

Mensagem nº 059/2011, de 12 de agosto de 2011.

Senhor Presidente,

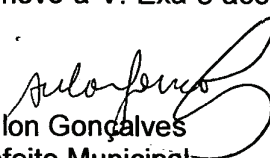
Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município, em caráter de URGÊNCIA/URGENTÍSSIMA, o incluso Projeto de Lei que autoriza a doação de uma área situada no Centro do Município de Eusébio, localizado do lado ímpar da Rua Irmã Ambrosina, nº 367, antiga Estrada Eusébio/Lagoinha, de forma irregular, objeto da Matrícula nº 1136.

Perfazendo uma área total de 1.823,39 m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados), tendo em vista à implantação da Empresa Marbo Indústria, Comércio e Serviços em Espuma Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.013.376/0001-42.

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.

Projeto de Lei nº: 060, 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 367, antiga Estrada Eusébio/Lagoinha, de forma irregular. Totalizando uma área de 1.823,39 m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove décimos quadrados), em favor da Empresa Marbo Indústria, Comércio e Serviços em Espuma Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.013.376/0001-42, 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 1.823,39 m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove décimos quadrados), à Empresa Marbo Indústria, Comércio e Serviços em Espuma Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 08.013.376/0001-42, 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 1.823,39m², 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 367, antiga Estrada Eusébio/Lagoinha, de forma irregular, com área total de 1.823,39 m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove décimos quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa Marbo Indústria, Comércio e Serviços em Espuma Ltda., com as seguintes medidas e confrontações:

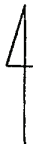
AO POENTE (FRENTE): 19,90m (dezenove metros e noventa centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina (antiga Estrada Eusébio-Lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 23,86m (vinte e três metros e oitenta e seis centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

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

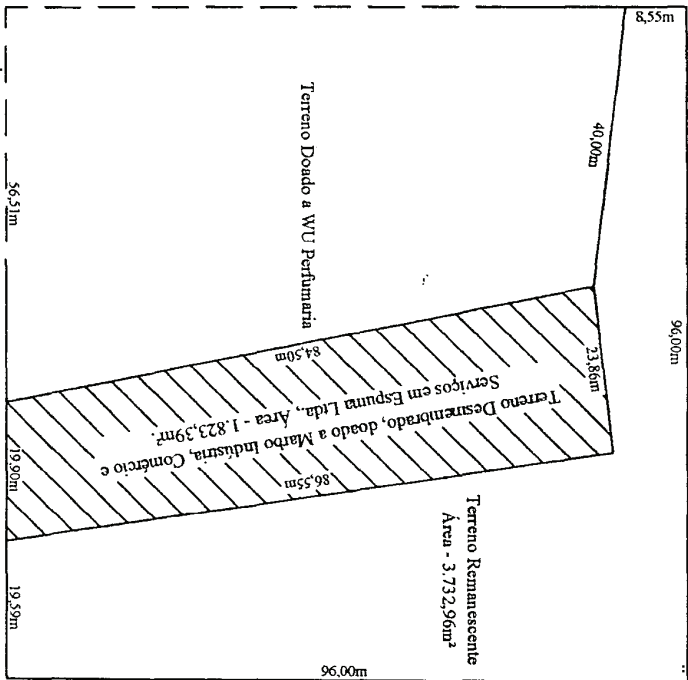
N



Rua Pioneiro

Rua Sem Denominação Oficial

Estrada Eusébio - Lagoinha, Atualmente Rua Irmã Ambrosina



Rua Sem Denominação Oficial

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

PLANTA DE SITUAÇÃO DE TERRENO

1/1

FRANCHA

LOCAL:	Eusébio, Lot. Parque Itacema, Constituído pela Quadra 01 Eusébio - Ce. (localizado a margem esquerda da Estrada Eusébio - Lagoinha, fazendo esquina pelo lado esquerdo / sul com uma rua sem denominação oficial)		
PROJETO:	DESMEMBRAMENTO		
ÁREA	5.556,35m²	TERRENO - 1	s/escala
Proprietário	Prefeitura Municipal de Eusébio		
Data	Julho/2011	Desenho	Ass. Técnico

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 367), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 1.823,39m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA ", com as seguintes medidas e confrontações:

AO POENTE (FRENTE): 19,90m (dezenove metros e noventa centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-Lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 23,86m(vinte e três metros e oitenta e seis centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 84,50m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras da Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA ";

AO SUL (LADO ESQUERDO): 86,55m(oitenta e seis metros e cinquenta e cinco 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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA
LTDA

C.N.P.J Nº 08.013.736/0001-42

END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 367

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 367

CENTRO EUSÉBIO-CE


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

INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA
C.N.P.J Nº 08.013.736/0001-42
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 367
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 “MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA”, localizado lodo ímpar da Rua Irmã Ambrosina, nº 367, 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 367(antiga estrada Eusébio-Lagoinha).

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Doação do imóvel em questão por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio a Empresa MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA 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 367, de forma irregular com textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.823,39m²**.

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 Luis de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

3. TERRENO

3.1. 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 – 1.823,39 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.

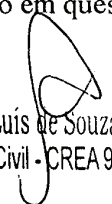
Em seguida, procedemos a uma pesquisa de preços para **terrenos** com o mesmo padrão do avaliado. Dada a dificuldade de aplicação de fatores, utilizamos a Avaliação Expedita, dentro do que preceitua a NBR 14653-2/2004. A utilização desse método deve-se única e exclusivamente a não possibilidade de se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

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

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 1.823,39m^2.$$

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

$$V_t = 1.823,39m^2 \times R\$ 35,00/m^2 \rightarrow V_t = R\$ 63.818,65$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 63.818,65

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	1.823,39	35,00	63.818,65	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL			63.818,65	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 63.818,65

Importa a presente avaliação em R\$ 63.818,65(sessenta e três mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta 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 367), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 1.823,39m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

AO POENTE (FRENTE): 19,90m (dezenove metros e noventa centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-Lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 23,86m(vinte e três metros e oitenta e seis centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE (LADO DIREITO): 84,50m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras da Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA";

AO SUL (LADO ESQUERDO): 86,55m(oitenta e seis metros e cinquenta e cinco 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

CARTÓRIO FACUNDO - 2º OFÍCIO

Eusébio - Ceará
Registro de Imóveis

MATRÍCULA

001136

REGISTRO
GERAL

DATA

11/03/98

RUBRICA

FLS.

1

Carlos Facundo Filho - Oficial

IMÓVEL - UM TERRENO situado no lugar "EUSEBIO", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado "PARQUE IRACEMA", (nº 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), extremado: 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 Moury Matos, nr. 240, Fortaleza, Ceará.

TÍTULO AQUISITIVO - Havido nos termos do R. 11 / 8.601, livro nr. 02, dado 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, 11 de março de 1998, o Oficial.



CARTÓRIO FACUNDO - 2º OFÍCIO	
Selo(s) N°	533189
VIAS	01
Ato Notarial RS	9.92
Ato Registral RS	0.145
Fermejo RS	0.02
ACM RS	27.00
RECE	27.00

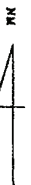
CERTIDÃO

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

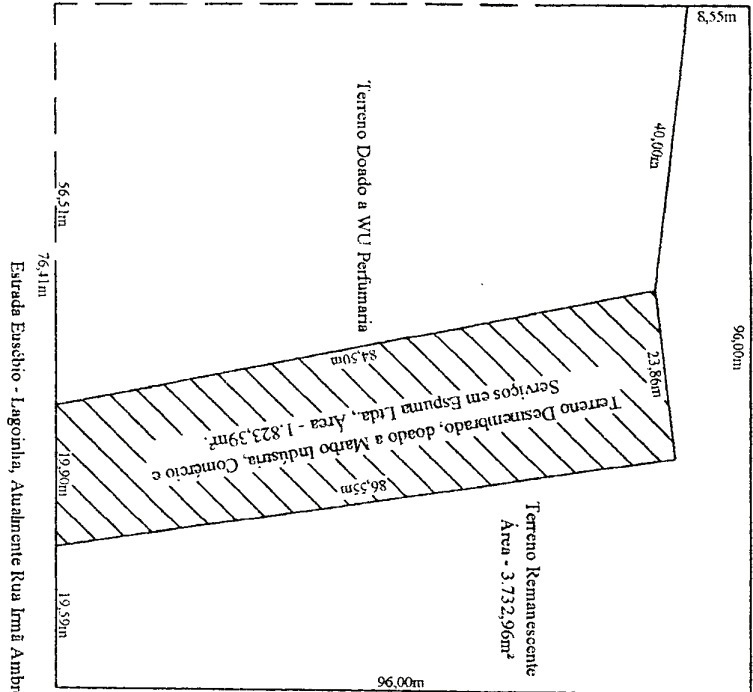
CARLOS FACUNDO FILHO - O OFICIAL

Antonio Alberto Oliveira da Silva
Substituto



Rua Pioneiro

Rua Sem Denominação Oficial



Rua Sem Denominação Oficial

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

PLANTA DE SITUAÇÃO DE TERRENO

PRANCHA

1/1

LOCAL:	Eusébio, Lot. Parque Itacema, Constituído pela Quadra 01 Eusébio - Ce. (localizado a margem esquerda da Estrada Eusébio - Lagoinha, fazendo esquina pelo lado esquerdo / sul com uma rua sem denominação oficial)		
PROJETO:	DESMEMBRAMENTO		
ÁREA	5.556,35m²	ÁREA-41	s/escala
Proprietário	Prefeitura Municipal de Eusébio		
DATA	Julho/2011	LOCAL	Map. Técnico

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 367), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 1.823,39m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove décimos quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

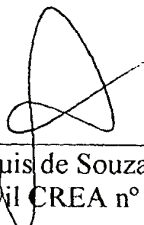
AO POENTE (FRENTE): 19,90m (dezenove metros e noventa centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-Lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 23,86m(vinte e três metros e oitenta e seis centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 84,50m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras da Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA";

AO SUL (LADO ESQUERDO): 86,55m(oitenta e seis metros e cinquenta e cinco 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

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA
LTDA

C.N.P.J Nº 08.013.736/0001-42

END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 367

CEP: 61.760-000 CENTRO - EUSÉBIO-CE

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

C.N.P.J Nº 23.563.067/0001-30

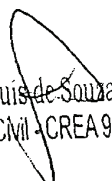
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150

CEP: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 367

CENTRO EUSÉBIO-CE


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

INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA
C.N.P.J nº 08.013.736/0001-42
END.: RUA IRMÃ AMBROSINA, Nº 367
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 “MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA”, localizado lodo ímpar da Rua Irmã Ambrosina, nº 367, 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 367(antiga estrada Eusébio-Lagoinha).

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Doação do imóvel em questão por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio a Empresa MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA 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 367, de forma irregular com textura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.823,39m²**.

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 Luis de Souza Coelho
Engº Civil - CREA 9.671-D

3. TERRENO

3.1. 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 – 1.823,39 m².
- TOPOGRAFIA – Solo seco

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTÂNCIA 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 Expedida, 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.


André Luís 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)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 1.823,39\text{m}^2.$$

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

$$V_t = 1.823,39\text{m}^2 \times \text{R\$ } 35,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 63.818,65$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 63.818,65

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	1.823,39	35,00	63.818,65	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL			63.818,65	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 63.818,65

Importa a presente avaliação em R\$ 63.818,65(sessenta e três mil, oitocentos e dezoito reais e sessenta 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 367), antiga Estrada Eusébio-Lagoinha, de forma irregular, com área total de 1.823,39m² (um mil, oitocentos e vinte e três metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados), de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio, que será doado a Empresa "MARBO INDÚSTRIA, COMÉRCIO E SERVIÇOS EM ESPUMA LTDA", com as seguintes medidas e confrontações:

AO POENTE (FRENTE): 19,90m (dezenove metros e noventa centímetros) com a Rua Irmã Ambrosina(antiga Estrada Eusébio-Lagoinha);

AO NASCENTE (FUNDOS): 23,86m(vinte e três metros e oitenta e seis centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE(LADO DIREITO): 84,50m(oitenta e quatro metros e cinquenta centímetros) com terras da Empresa "WU INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE COSMÉTICOS LTDA";

AO SUL (LADO ESQUERDO): 86,55m(oitenta e seis metros e cinquenta e cinco centímetros) com terras remanescentes pertencentes a Prefeitura Municipal de Eusébio.



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

Eusébio, 16 de junho de 2011