander, Caixa Econômica Federal e Banco do Nordeste;

ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA 9[illegible]
RNP 0600 91378-3

0

>Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 1.198.116 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 10.152 alunos matriculados (Fonte IBGE: 2018);

>Saúde: Estabelecimentos 17 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS — 17 unidades / 45 leitos hospitalares.

>Saneamento: Esgoto natural, rede de esgoto, 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 ás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

3.TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

>DIMENSÕES E LIMITES - Conforme levantamento em anexo.

>MATRICULA / REGISTRO – Matrícula nº 7.796

>CARTÓRIO – Facundo Eusébio

>CADASTRO PREFEITURA - Prefeitura Municipal de Eusébio - Ceará.

>CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA - Terreno.

>USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO - Residencial

>LIMITES — De acordo com levantamento em anexo. >ÁREA TOTAL – 2.842,53m²

>TOPOGRAFIA - plano.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL >ZONA - Zona Urbana.

>DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 4 km.

>ACESSO AO IMÓVEL - Pela Rua Benedito Ferreira

>FORMATO DO TERRENO – irregular.

> SITUAÇÃO DO TERRENO - Central.

>REDE DE ÁGUA - Cagece.

>REDE ELÉTRICA - Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da ENEL.

>REDE TELEFÓNICA - Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.

>ESTRADAS — Asfaltadas e calçamentadas.

3.3. INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA: 9.671-D
RNP 0600 91378-3

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 14653-2/804. 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.

3.4. 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.

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 80,00/m² e R$ 120,00/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$ 110,00/m².

Vu = R$ 110,00/m ²

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times Vu$$

A =Área =2.842,53m ².

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 110,00/m²

Vt = 2.842,53 x R$ 110,00/m² » **Vt = R$ 312.678,30**

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

VALOR DO TERRENO - R$ 312.678,30

ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA: 9.671-D
RNP 0600 91378-3

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINA Ao	AREA /	VALOR/m2	VALORES RS	
Terreno	2.842,53	110,00	312.678,30	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO_____ **R$ 312.678,30** (trezentos e doze mil seiscentos e setenta e oito reais e trinta centavos).

5.ENCERRAMENTO

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

Damos por encerrado o presente PARECER de avaliação, que consta de 05 (cinco) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada e um anexo com os valores unitários.

Eusébio, 16 de Novembro de 2023.

ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA: 9.671-D
RNP 0600 91378-3

9

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA À SER DESAFETADA:

IMÓVEL - UM TERRENO situado no lugar **TIMBÚ,** no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado **VILA NOBRE**, constituído pela **Área Verde 03**, localizado do lado ímpar da Rua Benedito Ferreira (Prolongamento), s/nº, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/SUL com a Rua "B", de formato irregular, perfazendo uma área total de 2.842,53m² (dois mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), com as seguintes características: **AO POENTE,** (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 62,50m (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros), limita-se com a dita Rua Benedito Ferreira (Prolongamento); **AO NASCENTE,** (fundos), com dois segmentos de reta tirados no sentido NORTE/SUL, o primeiro por onde mede 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças, daí segue no sentido POENTE/NASCENTE, numa extensão de 38,00m (trinta e oito metros), onde se encontra o segundo segmento – nascente, por onde mede 32,15m (trinta e dois metros e quinze centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; **AO NORTE,** (lado direito), com dois segmentos de reta tirados no sentido POENTE/NASCENTE, o primeiro por onde mede 30,35m (trinta metros e trinta e cinco centímetros), limita-se com a Rua "C", daí segue no sentido NORTE/SUL, numa extensão de 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), onde se encontra o segundo segmento – norte, por onde mede 38,00m (trinta e oito metros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; e, **AO SUL,** (lado esquerdo), com dois segmento, tirado no sentido NASCENTE/POENTE, o primeiro em curva, por onde mede 20,64m (vinte metros e sessenta e quatro centímetros), e, o segundo segmento – sul, numa reta, por onde mede 55,19m (cinquenta e cinco metros e dezenove centímetros), ambos limitam-se com a Rua "B". Conforme consta no R-04 da Mat. 7796 – CRI de Eusébio.

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

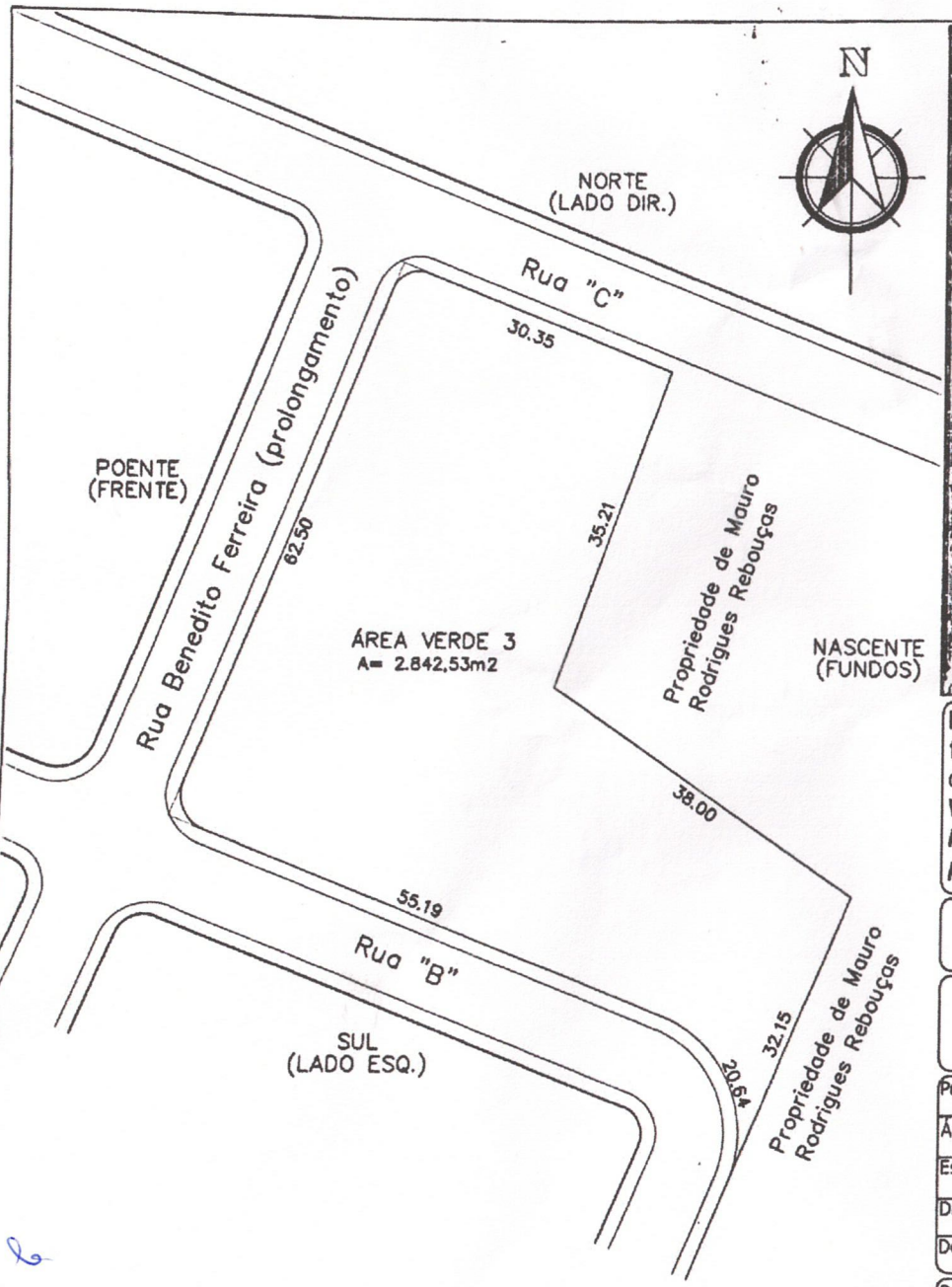
Declaramos para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.

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
Proprietária

Eusébio - CE, 10 de Novembro de 2023.





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

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

LOTEAMENTO VILA NOBRE

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

Imóvel: URBANO

Projeto:	DESAFETAÇÃO
Área:	2.842,53m²
Escala:	1:500
Data:	NOVEMBRO/2023
Desenho:	ROGÉRIO MELO

Resp. Técnico:
Rogério Uchôa de Melo
CREA-CE RNP: 0025184324

Local:
PARTE DE UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, JABUTI - EUSÉBIO - CEARÁ

Prancha: 01/01

Proprietário(a):
Prefeitura Municipal de Eusébio
CNPJ: 23.563.067/0001-30