

Mensagem nº 072/2018, de 06 de dezembro de 2018.

Ilustre Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município, em caráter de URGÊNCIA/URGENTÍSSIMA, o incluso Projeto de Lei que “DESAFETA DE SUA DESTINAÇÃO PÚBLICA DE ORIGEM “TERRENOS URBANOS”, SITUADOS NO LUGAR GUARIBAS, NO LOTEAMENTO DENOMINADO QUINTAS DAS FONTES, NO MUNICÍPIO E COMARCA DE EUSÉBIO, ESTADO DO CEARÁ, POSSUINDO ÁREA TOTAL DE 28.829,96 M² (VINTE E OITO MIL OITOCENTOS E VINTE E NOVE VIRGULA NOVENTA E SEIS METROS QUADRADOS), E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.”

O projeto em comento destina-se a desafetar uma área de 28.829,96 m² (vinte e oito mil oitocentos e vinte e nove virgula noventa e seis metros quadrados), para fins de implantação da via de acesso entre a Avenida Santa Cecília e a CE 010.

Estou convicto de que o Projeto de Lei em apenso consulta intimamente os superiores interesses da comunidade de Eusébio, pelo que aguardo a sua aprovação.

Certo de que o elevado espírito público de Vossa Excelência e de seus pares presidirá a decisão legislativa, reitero na oportunidade, protestos de estima e alto apreço.



Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

Exma. Sra.
Vereadora Neila Martins de Castro Sá
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE.

Projeto de Lei nº 102, de 06 de dezembro de 2018.

APROVADO O REGIME
DE URGÊNCIA
10/12/2018

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 10/12/2018

Desafeta de sua destinação pública de origem "TERRENOS URBANOS", situados no lugar Guaribas, no loteamento denominado Quintas das Fontes, no município e comarca de Eusébio, estado do Ceará, possuindo área total de 28.829,96 m² (vinte e oito mil oitocentos e vinte e nove virgula noventa e seis metros quadrados), e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1º. Fica desafetada de sua destinação pública de origem, passando a se incorporar como bem ao Patrimônio próprio do Município de Eusébio, a área a seguir descrita:

ÁREA

Ficam desafetados de sua destinação pública de origem os 09 (nove) terrenos a seguir discriminados, situados no lugar Guaribas, no Loteamento denominado QUINTAS DAS FONTES, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, possuindo área total de 28.829,96 m² (vinte e oito mil oitocentos e vinte e nove virgula noventa e seis metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações:

TERRENO – 1: situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por uma ÁREA DE PASSEIO, localizado do lado par da Avenida Leste de Acesso, fazendo esquina pelo lado esquerdo (Norte) com a Rua F, de forma de "U", com uma área de 255,34 m², medindo e limitando: ao **LESTE**, frente, 03 segmentos, o primeiro 3,00m limita-se com a Avenida Leste de Acesso; o segundo 6,60m com limita-se com a área verde; e, o terceiro 3,00m limita-se com a Avenida Leste de Acesso; ao **SUL**, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 10,09m + 32,01m com a área

verde; e, o segundo 5,42m + 28,91m imitando com parte da quadra Q.C2, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao **OESTE**, fundos, em 6,60m limitando com parte da quadra Q.C2, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, ao **NORTE**, lado esquerdo, em 03 segmentos, o primeiro 5,42m + 28,91m limita-se com a área verde; o segundo 32,01m com a área de apoio; e, o terceiro 10,09m extremando com a dita Rua F; **TERRENO – 2:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado “QUINTAS DAS FONTES”, constituído pela Rua H e Rua A, localizado do lado par da Rua B, distando 62,00m no sentido oeste-leste para a Avenida Leste de Acesso, de forma irregular, com uma área de 2.946,93m², medindo e limitando: ao **LESTE**, frente, em 04 segmentos no sentido norte-sul, o primeiro 11,00m com a Rua B; o segundo 140,93m os lotes nºs 15 ao 01 da quadra Q.R1 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o terceiro 1,19m com L. Apoio; e, o quarto 11,00m com a Rua B; ao **SUL**, lado direito, em 03 segmentos, o primeiro 56,72m com os lotes nºs 15 e 08 da quadra Q.R1 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda e parte da L. Apoio; o segundo 22,32m com a quadra Q. C2 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o terceiro 18,58m com L. Apoio; ao **OESTE**, fundos, em 02 segmentos, o primeiro 3,20m com terras de Carlos Alberto da Rocha; e, o segundo 18,19 + 135,68m com uma área verde; e, ao **NORTE**, lado esquerdo, em 02 segmentos o primeiro 17,51m com uma área verde; o segundo 80,00m com uma área verde; **TERRENO – 3:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado “QUINTAS DAS FONTES”, constituído por uma Rua de Pedestre, localizado do lado par da Avenida Leste de Acesso, distando 64,06m no sentido sul-norte para a Rua I, de forma irregular, com uma área de 437,35m², medindo e limitando: ao **LESTE**, frente, 7,30m com a Avenida Leste de Acesso; ao **SUL**, lado direito, 62,64m com os lotes nºs 27 e 15 da quadra Q.R2, de propriedade de Maia Participações S/A, e, Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda., respectivamente; ao **OESTE**, fundos, 7,30m com a Rua B; e, ao **NORTE**, lado esquerdo, 62,81m com a APP; **TERRENO – 4:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado “QUINTAS DAS FONTES”, constituído por parte da Rua B e, pela Rua I, localizado do lado par da Avenida Leste de Acesso, distando 64,06m no sentido norte-sul para a Rua I, de forma irregular, com uma área de 3.042,10m², medindo e limitando: ao **LESTE**, frente, em 03 segmentos no sentido norte-sul, o primeiro 177,50m com os lotes nºs 23 ao 13 da quadra Q.R6 de propriedade de

2

Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o segundo 11,00m com a Avenida Leste de Acesso; e o terceiro 33,00m com a APP; ao **SUL**, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 50,97m com a APP; o segundo 11,00m com outra parte da Rua B; ao **OESTE**, fundos, em 01 segmento, medindo 208,50m com uma área verde; e, ao **NORTE**, lado esquerdo, em 02 segmentos, o primeiro 59,63m com os lotes nºs 01 e 13 da quadra Q.R6 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, o segundo 11,00m com outra parte da Rua B; **TERRENO – 5:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado “QUINTAS DAS FONTES”, constituído por parte das Ruas B e M, localizado do lado par da Avenida de Ligação Leste Oeste, distando 81,69m no sentido norte-sul para a intersecção da dita Avenida de Ligação Leste Oeste com a Rua C, de forma irregular, com uma área de 3.181,31m², medindo e limitando: ao **LESTE**, frente, em 02 segmentos no sentido norte-sul, o primeiro 11,00m com a Rua ; o segundo 209,84m com os lotes nºs 24 a 13 da quadra Q.R8 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao **SUL**, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 68,27m com os lotes nºs 12 e 24 da quadra Q.R8 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, o segundo 11,00m com a Rua B; ao **OESTE**, fundos, em 02 segmentos, o primeiro 79,09m com os lotes nºs 01 a 12 da quadra Q.R8 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, o segundo 214,84m com a área verde; e, ao **NORTE**, lado esquerdo, 88,20m com a APP; **TERRENO – 6:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado “QUINTAS DAS FONTES”, constituído por uma Rua de Pedestre, por parte da Rua D, localizado do lado ímpar da Avenida Leste de Acesso, distando 98,51m no sentido sul-norte para a Rua II, de forma irregular, com uma área de 1.480,63m², medindo e limitando: ao **OESTE**, frente, em 02 segmentos, o primeiro 7,30m com a Avenida Leste de Acesso; e, o segundo 48,05m com a APP; ao **NORTE**, lado direito, em 03 segmentos, o primeiro 63,45m com a APP; o segundo 18,00m com outra parte da Rua D e, o terceiro 31,68m com outra APP; ao **NASCENTE**, fundos, em 02 segmentos, o primeiro 7,30m com terreno de Jacinta Oliveira Lima; e, o segundo 40,00m com a APP; e, ao **SUL**, lado esquerdo, em 03 segmentos, o primeiro 82,25m com os lotes nºs 17 e 08 quadra Q.R4 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o segundo 18,00m com outra parte da Rua D; 36,31m com a quadra Q.R5 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; **TERRENO – 7:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado “QUINTAS DAS

9

FONTES", constituído pela Rua I, parte da Rua D, localizado do lado ímpar da Avenida Leste de Acesso, distando 98,51m no sentido norte-sul para de Pedestre, de forma irregular, com uma área de 4.754,31m², medindo e limitando: ao **OESTE**, frente, em 03 segmentos, o primeiro 47,03m com a APP; o segundo 11,00m com a Avenida Leste de Acesso, o terceiro 204,25m com os lotes nºs 01 a 11 da quadra Q.R7 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao **NORTE**, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 73,13m com os lotes nºs 01 e 12 da quadra Q.R7 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, o segundo 12,00m com Rua L; ao **NASCENTE**, fundos, em 01 segmento, medindo 280,78m com uma área verde; e, ao **SUL**, lado esquerdo, em 02 segmentos, o primeiro 75,68m com a APP; o segundo 12,00m com outra parte da Rua D (ora desafetada); **TERRENO – 8:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído pelas Rua E, parte da Rua D, e Rua M, localizado do lado ímpar da Rua L, distando 38,42m no sentido leste-oeste para o girador da dita Avenida Ligação Leste Oeste Acesso, de forma irregular, com uma área de 6.181,29m², medindo e limitando: ao **SUL**, frente, em 04 segmentos, o primeiro 11,00m com a Rua L, o segundo 53,08m com os lotes nºs 23 e 11 da quadra Q.R11 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o terceiro 15,00m com a Rua L; e, o quarto 63,38m com os lotes nºs 27 e 13 da quadra Q.R10 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao **OESTE**, lado direito, em 03 segmentos, o primeiro 167,96m com os lotes nºs 11 a 02 e parte do lote nº 01 da quadra Q.R11 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o segundo 200,77m com os lotes nºs 13 a 01 da quadra Q.R10 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, o terceiro 11,00m com a Avenida Ligação Leste Oeste Acesso; ao **NORTE**, fundos, 138,95m com a APP; e, ao **NASCENTE**, lado esquerdo, em 02 segmentos, o primeiro 194,85m com os lotes nºs 23 a 12 da quadra Q.R11 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda. ; e, o segundo 182,96m com terras de Vicente Pinto de Souza, Rua Sem denominação Oficial, terras de Wellington Nobre, e terras de Borges e Ribeiro; **TERRENO – 9:** situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por parte da Avenida Oeste de Acesso, localizado do lado ímpar da ponte que dá acesso à Avenida Ligação Leste Oeste Acesso, distando 65,06m no sentido norte-sul para a dita Avenida Ligação Leste Oeste Acesso, de forma irregular, com uma área de 6.550,7m², medindo e

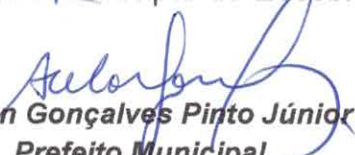
9

limitando: ao **SUL**, frente, em 05 segmentos, o primeiro 129,78m com a APP; o segundo 10,00m com a mencionada Ponte; o terceiro 96,21m com outra APP; o quarto 18,06m com a quadra Q.R13 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, o quinto 15,55m com a quadra Q.R12 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao **NORTE**, fundos, em 05 segmentos, o primeiro 115,33m com a quadra Q.R13 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o segundo 94,46m com a quadra Q.R12 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o terceiro 35,25m com a quadra Q.C3 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; o quarto 15,00m com a Avenida Oeste de Acesso; e o quinto 70,08m com a quadra Q.C4 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; ao **OESTE**, lado direito, em 06 segmentos, o primeiro 3,00m com terras de Antônio Pedro Campelo; o segundo em linha curva 45,26m; o terceiro 199,82m; o quarto 29,46m; o quinto 4,02m, todos extremado com a quadra Q.R12 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.; e, o sexto 3,00m com terras de Raimundo Custódio da Penha; e, ao **NASCENTE**, lado esquerdo, em 05 segmentos, o primeiro 8,28m com terras de João Batista Lima Imóveis; o segundo em curva 27,49m; o terceiro 218,84m; o quarto 29,80m e o quinto 3,96m todos esses extremado com a quadra Q.R13 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Art. 2º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à Concessão de Direito Real de Uso como permuta, dos terrenos objeto da presente Lei, em favor de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.405.689/0001-83.

Art. 3º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio, aos 06 dias do mês de dezembro de 2018.



Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

J DESAF

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN

GUARIBAS EUSÉBIO-CE


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

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 255,34 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 255,34 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecilia
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 publicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 255,34\text{m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 255,34 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 15.320,40$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 15.320,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	255,34	60,00	15.320,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 15.320,00

Importa a presente avaliação em R\$ 15.320,00(quinze mil e trezentos e vinte reais).

5. ENCERRAMENTO

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

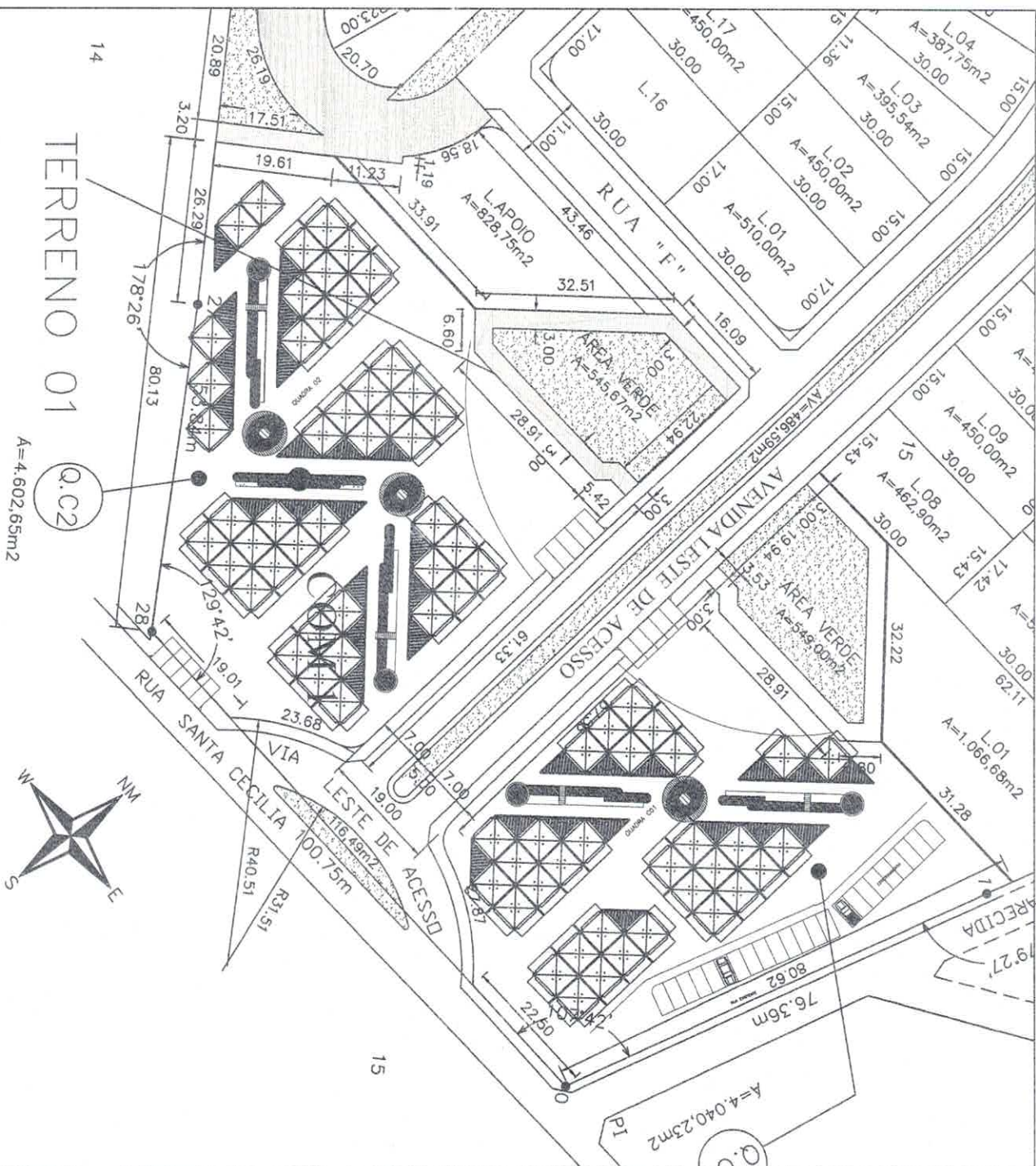
Pedimos e agradecemos o obsequio de não permitirem a reprodução deste LAUDO, total ou parcialmente, sem a devida autorização expressa do signatário.

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:

- a) Memorial descritivo do terreno;
- b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.



TERRENO 01

A=4.602,65m²



PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guarabos no Município de Eusebio/CE, para fins de Desateloção e Permuta. (Matrícula nº 2891 – Cartório Focundo)

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO

QUINTAS DAS FONTES

LOCAL:
RUA SANTA CECILIA, SN

PRANCHA:
TERRENO 01

02/02

ESCALA:
1/900

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

MEMORIAL DESCRITIVO

1 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por uma ÁREA DE PASSEIO, localizado do lado par da Avenida Leste de Acesso, fazendo esquina pelo lado esquerdo (Norte) com a Rua F, de forma de "U", com uma área de 255,34 m², medindo e limitando: ao LESTE, frente, 03 segmentos, o primeiro 3,00m limita-se com a Avenida Leste de Acesso; o segundo 6,60m com limita-se com a área verde; e, o terceiro 3,00m limita-se com a Avenida Leste de Acesso; ao SUL, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 10,09m + 32,01m com a área verde; e, o segundo 5,42m + 28,91m imitando com parte da quadra Q.C2, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao OESTE, fundos, em 6,60m limitando com parte da quadra Q.C2, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, ao NORTE, lado esquerdo, em 03 segmentos, o primeiro 5,42m + 28,91m limita-se com a área verde; o segundo 32,01m com a área de apoio; e, o terceiro 10,09m extremado com a dita Rua F.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Engº Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3

2. DESC.

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN

GUARIBAS EUSÉBIO-CE


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

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091376-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 2.946,93 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRÍCULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 2.946,93 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecília
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 publicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 2.946,93 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 2.946,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 176.815,80$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 176.816,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	2.946,93	60,00	176.816,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 176.816,00

Importa a presente avaliação em R\$ 176.816,00 (cento e setenta e seis mil e oitocentos e dezesseis reais).

5. 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:

- a) Memorial descritivo do terreno;
- b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 080091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE



PRANCHA: TERRENO 02
 DATA: 02/02
 ESCALA: 1/1500
 PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: DESENHO:
 PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO André Coelho
 QUINTAS DAS FONTES
 LOCAL: RUA SANTA CECILIA, SN
 DATA: 30/11/2018

PROJETO:
 Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guarbas no Município de Eusebio/CE, para fins de Desafetogão e Permuta (Matrícula nº 2891 - Cartório Focundo)
 André Luis de Souza Coelho
 Engº Civil - RNP 060091378-3
 Secretária de Obras e Serviços Públicos
 Eusebio - CE

MEMORIAL DESCRITIVO

2 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído pela Rua H e Rua A, localizado do lado par da Rua B, distando 62,00m no sentido oeste-leste para a Avenida Leste de Acesso, de forma irregular, com uma área de 2.946,93m², medindo e limitando: ao LESTE, frente, em 04 segmentos no sentido norte-sul, o primeiro 11,00m com a Rua B; o segundo 140,93m os lotes nºs 15 ao 01 da quadra Q.R1 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o terceiro 1,19m com L. Apoio; e, o quarto 11,00m com a Rua B; ao SUL, lado direito, em 03 segmentos, o primeiro 56,72m com os lotes nºs 15 e 08 da quadra Q.R1 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda e parte da L. Apoio; o segundo 22,32m com a quadra Q. C2 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o terceiro 18,58m com L. Apoio; ao OESTE, fundos, em 02 segmentos, o primeiro 3,20m com terras de Carlos Alberto da Rocha; e, o segundo 18,19 + 135,68m com uma área verde; e, ao NORTE, lado esquerdo, em 02 segmentos o primeiro 17,51m com uma área verde; o segundo 80,00m com uma área verde.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Engº Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN
GUARIBAS EUSÉBIO-CE


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091376-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.


André Luís da Silva Coelho
Eng.º Civil - INEP 060091078-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 473,35 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 473,35 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecília
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 473,35 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 473,35 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 28.401,00$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 28.401,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	473,35	60,00	28.401,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 28.401,00

Importa a presente avaliação em R\$ 28.401,00(vinte e oito mil e quatrocentos e um reais).

5. 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:

- a) Memorial descritivo do terreno;
- b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 080091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE



PROJETO: Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guarbas no Município de Eusebio/CE, para fins de Desapropriação e Permuta. (Matrícula nº 2891 - Cartório Focundo)

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO
 QUINTAS DAS FONTES

LOCAL: RUA SANTA CECILIA, SN

DATA: 30/11/2018

PRANCHA: TERRENO 03
 02/02

ESCALA: 1/1500

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

MEMORIAL DESCRITIVO

3 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por uma Rua de Pedestre, localizado do lado par da Avenida Leste de Acesso, distando 64,06m no sentido sul-norte para a Rua I, de forma irregular, com uma área de 437,35m², medindo e limitando: ao LESTE, frente, 7,30m com a Avenida Leste de Acesso; ao SUL, lado direito, 62,64m com os lotes nºs 27 e 15 da quadra Q.R2, de propriedade de Maia Participações S/A, e, Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda, respectivamente; ao OESTE, fundos, 7,30m com a Rua B; e, ao NORTE, lado esquerdo, 62,81m com a APP.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho

Engº Civil Crea nº 9.671-D

RNP nº 060091378-3

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN
GUARIBAS EUSÉBIO-CE



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

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 080091376-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 3.042,10 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRÍCULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 3.042,10 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecilia
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 3.042,10 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 3.042,10 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 182.526,00$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 182.526,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	3.042,10	60,00	182.526,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 182.526,00

Importa a presente avaliação em R\$ 182.526,00(cento e oitenta e dois mil e quinhentos e vinte e seis reais).

5. 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.

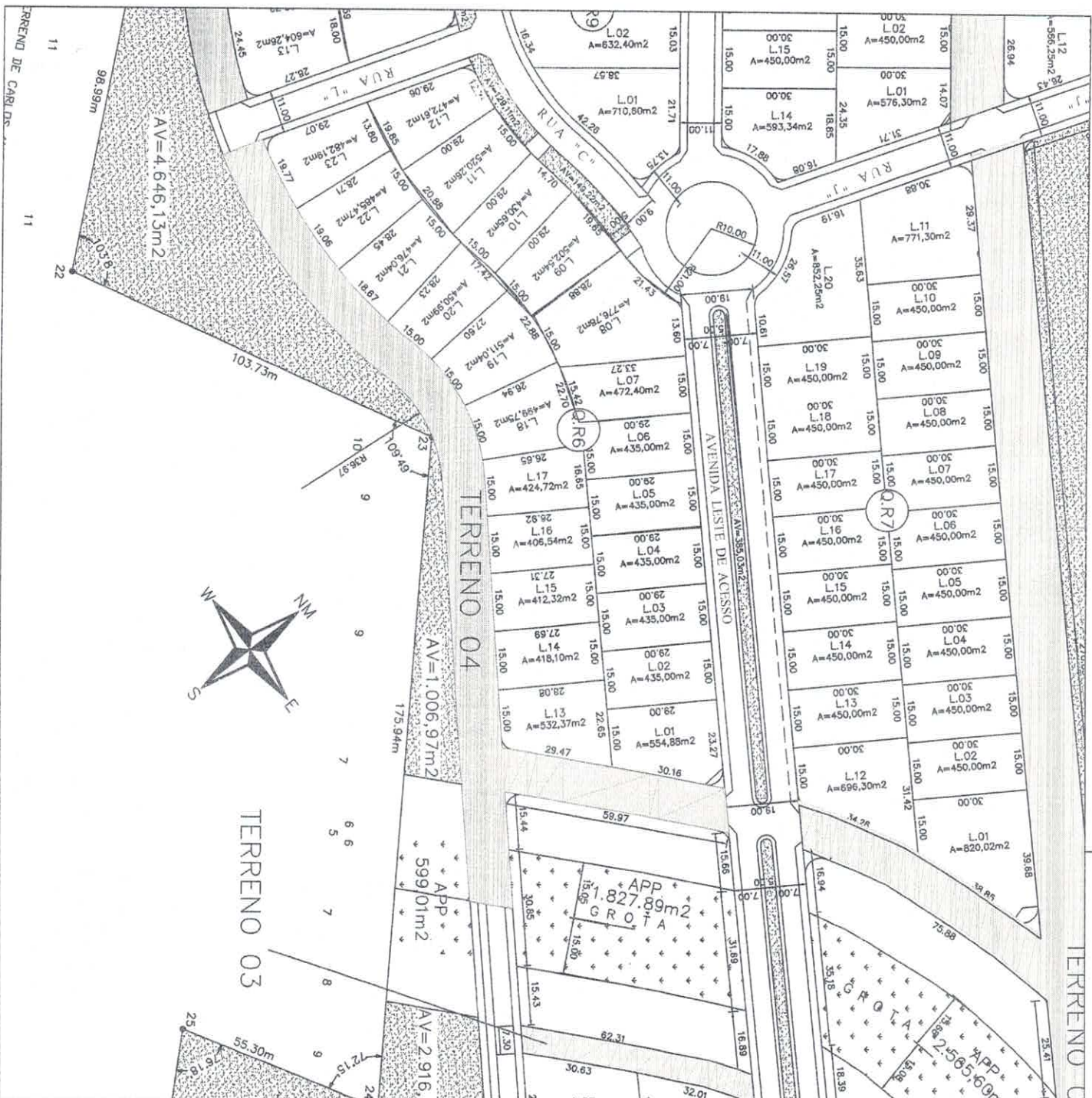
Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

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:

- a) Memorial descritivo do terreno;
- b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 080091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE



PROJETO: Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guorubos no Município de Eusebio/CE, para fins de Desafetação e Permuta (Matrícula nº 2891 – Cartório Facundo)		PRANCHAS: TERRENO 04 02/02	
PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO QUINTAS DAS FONTES		DESENHO: André Coelho	
LOCAL: RUA SANTA CECÍLIA, SN		DATA: 30/11/2018	
ESCALA: 1/1500		SINOPSE: André Luis de Souza Coelho Eng.º Civil - RNP 080091378-3 Secretaria de Obras e Serviços Públicos Eusebio - CE	

MEMORIAL DESCRITIVO

4 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por parte da Rua B e, pela Rua I, localizado do lado par da Avenida Leste de Acesso, distando 64,06m no sentido norte-sul para a Rua I, de forma irregular, com uma área de 3.042,10m², medindo e limitando: ao LESTE, frente, em 03 segmentos no sentido norte-sul, o primeiro 177,50m com os lotes nºs 23 ao 13 da quadra Q.R6 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; o segundo 11,00m com a Avenida Leste de Acesso; e o terceiro 33,00m com a APP; ao SUL, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 50,97m com a APP; o segundo 11,00m com outra parte da Rua B; ao OESTE, fundos, em 01 segmento, medindo 208,50m com uma área verde; e, ao NORTE, lado esquerdo, em 02 segmentos, o primeiro 59,63m com os lotes nºs 01 e 13 da quadra Q.R6 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o segundo 11,00m com outra parte da Rua B.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Eng^o Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3

5 DE 5F

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN
GUARIBAS EUSÉBIO-CE


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

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 080091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 3.181,31 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 3.181,31 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecília
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 3.181,31 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 3.181,31 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 190.878,60$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 190.879,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	3.181,31	60,00	190.879,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 190.879,00

Importa a presente avaliação em R\$ 190.879,00(cento e noventa mil e oitocentos e setenta e nove reais).

5. ENCERRAMENTO

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

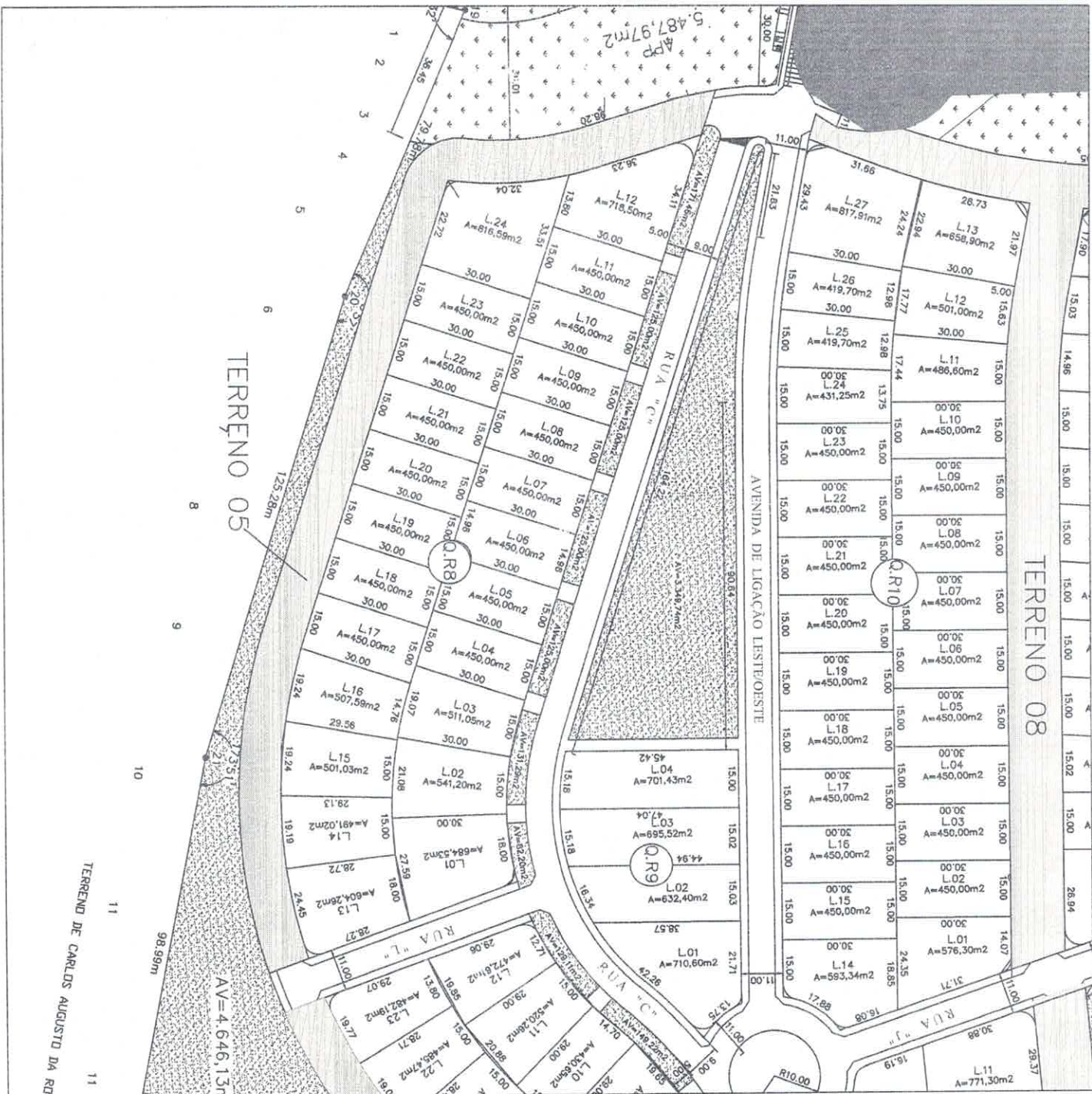
Pedimos e agradecemos o obsequio de não permitirem a reprodução deste LAUDO, total ou parcialmente, sem a devida autorização expressa do signatário.

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:

- a) Memorial descritivo do terreno;
- b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.



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

PRORCHA: TERRENO 05	
PROJETO: Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guarabos no Município de Eusebio/CE, para fins de Desapropriação e Permuta. (Matrícula nº 2891 - Cartório Focundo)	
PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO QUINTAS DAS FONTES	DESENHO: André Coelho
LOCAL: RUA SANTA CECILIA, SN	DATA: 30/11/2018
ESCALA: 1/1500	

MEMORIAL DESCRITIVO

5 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por parte das Ruas B e M, localizado do lado par da Avenida de Ligação Leste Oeste, distando 81,69m no sentido norte-sul para a intersecção da dita Avenida de Ligação Leste Oeste com a Rua C, de forma irregular, com uma área de 3.181,31m², medindo e limitando: ao LESTE, frente, em 02 segmentos no sentido norte-sul, o primeiro 11,00m com a Rua ; o segundo 209,84m com os lotes nºs 24 a 13 da quadra Q.R8 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao SUL, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 68,27m com os lotes nºs 12 e 24 da quadra Q.R8 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o segundo 11,00m com a Rua B; ao OESTE, fundos, em 02 segmentos, o primeiro 79,09m com os lotes nºs 01 a 12 da quadra Q.R8 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o segundo 214,84m com a área verde; e, ao NORTE, lado esquerdo, 88,20m com a APP.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Engº Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN

GUARIBAS EUSÉBIO-CE



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

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.480,63 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 1.480,63 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecilia
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 publicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 1.480,63 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 1.480,63 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 88.837,80$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 88.838,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	1.480,63	60,00	88.838,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 88.838,00

Importa a presente avaliação em R\$ 88.838,00(oitenta e oito mil e oitocentos e trinta e oito reais).

5. 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.

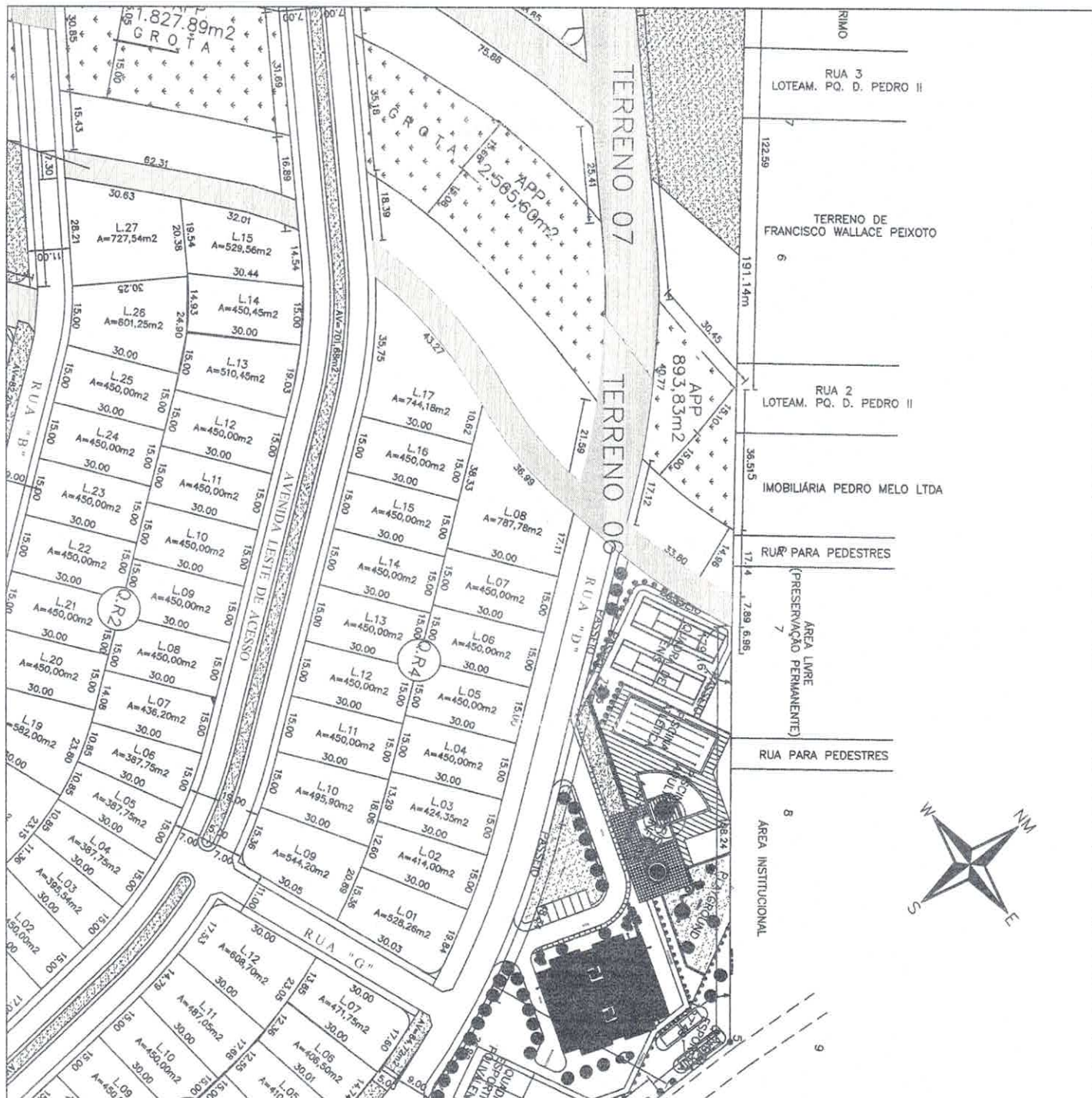
Damos por encerrado o presente Laudo de avaliação, que consta de 05 (cinco) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, constando também de anexos como:

a) Memorial descritivo do terreno;

b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.


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



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

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guarabos no Município de Eusebio/CE, para fins de Desapropriação e Permuta. (Matrícula nº 2891 - Cartório Facundo)

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO
QUINTAS DAS FONTES

DESENHO:
André Coelho

LOCAL:
RUA SANTA CECILIA, SN

DATA:
30/11/2018

PRANCHA:
TERRENO 06
02/02
ESCALA:
1/1500

MEMORIAL DESCRITIVO

6 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por uma Rua de Pedestre, por parte da Rua D, localizado do lado ímpar da Avenida Leste de Acesso, distando 98,51m no sentido sul-norte para a Rua II, de forma irregular, com uma área de 1.480,63m², medindo e limitando: ao OESTE, frente, em 02 segmentos, o primeiro 7,30m com a Avenida Leste de Acesso; e, o segundo 48,05m com a APP; ao NORTE, lado direito, em 03 segmentos, o primeiro 63,45m com a APP; o segundo 18,00m com outra parte da Rua D e, o terceiro 31,68m com outra APP; ao NASCENTE, fundos, em 02 segmentos, o primeiro 7,30m com terreno de Jacinta Oliveira Lima; e, o segundo 40,00m com a APP; e, ao SUL, lado esquerdo, em 03 segmentos, o primeiro 82,25m com os lotes nºs 17 e 08 quadra Q.R4 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; o segundo 18,00m com outra parte da Rua D; 36,31m com a quadra Q.R5 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Engº Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN

GUARIBAS EUSÉBIO-CE

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.


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 Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 4.754,31 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 4.754,31 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecilia
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 publicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 4.754,31 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 4.754,31 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 285.258,60$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 285.259,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	4.754,31	60,00	285.259,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 285.259,00

Importa a presente avaliação em R\$ 285.259,00(duzentos e oitenta e cinco mil e duzentos e cinquenta e nove reais).

5. 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.

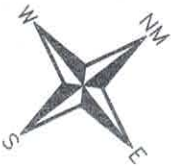
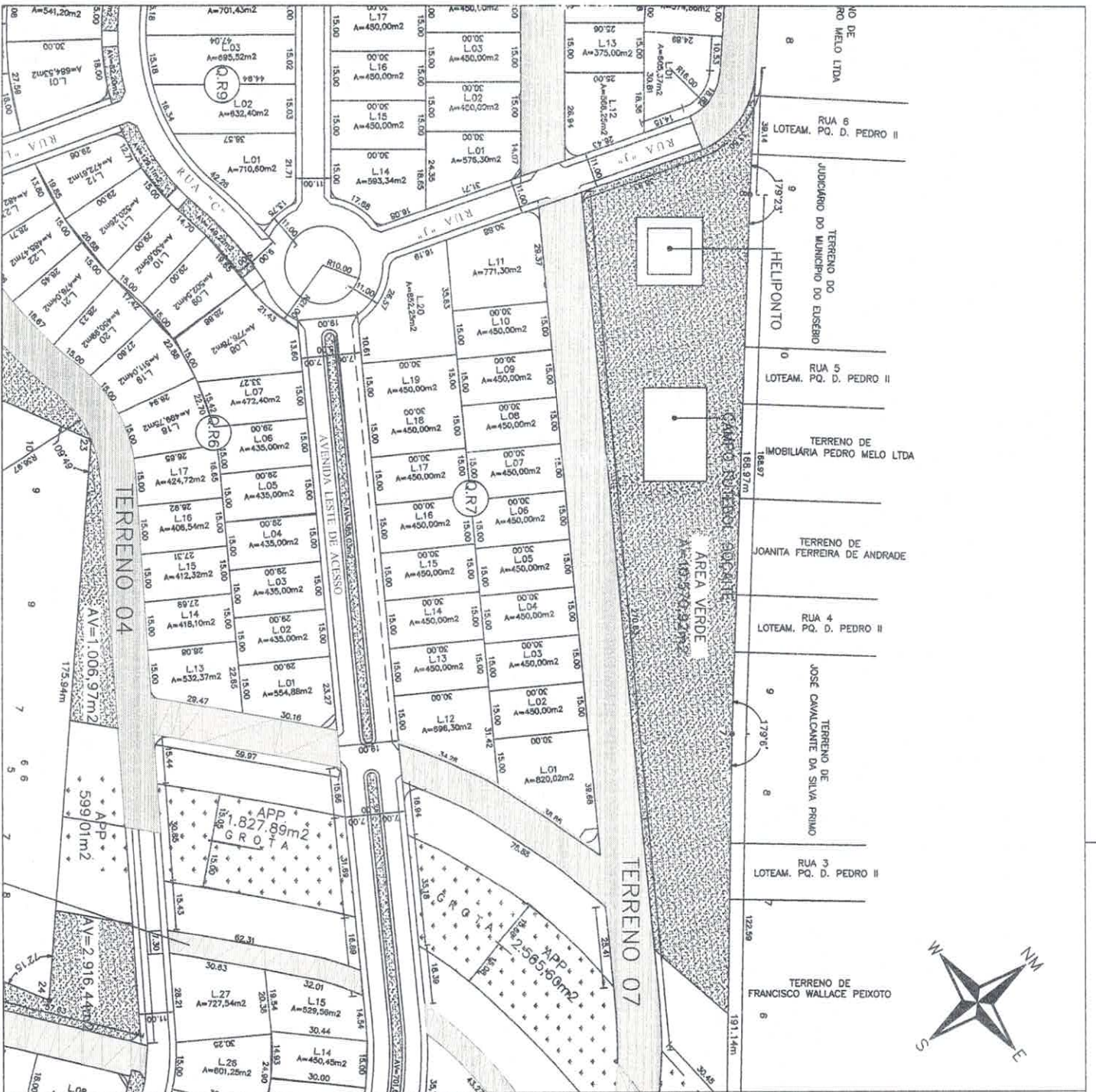
Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

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:

- a) Memorial descritivo do terreno;
- b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.


André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 080091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE



André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 06091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusebio - CE

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guaribas no Município de Eusebio/CE, para fins de Desapropriação e Permuta.(Matrícula nº 2891 – Cartório Facundo)

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO

LOCAL:
RUA SANTA CECILIA, SN

02/02

TERRENO 07

PRANCHA:

ESCALA:
1/1800

30/11/2018

DESENHO:
André Coelho

DATA:

MEMORIAL DESCRITIVO

7 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído pela Rua I, parte da Rua D, localizado do lado ímpar da Avenida Leste de Acesso, distando 98,51m no sentido norte-sul para de Pedestre, de forma irregular, com uma área de 4.754,31m², medindo e limitando: ao OESTE, frente, em 03 segmentos, o primeiro 47,03m com a APP; o segundo 11,00m com a Avenida Leste de Acesso, o terceiro 204,25m com os lotes nºs 01 a 11 da quadra Q.R7 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao NORTE, lado direito, em 02 segmentos, o primeiro 73,13m com os lotes nºs 01 e 12 da quadra Q.R7 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o segundo 12,00m com Rua L; ao NASCENTE, fundos, em 01 segmento, medindo 280,78m com uma área verde; e, ao SUL, lado esquerdo, em 02 segmentos, o primeiro 75,68m com a APP; o segundo 12,00m com outra parte da Rua D (ora desafetada) .

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Engº Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN

GUARIBAS EUSÉBIO-CE


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

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.



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 Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 6.181,29 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 6.181,29 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecília
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 publicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 6.181,29 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 6.181,29 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 370.877,40$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 370.877,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	6.181,29	60,00	370.877,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 370.877,00

Importa a presente avaliação em R\$ 370.877,00(trezentos e setenta mil e oitocentos e setenta e sete reais).

5. 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.

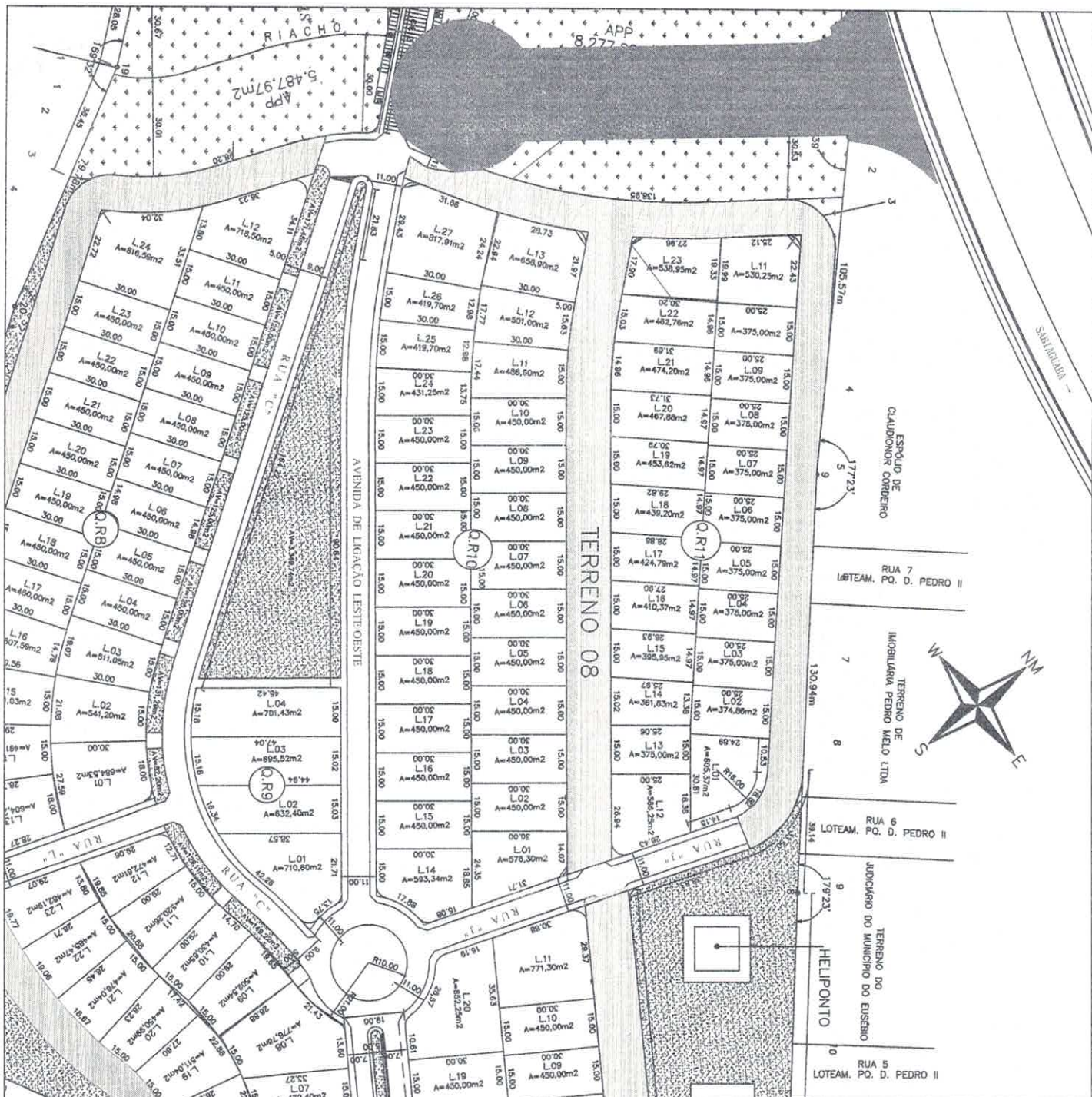
Damos por encerrado o presente Laudo de avaliação, que consta de 05 (cinco) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, constando também de anexos como:

a)Memorial descritivo do terreno;

b)Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.


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



André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 050091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusebio - CE

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guarabos no Município de Eusebio/CE, para fins de Desafetação e Permuta (Matrícula nº 2891 - Cartório Facundo)

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: DESENHO:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO André Coelho
QUINTAS DAS FONTES
LOCAL: DATA:

RUA SANTA CECÍLIA, SN 30/11/2018

PRANCHA:
TERRENO 08
02/02
ESCALA:
1/1800

MEMORIAL DESCRITIVO

8 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído pelas Rua E, parte da Rua D, e Rua M, localizado do lado ímpar da Rua L, distando 38,42m no sentido leste-oeste para o girador da dita Avenida Ligação Leste Oeste Acesso, de forma irregular, com uma área de 6.181,29m², medindo e limitando: ao SUL, frente, em 04 segmentos, o primeiro 11,00m com a Rua L, o segundo 53,08m com os lotes nºs 23 e 11 da quadra Q.R11 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; o terceiro 15,00m com a Rua L; e, o quarto 63,38m com os lotes nºs 27 e 13 da quadra Q.R10 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao OESTE, lado direito, em 03 segmentos, o primeiro 167,96m com os lotes nºs 11 a 02 e parte do lote nº 01 da quadra Q.R11 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; o segundo 200,77m com os lotes nºs 13 a 01 da quadra Q.R10 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o terceiro 11,00m com a Avenida Ligação Leste Oeste Acesso; ao NORTE, fundos, 138,95m com a APP; e, ao NASCENTE, lado esquerdo, em 02 segmentos, o primeiro 194,85m com os lotes nºs 23 a 12 da quadra Q.R11 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda ; e, o segundo 182,96m com terras de Vicente Pinto de Souza, Rua Sem denominação Oficial, terras de Wellington Nobre, e terras de Borges e Ribeiro.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Engº Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3

9
DESAT.

LAUDO 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: 61.760-000 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: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SANTA CECILIA, SN
GUARIBAS EUSÉBIO-CE


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

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 II

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. 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 institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Santa Cecília.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. 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 30/11/1960.

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo 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 lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 6.550,70 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 6.550,70 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Santa Cecilia
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. 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 – científica 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 publicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia científica. 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\$ 60,00/m² e R\$ 70,00/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\$ 60,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 6.550,70 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 6.550,70 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 60,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 393.042,00$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 393.042,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	6.550,70	60,00	393.042,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 393.042,00

Importa a presente avaliação em R\$ 393.042,00 (trezentos e noventa e tres mil e quarenta e dois reais).

5. 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.

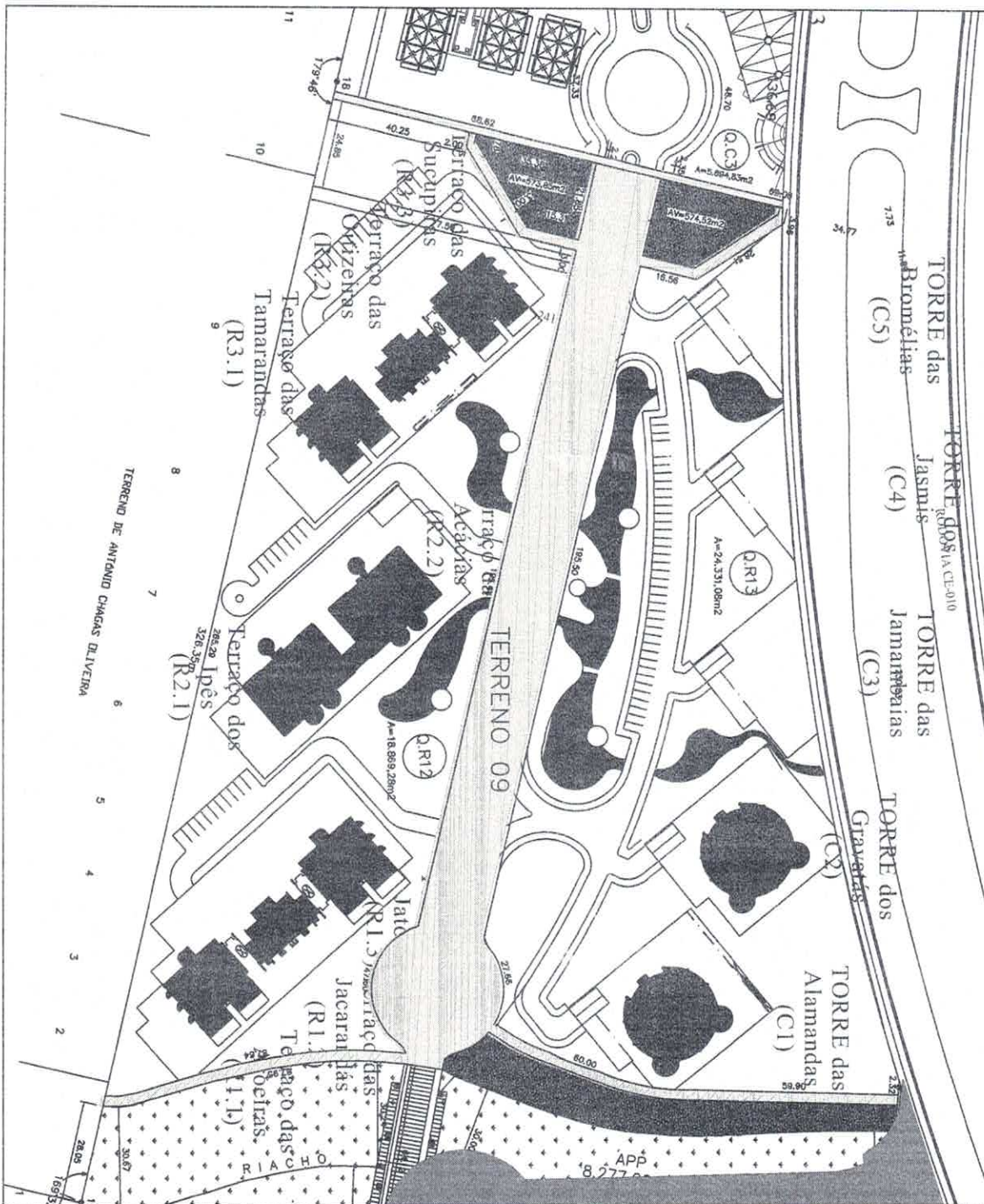
Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

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:

- a) Memorial descritivo do terreno;
- b) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 30 de novembro de 2018.


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



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

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Santa Cecília, sn, no Bairro Guorbas no Município de Eusebio/CE, para fins de Desafetogão e Permuta. (Matrícula nº 2891 - Cortêrio Facundo)

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: DESENHO:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO André Coelho
QUINTAS DAS FONTES
LOCAL: DATA:
RUA SANTA CECILIA, SN 30/11/2018

PRANCHA:
TERRENO 09
02/02

ESCALA:
1/1800

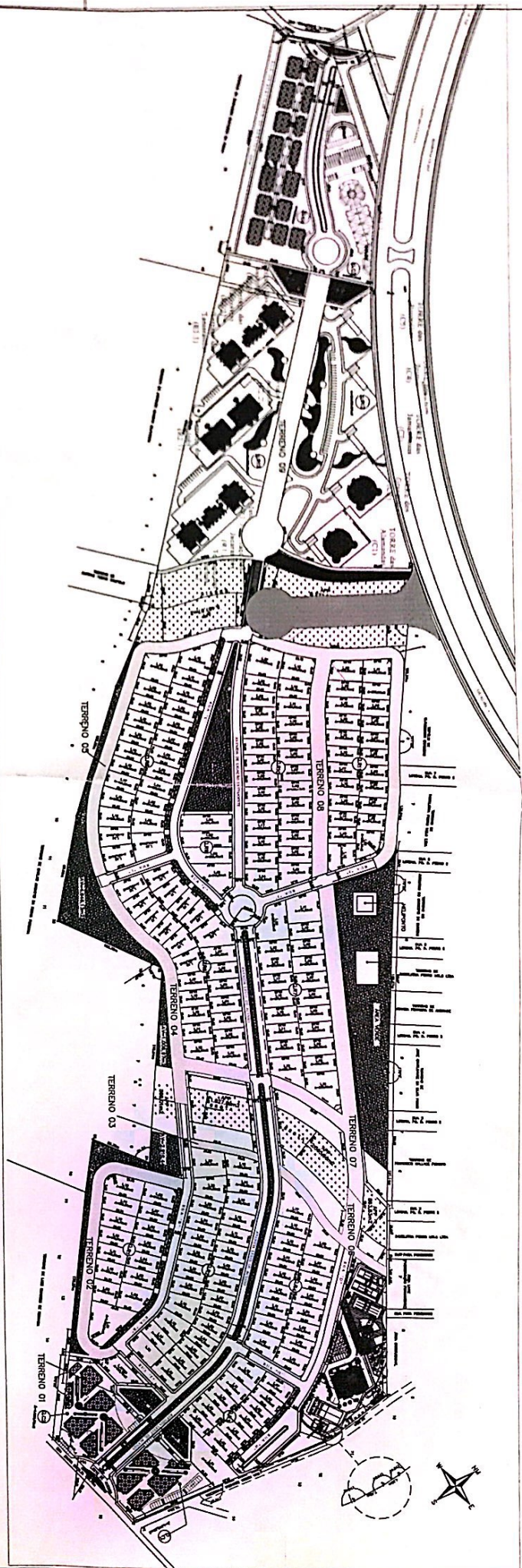
MEMORIAL DESCRITIVO

9 - TERRENO situado no lugar GUARIBAS, município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "QUINTAS DAS FONTES", constituído por parte da Avenida Oeste de Acesso, localizado do lado ímpar da ponte que dá acesso à Avenida Ligação Leste Oeste Acesso, distando 65,06m no sentido norte-sul para a dita Avenida Ligação Leste Oeste Acesso, de forma irregular, com uma área de 6.550,7m², medindo e limitando: ao SUL, frente, em 05 segmentos, o primeiro 129,78m com a APP; o segundo 10,00m com a mencionada Ponte; o terceiro 96,21m com outra APP; o quarto 18,06m com a quadra Q.R13 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o quinto 15,55m com a quadra Q.R12 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao NORTE, fundos, em 05 segmentos, o primeiro 115,33m com a quadra Q.R13 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; o segundo 94,46m com a quadra Q.R12 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; o terceiro 35,25m com a quadra Q.C3 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; o quarto 15,00m com a Avenida Oeste de Acesso; e o quinto 70,08m com a quadra Q.C4 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao OESTE, lado direito, em 06 segmentos, o primeiro 3,00m com terras de Antônio Pedro Campelo; o segundo em linha curva 45,26m; o terceiro 199,82m; o quarto 29,46m; o quinto 4,02m, todos extremado com a quadra Q.R12 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; e, o sexto 3,00m com terras de Raimundo Custódio da Penha; e, ao NASCENTE, lado esquerdo, em 05 segmentos, o primeiro 8,28m com terras de João Batista Lima Imóveis; o segundo em curva 27,49m; o terceiro 218,84m; o quarto 29,80m e o quinto 3,96m todos esses extremado com a quadra Q.R13 de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda.

Eusébio, 30 de novembro de 2018



Andre Luis de Souza Coelho
Engº Civil Crea nº 9.671-D
RNP nº 060091378-3



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

PROJETO:
Implantação Planimétrica do imóvel situado a Rua
Santa Cecília, sn, no Bairro Guaribas no Município de
Eusébio/CE para fins de Desdoteção e
Permuta (Matrícula nº 2891 - Cartório Público)

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE:

DESENHO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO
QUINTAS DAS FONTES

ANDRÉ COELHO

LOCAL:
RUA SANTA CECILIA, SN

DATA:
30/11/2018

01/02

FRANCA:
GERAL

ESCALA:
1/3500