Lei nº: 2.040, de 05 de dezembro de 2022.

Dispõe sobre autorização para Cessão de Uso de Um Terreno situado no lugar Autódromo, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, perfazendo uma área total de 600,00m² (seiscentos metros quadrados), em beneficio da Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

Faço saber que a Câmara Municipal de Eusébio-CE aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a conceder cessão de uso de terreno municipal por interesse público relevante à Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE, inscrita no CNPJ sob o nº: 07.040.108/0001-57, para a implantação de Estação Elevatória de Esgoto que será situada no Bairro Autódromo, com as seguintes características:

UM TERRENO de formato regular com finalidade de regularização da Estação Elevatória de Esgoto 5 para atender à implantação do Sistema de Esgotamento Sanitário, localizado no Município de Eusébio, situado na Rua Guimarães Passos, lado par, distando 15,33m para a esquina mais próxima Rua Quatro, de Propriedade de Desconhecido, perfazendo uma área total de 600,00m2, com suas medidas e confrontações a seguir:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P1, de coordenadas N 9.569.291,24m. e E 559.458,89m., situado no limite com Terreno de Propriedade de Desconhecido, deste, segue com azimute de 109Åã49'30" e distância de 30,00m., confrontando neste trecho com Terreno de Propriedade de Desconhecido, até o vértice P2, de coordenadas N 9.569.281,07m. e E559.487,11m.; deste, segue com azimute de 199Åã49'30" e distância de 20,00m., confrontando neste trecho com Rua Guimarães Passos, até o vértice P3, de coordenadas N 9.569.262,25m.

e E 559.480,33m.; deste, segue com azimute de 289Åã49'30" e distância de 30,00m., confrontando neste trecho com Terreno de Propriedade de Desconhecido, até o vértice P4, de coordenadas N 9.569.272,43m. e E 559.452,11m.; deste, segue com azimute de 19Åã49'30" e distância de 20,00m., confrontando neste trecho com Terreno de Propriedade de Desconhecido, até o vértice P1, de coordenadas N 9.569.291,24m. e E 559.458,89m.; ponto inicial da descrição deste perímetro. Todos os azimutes e distâncias, áreas e perímetros foram calculados no plano de projeção UTM, tendo como o Datum o SIRGAS2000.

2

Ao Norte (lado esquerdo) – Com Terreno de Propriedade de Desconhecido, medindo 30,00m.

Ao Sul (lado direito) – Com Terreno de Propriedade de Desconhecido, medindo 30,00m.

Ao Leste (frente) – Com Rua Guimarães Passos, medindo 20,00m.

Ao Oeste (fundos) – Com Terreno de Propriedade de Desconhecido, medindo 20,00m.

Art. 2°. Esta Cessão de Uso, não onerosa, será formalizada mediante termo administrativo, assinado pelo Prefeito Municipal e pelo Diretor Presidente da CAGECE e transferirá o direito pessoal de uso desta área pública.

Parágrafo único - O descumprimento de quaisquer das condições previstas no presente diploma legal importará na devolução imediata do imóvel e consequente reversão, sem que o cessionário possa pleitear quaisquer ressarcimentos ou vantagem por benfeitorias efetivadas, renunciando o cessionário desde já à retenção por benfeitorias.

Art. 3º. A destinação especifica da área objeto de Cessão de Uso constará, obrigatoriamente, no respectivo termo administrativo, conforme as normas aplicáveis, sob pena de nulidade do ajuste.

Art. 4º. A cessionária prestará as seguintes contrapartidas pelo uso do imóvel:

I – implementação do Sistema de Esgotamento Sanitário no Município;

II – conservação do imóvel cedido;

III – impedir que o mau cheiro decorrente da atividade de esgotamento sanitário, que por ventura ocorra, cause dano ou incômodo à população residente nas imediações.

Art. 5º. O prazo de vigência da Cessão de Uso de que trata esta Lei será condicionado ao término do contrato de Concessão da Prestação de Serviços Públicos Municipais de Eusébio e a Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE.

Parágrafo Único. Findo o prazo estabelecido no *caput* deste artigo, bem como da não ocorrência das contrapartidas previstas no artigo 4º, o imóvel será restituído ao Município, incorporando-se a seu patrimônio com todas as benfeitorias nele construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento de indenização, seja a que título for.

2

Art. 6º. Fica a Prefeitura no direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o exato cumprimento das obrigações estatuídas nesta Lei e no instrumento de cessão de uso.

Art. 7º. Os casos omissos na presente Lei serão regulamentados por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 8º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 05 de dezembro de 2022.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL PARA CESSÃO USO

INTERESSADO:

COMPANHIA DE ÁGUA E ESGOTO DO CEARÁ - CAGECE
C.N.P.J Nº 07.040.108/0001-57
END.: AV. LAURO VIEIRA CHAVES, Nº 1030
CEP: 60.420-280 VILA UNIÃO FORTALEZA-CE

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA GUIMARÃES PASSOS, SN
TAMATANDUBA -EUSÉBIO-CE

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

1. INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

COMPANHIA DE ÁGUA E ESGOTO DO CEARÁ - CAGECE
C.N.P.J Nº 07.040.108/0001-57
END.: AV. LAURO VIEIRA CHAVES, Nº 1030
CEP: 60.420-280 VILA UNIÃO FORTALEZA-CE

.

1.2.PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

1.3.OBJETIVO.

O presente PARECER de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um terreno para Cessão de Uso pela Prefeitura Municipal de Eusébio, para a CAGECE - COMPANHIA DE AGUA E ESGOTO DO CEARA CAGECE, com a finalidade de construção da Unidade de Estação Elevatória da Cagece no Município de Eusébio/CE, localizado a Rua Guimarães Passos, sn, no Bairro Autódromo do 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, 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 Autódromo no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na Rua Guimarães Passos, sn.

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Cessão de Uso do imóvel para funcionamento da Unidade de Estação Elevatória da Cagece no Município de Eusébio/CE , localizado na Rua Guimarães Passos, sn no Bairro Autódromo, pela Prefeitura Municipal de Eusébio/Ce.

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 14653-2/2004 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".

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.

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

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

1.9.VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no Bairro AUTÓDROMO, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na Rua Guimarães Passos, sn, possuindo uma **área de 600,00 m².**

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;
- Área 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;
- 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, de gás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

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

3.TERRENO

3.1.DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- ➢DIMENSÕES E LIMITES – Levantamento topográfico.
- ➢MATRICULA / REGISTRO – 13417
- ➢CARTÓRIO – Facundo – Eusébio/Ce.
- ➢CADASTRO PREFEITURA – 41327
- ➢CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Estação elevatória
- ➢USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Industrial e Residencial
- ➢LIMITES – Frente com a Rua Guimarães Passos

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ➢ZONA – Zona Urbana.
- ➢DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 1 km.
- ➢ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Guimarães Passos
- ➢FORMATO DO TERRENO – regular.
- ➢SITUAÇÃO DO TERRENO – Centro
- ➢REDE DE ÁGUA – Cagece.
- ➢REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da ENEL.
- ➢REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ➢ESTRADAS – Asfaltadas.

3.3.INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

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

Em seguida, procedemos a uma pesquisa de preços para terrenos com o mesmo padrão do avaliado. Procedemos, também, 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

Utilizamos o método comparativo de dados de mercado.

A concepção metodológica consiste na coleta de amostras de dados do mercado imobiliário formado pelos chamados de imóveis de referência. Ele se baseia em pesquisas de valores de imóveis locados equiparáveis, localizadas na região onde se encontra o bem avaliando.

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

3.5.VALOR UNITÁRIOS ADOTADOS

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$ 220,00/m².

VuT = R$ 220,00/m²

3.6.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

Vt = A x VuT

A = Área = **600,00 m²**.

Vu1 = Valor Unitário Médio = R$ 220,00/m²

V_{t1} = **600,00 m²** x R$ 220,00/m² → **V_t = R$ 132.000,00**

Arredondando conforme dispões a NBR 14653

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)
Terreno	600,00	220,00	132.000,00
TOTAL			132.000,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 132.000,00

Importa a presente avaliação em R$ 132.000,00(cento e trinta e dois mil reais).

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, 26 de maio de 2022.

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