



Mensagem nº 058/2011, de 12 de agosto de 2011.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa 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 situada no Centro do Município de Eusébio, localizado do lado ímpar da Rua Irmã Ambrosina, nº 267, antiga Estrada Eusébio/Lagoinha, de forma irregular, objeto da Matrícula nº 1136.

Perfazendo uma área total de 3.659,65 m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), tendo em vista à implantação da Empresa WU – Indústria e Comércio de Cosméticos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.739.019/0001-17.

A empresa gerará em média 30 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.

Desta forma, considerando a existência de relevante interesse público devidamente justificado, solicito que o presente Projeto seja apreciado e votado em caráter de urgência/urgentíssima, estou certo de que a presente proposição merecerá melhor acolhimento por parte dessa Augusta Casa Legislativa.

Nesta oportunidade renovo a V. Exa e aos seus ilustres pares, votos de estima e consideração.


Acilon Gonçalves
Prefeito Municipal

Exmo Sr.
Vereador JOSELITO TAVARES DE ABREU
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE.

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
Rua: Edmilson Pinheiro, 150 - Bairro Autódromo - CEP: 61.760-000
Fone: (85) 3260.1052 - CNPJ: 23.563.067/000130
Eusébio - Ceará - Brasil

Projeto de Lei nº: 059, de 12 de agosto de 2011.

Autoriza a doação de "UM TERRENO URBANO", situado no Centro do Município de Eusébio, localizado do lado ímpar da Rua Irmã Ambrosina, nº 267, antiga Estrada Eusébio/Lagoinha, de forma irregular. Totalizando uma área de 3.659,65 m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), em favor da Empresa WU – Indústria e Comércio de Cosméticos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.739.019/0001-17, 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 Municipal autorizado a doar, por interesse público relevante, uma área de 3.659,65 m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), à Empresa WU – Indústria e Comércio de Cosméticos Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 01.739.019/0001-17, para a implantação de empreendimento Industrial/Comercial.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – "UM TERRENO URBANO", situado no Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, possuindo uma área total de 3.659,65m², conforme discriminação abaixo:

Memorial descritivo de um terreno objeto da matrícula nº 1136, no Bairro Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da rua Irmã Ambrosina nº 267, antiga Estrada Eusébio/Lagoinha, de forma irregular, com área total de 3.659,65 m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

AO POENTE (FRENTE): 56,51m (cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina (antiga Estrada Eusébio-Lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 40,00m (quarenta metros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;



AO NORTE (LADO DIREITO): 87,45m (oitenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) com uma rua sem denominação oficial;

AO SUL (LADO ESQUERDO): 84,50m (oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.

Art. 2º. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R\$ 128.087,75 (cento e vinte e oito mil e oitenta e sete reais e setenta e cinco centavos).

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

I – o donatário se obriga a construir e funcionar no imóvel de acordo com a sua finalidade Industrial/Comercial, no prazo de 06 (seis) meses para o início das obras, e de 01 (um) ano para o término, podendo ser prorrogado por igual período, mediante autorização expressa da doadora;

II – o imóvel poderá ser constituído em garantia hipotecária em financiamentos concedidos por instituições financeiras, para implementação de investimentos na própria unidade Industrial/Comercial.

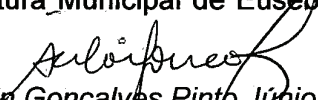
III – o donatário não poderá transferir (doar, alugar, vender ou emprestar) a terceiros o imóvel, sem a autorização da Prefeitura Municipal de Eusébio.

IV – 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, II, III e IV do artigo 3º 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. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio, aos 12 dias do mês de agosto de 2011.


Acilom Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

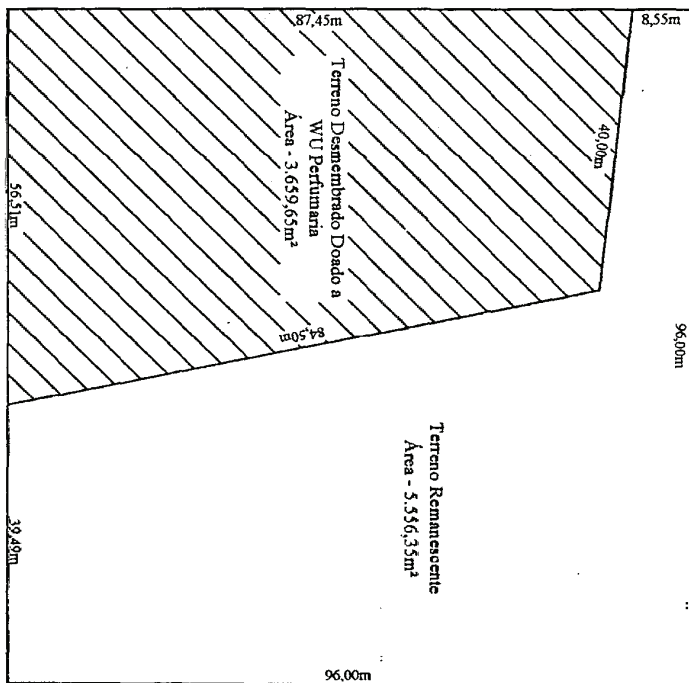
Rua: Edmilson Pinheiro, 150 - Bairro Autódromo - CEP: 61.760-000
Fone: (85) 3260.1052 - CNPJ: 23.563.067/000130
Eusébio - Ceará - Brasil

Rua Pioneiro

Rua Sem Denominação Oficial

Rua Sem Denominação Oficial

Estrada Eusébio - Lagoinha, Atualmente Rua Imã Ambrosina



N

André Luis de Souza Coelho
Engº Civil OREA 9.671-D

PLANTA DE SITUAÇÃO DE TERRENO

PRANCHA

1/1

LOCAL	Eusébio, Lot. Parque Itacema, Constituído pela Quadra 01 Eusébio - Cc. (localizado a margem esquerda da Estrada Eusébio - Lagoinha, fazendo esquina pelo lado esquerdo / sul com uma rua sem denominação oficial)		
PROJETO	DESMEMBRAMENTO		
ÁREA	9.216,00m²		PROVA-01 S/escala
Proprietário	Prefeitura Municipal de Eusébio		
DATA	02/07/2011	Ass. Técnica	

MEMORIAL DESCRITIVO DE UM TERRENO

Memorial descritivo de um terreno situado no Bairro Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da rua Irmã Ambrosina(nº 267), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 3.659,65m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

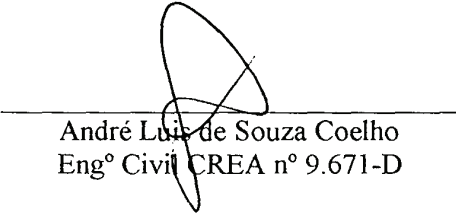
AO POENTE (FRENTE): 56,51m(cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 40,00 m(quarenta metros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 87,45m(oitenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) com uma rua sem denominação oficial;

AO SUL (LADO ESQUERDO): 84,50 m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.

Eusébio, 16 de junho de 2011



André Luiz de Souza Coelho
Engº Civil CREA nº 9.671-D

001136

MATRÍCULA

LIVRO Nº 2

CARTÓRIO FACUNDO
Carlos Facundo Filho
Tabellão Oficial de
Registro de Imóveis
Títulos e Documentos
Protestos
EUSEBIO - CEARÁ

CARTÓRIO FACUNDO - 2º OFÍCIO

Eusébio - Ceará
Registro de Imóveis

Facundo Filho - Oficial

MATRÍCULA

001136

REGISTRO
GERAL

DATA

11/03/98

RUBRICA

FLS. 1

IMÓVEL - UM TERRENO situado no lugar "EUSEBIO", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "PARQUE IRACEMA", (não oficial), constituído pela quadra nr. 01(um), localizado a margem esquerda da Estrada Eusébio-Lagoinha, fazendo esquina pelo lado direito (Norte) com uma rua sem denominação oficial, e pelo lado esquerdo (Sul) também com outra rua sem denominação oficial, de forma regular, medindo 96,00m (noventa e seis metros) pelas linhas de frente e fundos, por 96,00m (noventa e seis metros) pelas linhas laterais, perfazendo uma área total de 9.216,00m² (nove mil duzentos e dezesseis metros quadrados), extremando: ao POENTE (frente) com a citada estrada Eusébio - Lagoinha; ao NASCENTE (fundos) com uma rua sem denominação oficial; ao NORTE (lado direito) também com uma rua sem denominação oficial; ao SUL (lado esquerdo) com uma rua sem denominação oficial.

PROPRIETÁRIO - CARLOS ALBERTO MENDONÇA, brasileiro, casado, funcionário público estadual, inscrito no CPF/MF sob o nr. 000.631.963-04 e sua mulher MARIA LUCIA CAMPOS MENDONÇA, brasileira, de prendas do lar, casados sob o regime de comunhão de bens, ela portadora de Cédula de Identidade Civil nr. 435.607 SSP-CE., e inscrita ainda no CPF/MF sob o nr. 210.527.273-87, residentes e domiciliados na Rua Tenente Moacyr Matos, nr. 240, Fortaleza, Ceará.

TÍTULO AQUISITIVO - Havido nos termos de R. 11 / 8.601, livro nr. 02, tudo do Cartório do 2o. Ofício da Comarca de Aquiraz, Estado do Ceará, Eusébio, o Oficial.

--*-*-* R. 01 / 1136 - DE 11 DE MARÇO DE 1.998. TRANSMITENTE: CARLOS ALBERTO MENDONÇA, e sua mulher, MARIA LUCIA CAMPOS DE MENDONÇA, já supra qualificados. ADQUIRENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO (CE), com sede na Avenida Eduardo Sá, s/n, no Município e Comarca de Eusébio, Ceará, inscrita no CGC/MF sob o nr. 23.563.067/0001-30. TÍTULO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO, DATA, ETC.: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 05 de março de 1.998, lavrada nas Notas deste Cartório (Cartório Facundo), as fls.: 016 do livro nr. 06. VALOR DO CONTRATO: R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), sem condições. Eusébio, o Oficial.

CERTIDÃO

Certifico que da matrícula Nº 1136. Não consta nenhum outro lançamento além dos que figuram na presente cópia que confero com o original existente no arquivo deste cartório. O referido é verdadeiro. Dou fé.

Eusébio/CE, 14 de Junho de 20 11
Antônio Alberto Oliveira da Silva
CARLOS FACUNDO FILHO - EUSEBIO

Antônio Alberto Oliveira da Silva
SUBSTITUTO

VÁLIDO SOMENTE
COM SELO DE
AUTENTICIDADE



CARTÓRIO FACUNDO - 2º OFÍCIO
Selo(s) Nº
VIAS: 01 uma
Ato Notarial R\$ 11,85
Ato Registral R\$
Termoju R\$ 0,59
BRC R\$ 4,43

CERTIDÃO VALIDA POR 30 DIAS, EXCETO PARA OS FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CUJA VALIDADE É DE 90 DIAS. PROVIMENTO Nº 01/2003 - CGI/CE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICO LTDA
C.N.P.J Nº 01.739.019/0001-17
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CEP: 61.760-000 CENTRO - 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 IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CENTRO EUSÉBIO-CE


André Luís de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA
C.N.P.J Nº 01.739.019/0001-17
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CEP: 61.760-000 – CENTRO – 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 **TERRENO URBANO** para “DOAÇÃO” por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, a Empresa “WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA”, localizada no lote nº 267, Rua Irmã Ambrosina, nº 267, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando metodologia técnica científica, visando demonstrar o seu valor justo e real.

Com este levantamento, espera-se mostrar o real valor do imóvel (terreno) sob 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.

As benfeitorias não foram consideradas para efeito de cálculo do valor, por falta de uma doação de área pelo o Município.

1.4.LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no Centro do Município de Eusébio na Rua Irmão Ambrósio, nº 267 (antiga estrada Eusébio-Lagoinha).

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Doação do imóvel em questão por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio para a Empresa WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA.

6.NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada a um nível de rigor de **PRECISÃO EXPERIMENTAL**, seguindo o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este Laudo de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto Federal nº 3.000 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 (Código de Defesa do Consumidor), as Resoluções nº. 205, nº. 217 de 19/08/1997 do CONFEA e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra nº 5 de 30/11/1960.

André Luís de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-F

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 Centro do Município de Eusébio, na Rua Irmã Ambrosina, nº 267, de forma irregular com textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 3.659,65m²**.

2.REGIÃO

2.1.DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 7.417.348 habitantes (Censo 2000);
- População urbana: 2.138.234 habitantes;
- Extensão territorial: 146.348 km²;
- População rural: 5.279.168 habitantes;
- Densidade demográfica: 50,77 hab/km² (Censo 2000);
- 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: 77km² 8 1,62% do território do Estado;
- População do Município: 31.500 habitantes (Censo 2000);
- Densidade populacional: 409,09 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 742 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 9.372 alunos matriculados (Censo 2000);
- Saúde: Estabelecimentos – 11 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS – 11 unidades / 48 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 Luís de Souza Coelho
Engº Civil CREA 9.671-D

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme documento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Documento anexo
- CARTÓRIO – Cartório Facundo
- 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 – 3.659,65 m².
- TOPOGRAFIA – Solo seco

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 0km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Irmã Ambrosina
- FORMATO DO TERRENO – irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Poço individual e Cagece
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Calçamentadas e asfaltadas.
- TOPOGRAFIA – Na 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.

André Luis de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R\$ 30,00/m² e R\$ 50,00/m², esta o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R\$ 25,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 3.659,65 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 3.659,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 128.087,75$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 128.087,75

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	3.659,65	35,00	128.087,75	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL			128.087,75	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 128.087,75

Importa a presente avaliação em R\$ 128.087,75 (cento e vinte e oito mil e oitenta e sete reais e setenta e cinco centavos)

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;
- c) Planta de localização do terreno;

Eusébio, 16 de junho 2011.

André Luis de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

MEMORIAL DESCRITIVO DE UM TERRENO

Memorial descritivo de um terreno situado no Bairro Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da rua Irmã Ambrosina(nº 267), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 3.659,65m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa “WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA ”, com as seguintes medidas e confrontações:

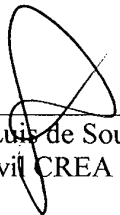
AO POENTE (FRENTE): 56,51m(cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 40,00 m(quarenta metros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 87,45m(oitenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) com uma rua sem denominação oficial;

AO SUL (LADO ESQUERDO): 84,50 m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.

Eusébio, 16 de junho de 2011



André Luis de Souza Coelho
Engº Civil CREA nº 9.671-D

Eusébio - Ceará
Registro de Imóveis

MATRÍCULA

001136

REGISTRO
GERAL

DATA

11/03/98

ROBRICA

FLS.

Carlos Facundo Filho - Oficial

IMÓVEL - UM TERRENO situado no local "EUSÉBIO", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "PARQUE IRACEMA", (nº oficial), constituído pela quadra nº 01 (01), localizado a margem esquerda da Estrada Fustoni Lagoa, fazendo esquina pelo lado direito (Norte) com uma rua sem denominação oficial, e pelo lado esquerdo (Sul) também com outra rua sem denominação oficial, de forma regular, medindo 96,00m (noventa e seis metros) pelas linhas de frente e fundos, e 96,00m (noventa e seis metros) pelas linhas laterais, perfazendo uma área total de 9.216,00m² (nove mil duzentos e dezesseis metros quadrados), extremado: ao POENTE (frente) com a citada estrada Eusébio - Lagoa; ao NASCENTE (fundos) com uma rua sem denominação oficial; ao NORTE (lado direito) também com uma rua sem denominação oficial; ao SUL (lado esquerdo) com uma rua sem denominação oficial.

PROPRIETÁRIO - CARLOS ALBERTO MENDONÇA, brasileiro, casado, funcionário público estadual, inscrito no CPF/MF sob o nº. 000.631.963-04 e sua mulher MARIA LUCIA CAMPOS MENDONÇA, brasileira, de prendas de lei, casados sob o regime de comunhão de bens, ela portadora de Cartão de Identidade Civil nº. 435/607 SSP-CE, e inscrita no CPF/MF sob o nº. 210.527.273-67, residentes e domiciliados na Rua Tenente Major Matos, nº. 240, Fortaleza, Ceará.

TÍTULO AQUISITIVO - Havido nos termos do R. 11 / 8.601, livro nº. 02, todo do Cartório do 2º Oficial da Comarca de Aquidauana, Estado do Ceará, em 11 de março de 1998, o Oficial.

R. 01 - 1136 - DE 11 DE MARÇO DE 1998. TRANSMITENTE: CARLOS ALBERTO MENDONÇA, e sua mulher MARIA LUCIA CAMPOS DE MENDONÇA, já supra qualificados. ADQUIRENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO (CE), com sede na Avenida Eduardo Sá, s/n, no Município e Comarca de Eusébio, Ceará, inscrita no CGC/MF sob o nº. 23.563.067/0001-30. TIPO: Compra e Venda. FORMA DO TÍTULO, DATA, ETC.: Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 05 de março de 1998, lavrada nas Notas deste Cartório (Cartório Público), as fls.: 016 do livro nº. 06. VALOR DO CONTRATO: R\$ 33.000,00 (trinta e três mil reais), sem condições. Fls. 016 do livro nº. 06. Oficial.



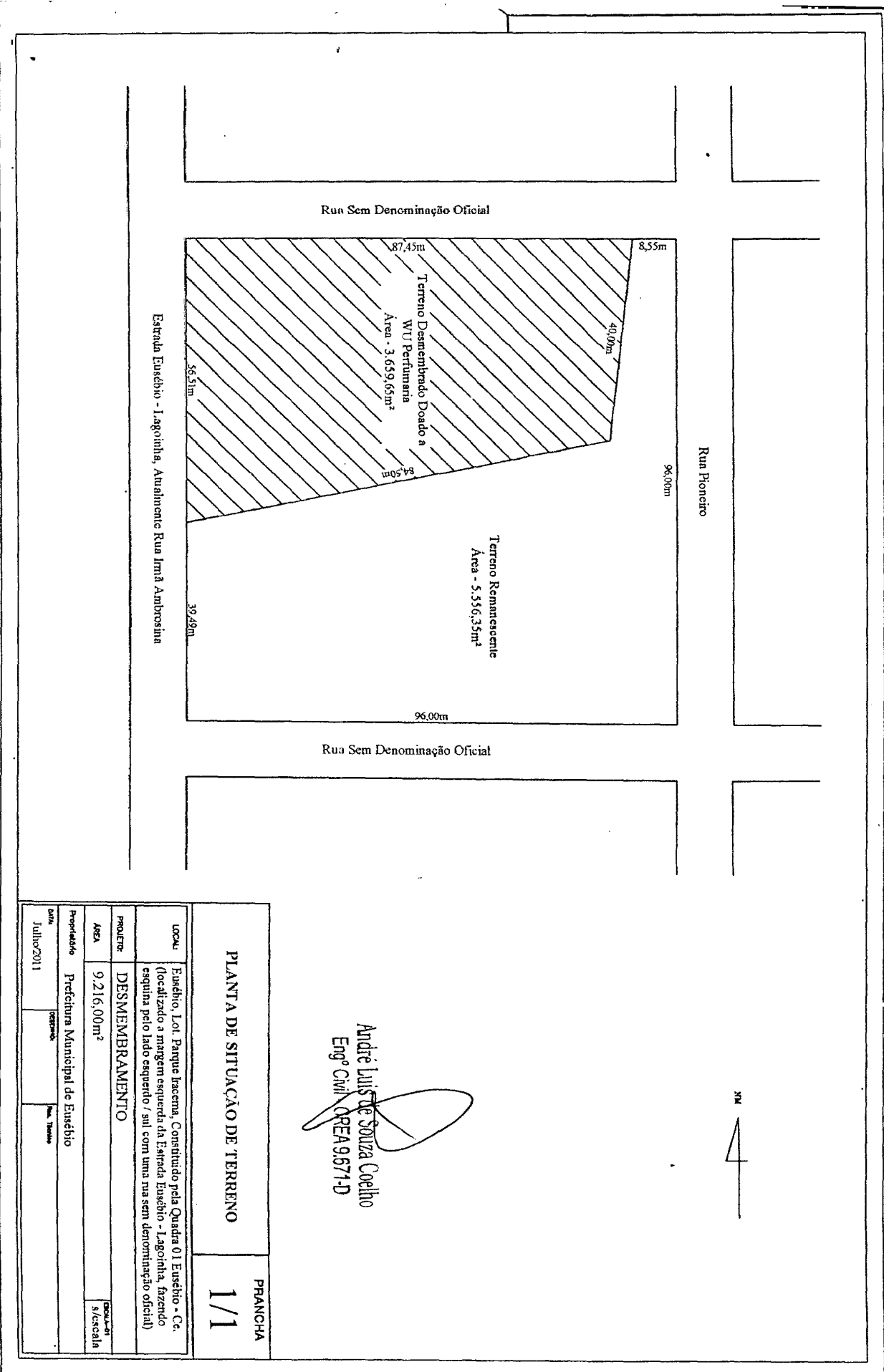
CARTÓRIO	04
Selo(s) N°	533159
VIA	
Ato Notarial RS	
Ato Registral RS	9,92
Ferrinho RS	0,15
ACM PS	0,02
CEFE PR	2,90

CERTIDÃO

Certifico que da matrícula N° 001136
Não consta nenhum outro lançamento além
dos que figuram na presente cópia que confere
com o original existente no arquivo deste cartório
O referido é verdade Dou fé

Eusébio/CE, 02 de Junho de 2004
CARLOS FACUNDO FILHO - O OFICIAL

Antônio Alberto Oliveira da Silva
Substituto



MEMORIAL DESCRITIVO DE UM TERRENO

Memorial descritivo de um terreno situado no Bairro Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da rua Irmã Ambrosina(nº 267), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 3.659,65m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

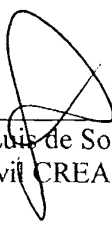
AO POENTE (FRENTE): 56,51m(cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 40,00 m(quarenta metros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 87,45m(oitenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) com uma rua sem denominação oficial;

AO SUL (LADO ESQUERDO): 84,50 m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.

Eusébio, 16 de junho de 2011



André Luis de Souza Coelho
Engº Civil CREA nº 9.671-D

CARLOS FALCÃO 2 OFÍCIO

Selo(s) Nº _____

DIAS: 01 dia

Ato Notarial R\$ 11,85

Ato Registral R\$ _____

Termoju R\$ 0,59

ERC R\$ 4,43

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICO LTDA
C.N.P.J Nº 01.739.019/0001-17
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CEP: 61.760-000 CENTRO - 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 IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CENTRO EUSÉBIO-CE


André Luís de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA
C.N.P.J Nº 01.739.019/0001-17
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CEP: 61.760-000 – CENTRO – 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 **TERRENO URBANO** para “DOAÇÃO” por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, a Empresa “WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA”, localizado lodo ímpar da Rua Irmã Ambrosina, nº 267, 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.

As benfeitorias não foram consideradas para efeito de cálculo do valor, pois se trata de uma doação de área pelo o Município.

1.4.LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no Centro do Município de Eusébio na Rua Irmão Ambrosina, nº 267(antiga estrada Eusébio-Lagoinha).

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Doação do imóvel em questão por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio a Empresa WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA.

1.6.NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada a um nível de rigor de **PRECISÃO EXPEDITA**, 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
Engº Civil - CREA 9.671-D

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 Centro do Município de Eusébio, na Rua Irmã Ambrosina, nº 267, de forma irregular com textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 3.659,65m²**.

2.REGIÃO

2.1.DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 7.417.348 habitantes (Censo 2000);
- População urbana: 2.138.234 habitantes;
- Extensão territorial: 146.348 km²;
- População rural: 5.279.168 habitantes;
- Densidade demográfica: 50,77 hab/km² (Censo 2000);
- 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: 77km² 8 1,62% do território do Estado;
- População do Município: 31.500 habitantes (Censo 2000);
- Densidade populacional: 409,09 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 742 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 9.372 alunos matriculados (Censo 2000);
- Saúde: Estabelecimentos – 11 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS – 11 unidades / 48 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 Luís de Souza Coelho
Engº Civil / CREA 9.671-D

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme documento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Documento anexo
- CARTÓRIO – Cartório Facundo
- 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 – 3.659,65 m².
- TOPOGRAFIA – Solo seco

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 0km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Irmã Ambrosina
- FORMATO DO TERRENO – irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Poço individual e Cagece
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Calçamentadas e asfaltadas.
- TOPOGRAFIA – Na 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.

André Luis de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R\$ 30,00/m² e R\$ 50,00/m², esta o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R\$ 25,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 3.659,65 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 3.659,65 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 128.087,75$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 128.087,75

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	3.659,65	35,00	128.087,75	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL			128.087,75	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 128.087,75

Importa a presente avaliação em R\$ 128.087,75 (cento e vinte e oito mil e oitenta e sete reais e setenta e cinco centavos)

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;
- c) Planta de localização do terreno;

Eusébio, 16 de junho 2011.

André Luis de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

MEMORIAL DESCRITIVO DE UM TERRENO

Memorial descritivo de um terreno situado no Bairro Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da rua Irmã Ambrosina(nº 267), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 3.659,65m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

AO POENTE (FRENTE): 56,51m(cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 40,00 m(quarenta metros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 87,45m(oitenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) com uma rua sem denominação oficial;

AO SUL (LADO ESQUERDO): 84,50 m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.

Eusébio, 16 de junho de 2011



André Luis de Souza Coelho
Engº Civil CREA nº 9.671-D

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral**Contribuinte,**

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA****NÚMERO DE INSCRIÇÃO**
01.739.019/0001-17
MATRIZ**COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO**
CADASTRAL**DATA DE ABERTURA**
03/04/1997**NOME EMPRESARIAL**
WU INDUSTRIA E COMERCIO DE COSMETICOS LTDA-EPP.**TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)**
*******CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL**
20.63-1-00 - Fabricação de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal**CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS**
47.72-5-00 - Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal**CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA**
206-2 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA**LOGRADOURO**
R IRMA AMBROSINA**NÚMERO**
267 **COMPLEMENTO****CEP**
61.760-000 **BAIRRO/DISTRITO**
CENTRO**MUNICÍPIO**
EUSEBIO**UF**
CE**SITUAÇÃO CADASTRAL**
ATIVA**DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL**
03/11/2005**MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL****SITUAÇÃO ESPECIAL**
*******DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL**

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.005, de 08 de fevereiro de 2010.

Emitido no dia **02/08/2011** às **09:19:55** (data e hora de Brasília).

Voltar

Comprovante de Inscrição e de Situação Cadastral**Contribuinte,**

Confira os dados de Identificação da Pessoa Jurídica e, se houver qualquer divergência, providencie junto à RFB a sua atualização cadastral.

**REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA****NÚMERO DE INSCRIÇÃO**
01.739.019/0001-17
MATRIZ**COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO**
CADASTRAL**DATA DE ABERTURA**
03/04/1997**NOME EMPRESARIAL**
WU INDUSTRIA E COMERCIO DE COSMETICOS LTDA-EPP.**TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA)**
*******CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÔMICA PRINCIPAL**
20.63-1-00 - Fabricação de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal**CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÔMICAS SECUNDÁRIAS**
47.72-5-00 - Comércio varejista de cosméticos, produtos de perfumaria e de higiene pessoal**CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA**
206-2 - SOCIEDADE EMPRESARIA LIMITADA**LOGRADOURO**
R IRMA AMBROSINA**NÚMERO**
267 **COMPLEMENTO****CEP**
61.760-000 **BAIRRO/DISTRITO**
CENTRO**MUNICÍPIO**
EUSEBIO**UF**
CE**SITUAÇÃO CADASTRAL**
ATIVA**DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL**
03/11/2005**MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL****SITUAÇÃO ESPECIAL**
*******DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL**

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.005, de 08 de fevereiro de 2010.

Emitido no dia **02/08/2011** às **09:13:03** (data e hora de Brasília).

Voltar

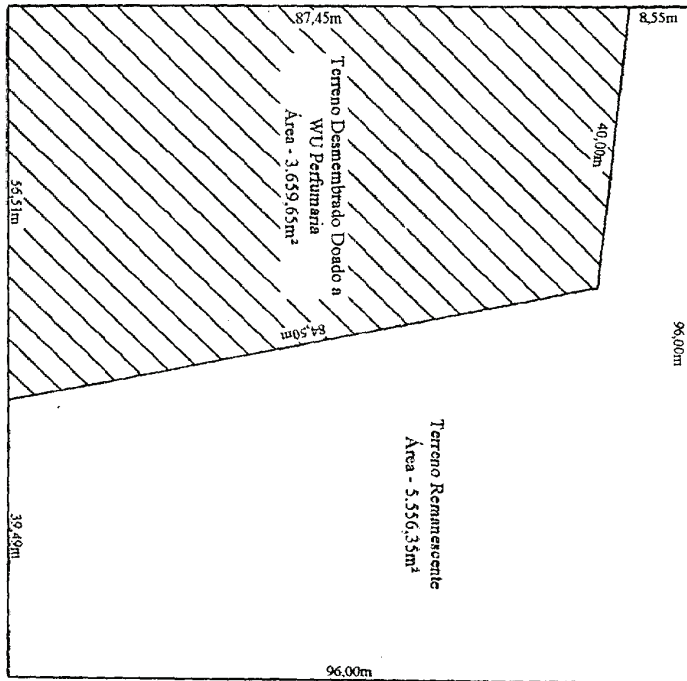
Rua Pioneiro



Rua Sem Denominação Oficial

Rua Sem Denominação Oficial

Estrada Eusebio - Lagoinha, Atualmente Rua Irma Ambrosina



André Luis de Souza Coelho
Engº Civil OREA 9.671-D

PLANTA DE SITUAÇÃO DE TERRENO

PRANCHAS
1/1

LOCAL	Eusebio, Lot. Parque Iacema, Constituido pela Quadra 01 Eusebio - Ce. (localizado a margem esquerda da Estrada Eusebio - Lagoinha, fazendo esquina pelo lado esquerdo / sul com uma rua sem denominação oficial)		
PROJEITO	DESMEMBRAMENTO		
ÁREA	9.216,00m²		ÁREA TOTAL
Proprietário	Prefeitura Municipal de Eusebio		
DATA	Julho 2011	REVISÃO	

MEMORIAL DESCRITIVO DE UM TERRENO

Memorial descritivo de um terreno situado no Bairro Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da rua Irmã Ambrosina(nº 267), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 3.659,65m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco décimos quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

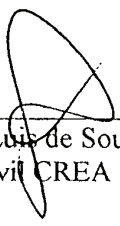
AO POENTE (FRENTE): 56,51m(cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 40,00 m(quarenta metros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 87,45m(oitenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) com uma rua sem denominação oficial;

AO SUL (LADO ESQUERDO): 84,50 m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.

Eusébio, 16 de junho de 2011



André Luiz de Souza Coelho
Engº Civil CREA nº 9.671-D

FLS.

ERTIDÃO VALIDA POR SE USAS, CALCULO PAR-
OS FINS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA E
PARCELAMENTO DO SOLO URBANO, CUJA
VALIDADE É DE 90 DIAS PROVIMENTC
*10 01/2003 CGI/CE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICO LTDA
C.N.P.J Nº 01.739.019/0001-17
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CEP: 61.760-000 CENTRO - 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 IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CENTRO EUSÉBIO-CE


André Luis de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA
C.N.P.J Nº 01.739.019/0001-17
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 267
CEP: 61.760-000 – CENTRO – 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 **TERRENO URBANO** para “DOAÇÃO” por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, a Empresa “WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA”, localizado lodo ímpar da Rua Irmã Ambrosina, nº 267, 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.

As benfeitorias não foram consideradas para efeito de cálculo do valor, pois se trata de uma doação de área pelo o Município.

1.4.LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no Centro do Município de Eusébio na Rua Irmão Ambrosina, nº 267(antiga estrada Eusébio-Lagoinha).

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Doação do imóvel em questão por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio a Empresa WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA.

1.6.NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada a um nível de rigor de **PRECISÃO EXPEDITA**, 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
Engº Civil - CREA 9.671-D

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 Centro do Município de Eusébio, na Rua Irmã Ambrosina, nº 267, de forma irregular com textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 3.659,65m²**.

2.REGIÃO

2.1.DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 7.417.348 habitantes (Censo 2000);
- População urbana: 2.138.234 habitantes;
- Extensão territorial: 146.348 km²;
- População rural: 5.279.168 habitantes;
- Densidade demográfica: 50,77 hab/km² (Censo 2000);
- Municípios: 184;
- Cidades mais importantes: Sobral, Juazeiro do Norte, Crato, Maracanau.
- 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: 77km² 8 1,62% do território do Estado;
- População do Município: 31.500 habitantes (Censo 2000);
- Densidade populacional: 409,09 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 742 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 9.372 alunos matriculados (Censo 2000);
- Saúde: Estabelecimentos – 11 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS – 11 unidades / 48 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 Luís de Souza Coelho
Engº Civil CREA 9.671-D

ENC

DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme documento em anexo.
- MATRÍCULA / REGISTRO – Documento anexo
- CARTÓRIO – Cartório Facundo
- 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 – 3.659,65 m².
- TOPOGRAFIA – Solo seco

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 0km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Irmã Ambrosina
- FORMATO DO TERRENO – irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Poço individual e Cagece
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Calçamentadas e asfaltadas.
- TOPOGRAFIA – Na necessita de terraplanagem.

3. INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

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

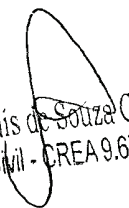
Em seguida, procedemos a uma pesquisa de preços para **terrenos** com o mesmo do avaliado. Dada a dificuldade de aplicação de fatores, utilizamos a Avaliação Expedita, do que preceitua a NBR 14653-2/2004. A utilização desse método deve-se única e exclusivamente a não possibilidade de se aplicar elementos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

Mesmo assim, procedemos a contatos com órgãos públicos, instituições ceiras, 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 minação técnica – científica de valor de mercado, os mesmos após aplicados todos os fatores valorização possíveis, chegam perto da realidade praticada pelo mercado, pois os mesmos se alinhavam ao terreno avaliado.

4. METODOLOGIA UTILIZADA

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


André Luís de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOPTADO

No intervalo de confiança entre R\$ 30,00/m² e R\$ 50,00/m², esta o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R\$ 25,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 3.659,65\text{m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 3.659,65\text{m}^2 \times \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 128.087,75$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 128.087,75

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	3.659,65	35,00	128.087,75	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL			128.087,75	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 128.087,75

Importa a presente avaliação em R\$ 128.087,75 (cento e vinte e oito mil e oitenta e sete reais e setenta e cinco centavos)

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;
- c) Planta de localização do terreno;

Eusébio, 16 de junho 2011.

André Luís de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

MEMORIAL DESCRITIVO DE UM TERRENO

Memorial descritivo de um terreno situado no Bairro Centro do Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado ímpar da rua Irmã Ambrosina(nº 267), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 3.659,65m² (três mil, seiscentos e cinquenta e nove metros quadrados e sessenta e cinco decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA ", com as seguintes medidas e confrontações:

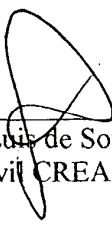
AO POENTE (FRENTE): 56,51m(cinquenta e seis metros e cinquenta e um centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 40,00 m(quarenta metros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 87,45m(oitenta e sete metros e quarenta e cinco centímetros) com uma rua sem denominação oficial;

AO SUL (LADO ESQUERDO): 84,50 m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.

Eusébio, 16 de junho de 2011



André Luis de Souza Coelho
Engº Civil CREA nº 9.671-D