PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
Desenvolvimento com qualidade de vida

Mensagem nº 051/2019, de 21 de novembro de 2019.

Senhor 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 autoriza a doação de uma área de 4.247,00 m² (quatro mil, duzentos e quarenta e sete metros quadrados), de um terreno situado no lugar Jabuti - Distrito Industrial I, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da Rua 01(Avenida 23 de Junho), fazendo esquina pelo lado direito (norte), com a Rua 02(Rua Eduardo Sá), de forma irregular, para implantação da Empresa SOLQUIMICA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACEUTICA EIRELI-ME., inscrita no CNPJ sob o nº 17.958.115/0001-96, e dá outras providências.

A empresa gerará em média 25 empregos diretos destinados à população de Eusébio, o que fomentará a geração de emprego e renda no Município, a presente doação é fulcrada no permissivo do § 4º, do artigo 17, da Lei Federal nº 8.666/93 c/c o disposto na Lei Municipal nº 341, de 22 de abril de 1998.

Estou convicto de que o Projeto de Lei em apenso consulta intimamente os 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 elevada estima e apreço.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador Carlos Alberto da Silva Alexandre
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE.

PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
Desenvolvimento com qualidade de vida

Projeto de Lei nº 073 de 08 de novembro de 2019.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 25/11/2019

APROVADO O REGIME DE URGÊNCIA 25/11/19

Autoriza a doação de uma área de 4.247,00 m² (quatro mil, duzentos e quarenta e sete metros quadrados), de um terreno situado no lugar Jabuti - Distrito Industrial I, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da Rua 01(Avenida 23 de Junho), fazendo esquina pelo lado direito (norte), com a Rua 02(Rua Eduardo Sá), de forma irregular, para implantação da Empresa SOLQUIMICA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACEUTICA EIRELI-ME., inscrita no CNPJ sob o nº 17.958.115/0001-96, 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 o Chefe do Poder Executivo autorizado a doar, por interesse público relevante, uma área de 4.247,00 m² (quatro mil, duzentos e quarenta e sete metros quadrados), à Empresa SOLQUIMICA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACEUTICA EIRELI-ME., inscrita no CNPJ sob o nº 17.958.115/0001-96, para a implantação de empreendimento Industrial/Comercial, com as seguintes características:

Art. 2º. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R$ R$ 764.460,00 (setecentos e sessenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta reais).

Art. 3º. Na matrícula do Registro Geral de Imóveis deverão constar obrigatoriamente as seguintes condições:

I – o donatário se obriga a construir/reformar e funcionar no imóvel de acordo com a sua finalidade Industrial/Comercial, no prazo de 06 (seis) meses para o início e término das obras, e início das atividades, podendo ser prorrogado por igual período, mediante autorização expressa da doadora;

II – o imóvel somente poderá ser constituído em garantia hipotecária em financiamentos concedidos por instituições financeiras, para implementação

de investimentos na própria unidade Industrial/Comercial, e mediante anuência do poder público municipal;

III – o donatário não poderá transferir (doar, alugar, vender, alienar ou emprestar) a terceiros o imóvel, sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal de Eusébio;

IV – o donatário se obriga a manter em seu quadro de funcionários a quantidade indicada em sua carta de intenções, ocupado preferencialmente por moradores do Município de Eusébio, devendo comprovar o feito, trimestralmente, através de fornecimento de cópias das folhas de pagamento e comprovante de recolhimento dos respectivos encargos sociais;

V – o donatário se obriga a comprovar, trimestralmente, pelo período mínimo de 24 (vinte e quatro) meses, seu regular funcionamento e faturamento conforme indicado em sua carta de intenções;

VI – as demais cláusulas contidas na Lei Municipal nº 341, de 22 de abril de 1998.

Art. 4º. O descumprimento de quaisquer das condições previstas nos incisos I a VI do artigo anterior, importará na devolução do imóvel e conseqüente reversão à doadora, sem que o donatário possa pleitear quaisquer ressarcimentos ou vantagem por benfeitorias efetivadas, renunciando o donatário à retenção por benfeitorias.

Art. 5º. A transferência definitiva do imóvel somente poderá ocorrer após a comprovação de cumprimento de todas as condicionantes constantes no artigo 3º e seus incisos.

Art. 6º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 21 dias do mês de novembro de 2019.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

SOLQUIMICA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACEUTICA EIRELI
C.N.P.J Nº 17.958.115/0001-96
END.: RUA EDUARDO SÁ, Nº 400
CEP: 61.760-000 DISTRITO INDUSTRIAL DE JABUTI 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:

AVENIDA 23 DE JUNHO
JABUTI 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

SOLQUIMICA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACEUTICA EIRELI
C.N.P.J Nº 17.958.115/0001-96
END.: RUA EDUARDO SÁ, Nº 400
CEP: 61.760-000 DISTRITO INDUSTRIAL DE JABUTI EUSÉBIO-CE

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 **TERREN URBANO,** para doação pela Prefeitura Municipal de Eusébio a Empresa SOLQUÍMICA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACÊUTICA EIRELI, de terreno na localidade de Jabuti, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica cientifica, visando demonstrar o seu valor justo e real.

Com este levantamento, espera-se mostrar o real valor do imóvel (terreno e galpão), 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 Jabuti no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado em na Avenida 23 de Junho.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para futura doação a Empresa SOLQUÍMICA INDÚSTRIA QUÍMICA E FARMACÊUTICA EIRELI.

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 060081378-3
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 e o galpão vistoriado situa-se no lugar Jabuti, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 4.247,00 m²** .

2. REGIÃO

2.1. DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 8.452.381 habitantes (Censo 2010);
- População urbana: 6.346.557 habitantes;
- Extensão territorial: 148.920 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.

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

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula nº 2633
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Industrial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 4.247,00 m².
- TOPOGRAFIA – Plano.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 12km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Avenida 23 de Junho
- 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.
- TOPOGRAFIA – Não 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 e galpões, que pudessem auxiliar na determinação técnica – cientifica de valor de mercado, os mesmos após aplicados todos os fatores de valorização possíveis, chegam perto da realidade praticada pelo mercado, pois os mesmos se assemelhavam ao terreno avaliado.

3.4. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 100,00/m² e R$ 250,00/m², está o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R$ 180,00/m².

Vu = R$ 180,00/m²

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 4.247,00 m²**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 180,00/m²

V_t = 4.247,00 m² **m²** x R$ 180,00/m² → **V_t = R$ 764.460,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 764.460,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	4.247,00 m²	80,00	80.000,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 764.460,00

Importa a presente avaliação em R$ 764.460,00 (setecentos e sessenta e quatro mil e quatrocentos e sessenta 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, 08 de novembro de 2019.

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

MEMORIAL DESCRITIVO

Um terreno situado no lugar Jabuti - Distrito Industrial I, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da Rua 01(Avenida 23 de Junho), fazendo esquina pelo lado direito (norte), com a Rua 02(Rua Eduardo Sá), de forma irregular, perfazendo uma área total de 4.247,00 m² (quatro mil, duzentos e quarenta e sete metros quadrados), medindo e extremando:

AO POENTE: (frente), por linha tirada no sentido norte-sul, onde mede 65,00m (sessenta e cinco metros), com a citada Rua 01(Avenida 23 de Junho);

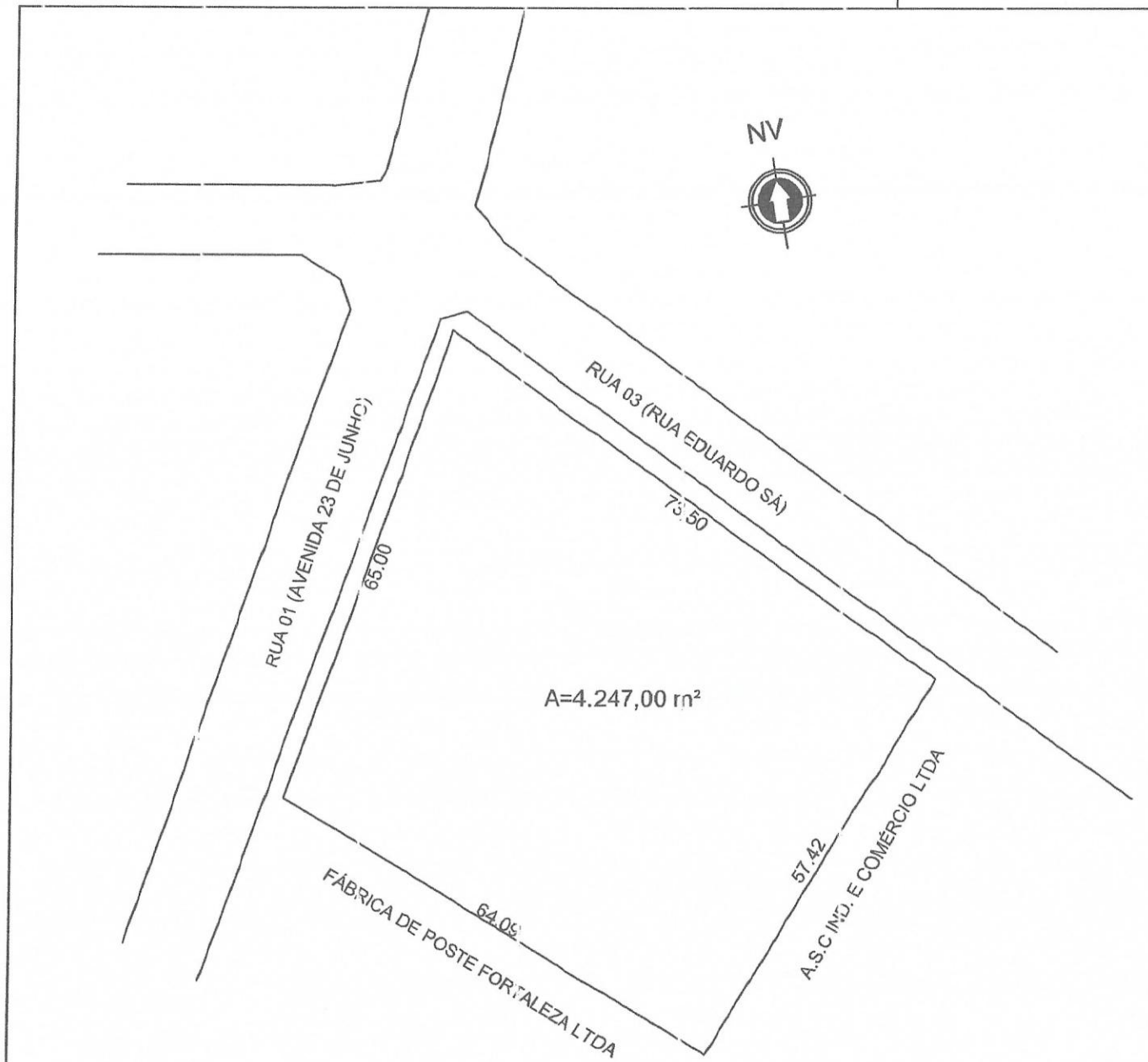
AO NASCENTE: (fundos), por uma linha reta tirada no sentido sul-norte, medindo 57,42m (cinquenta e sete metros e quarenta e dois centímetros), limitando-se com o terreno doado a A.S.C. IND. E Comércio Ltda;

AO NORTE: (lado direito), por uma linha reta tirada no sentido nascente/poente, onde mede 73,50m (setenta e três metros e cinquenta centímetros), com a Rua 02(Rua Eduardo Sá);

AO SUL: (lado esquerdo), por uma linha reta tirada no sentido poente/nascente, medindo 64,09m (sesseta e quatro metros e nove centímetros), com o terreno doado a Fábrica de Postes Fortaleza Ltda.

Eusébio, 08 de novembro de 2019

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



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

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua 01(Avenida 23 de Junho) esquina com a Rua 02(Rua Eduardo Sá)no Bairro Jabuti no Município de Eusébio/CE, para fins de Doação.(Matrícula 2633—Cartório Facundo)

PRANCHA:
LEVANTAMENTO
01/02

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO

DESENHO:
André Coelho

LOCAL:
RUA 01(AVENIDA 23 DE JUNHO)

DATA:
08/11/2019

ESCALA:
1/800