APROVADO O REGIME DE URGÊNCIA 09/11/2022

Projeto de Lei nº: 130, de 07 de novembro de 2022.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 09/11/2022

Desafeta de sua destinação pública de origem os terrenos urbanos devidamente discriminados, situados no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado Quintas das Fontes, totalizando uma área de 2.933.92m² (dois mil, novecentos e trinta e três metros e noventa e dois centímetros quadrados), e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

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

ÁREA

Ficam desafetados de sua destinação pública de origem os 03 (três) terrenos a seguir discriminados, situados no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado Quintas das Fontes, totalizando uma área de 2.933.92m² (dois mil, novecentos e trinta e três metros e noventa e dois centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações:

TERRENO – 1: UM TERRENO URBANO situado no lugar GUARIBAS, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constante de uma área verde, localizada no canteiro central da Rua "D", no Loteamento denominado QUINTAS DAS FONTES, distando 38,00m da Rua G, no sentido nascente-poente, constituído por uma área de 108,37m² (cento e oito metros e trinta e sete centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: **Ao NORTE**, um segmento de reta que mede 2,41m (dois metros e quarenta e um centímetros) e com azimute de 55°43'59'' segue no sentido oeste-leste, limitando-se com parte da Rua "D"; **Ao LESTE**, um segmento de reta que mede 45,00m (quarenta e cinco metros) e com azimute de 145°46'6'' segue no sentido norte-sul, limitando-se com parte da Rua "D"; **Ao SUL**, um segmento de reta que mede 2,41m (dois metros e quarenta e um centímetros) e com azimute de 235°43'59'' segue no sentido leste-oeste,

limitando-se com parte da Rua "D"; **Ao OESTE**, um segmento de reta que mede 45,00m (quarenta e cinco metros) e com azimute de 325°46'6" segue no sentido sul-norte, limitando-se com parte da Rua "D"; fechando o perímetro, com 94,82m (noventa e quatro metros e oitenta e dois centímetros);

TERRENO – 2: UM TERRENO URBANO situado no lugar GUARIBAS, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado QUINTAS DAS FONTES, constante de uma área verde, localizada entre as quadras QC-1 e QR-3, de formato irregular, localizado no lado ímpar da Avenida Leste de Acesso, distando à direita, (norte), 77,75m da Rua G, do loteamento, constituído por uma área de 549,00m² (quinhentos e quarenta e nove metros quadrados) e com as seguintes confrontações e medidas: Ao POENTE (frente), em dois segmentos de reta, o primeiro mede 19,94m (dezenove metros e noventa e quatro centímetros) e com azimute de 326°34'42", limitando-se com a Avenida Leste de Acesso; e, o segundo mede 2,70m (dois metros e setenta centímetros) com azimute de 281°34'42", limitando-se com parte da quadra QC-1, objeto da Matrícula nº 3542, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao NORTE (lado direito), formado por segmentos de retas, o primeiro, mede 15,00m (quinze metros) e com azimute de 56°34'42" segue no sentido leste, limitando-se com quadra QR-3, objeto da matrícula nº 3532, o segundo, mede 28,35m (vinte e oito metros e trinta e cinco centímetros e com azimute de 101°34'42" segue no mesmo sentido e com a mesma confrontação; Ao LESTE (lado fundos), um segmento de reta que mede 2,55m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros) e com azimute de 191°34'42" segue no sentido sul, limitando-se com parte da quadra QC-1, objeto da Matrícula nº 3542, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; Ao SUL (lado esquerdo), formado por 02 (dois), segmentos, o primeiro mede 26,42m (vinte e seis metros e quarenta e dois centímetros) e com azimute de 236°34'42" segue no sentido oeste, limitando-se com parte da quadra QC-1, objeto da Matrícula nº 3542, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda,, e, o segundo segmento mede 4,75m (quatro metros e setenta e cinco centímetros) e com azimute de 236°34'42" segue no mesmo sentido e com a mesma confrontação, fechando e encerrando a descrição do perímetro;

TERRENO – 3: UM TERRENO URBANO situado no lugar GUARIBAS, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado QUINTAS DAS FONTES, constante de uma área verde, de formato irregular, localizado no lado ímpar da Rua "D", distando à direita (Oeste), 120,89m da Rua de Pedestre, do loteamento, constituído por uma área de 2.276,55m² (dois mil duzentos e setenta e seis metros quadrados e cinquenta

e cinco centímetros quadrados) e com as seguintes confrontações e medidas: **Ao POENTE** (lado direito), um segmento de reta que mede 52,39m (cinquenta e dois metros e trinta e nove centímetros) e com azimute de 41°55'3", limitando-se com a quadra Q.R5, objeto da Matrícula nº 3534, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; **Ao NASCENTE**, (lado esquerdo) em dois (02) segmentos, o primeiro 0,00m com o vértice da poligonal; e, o segundo mede 16,05m (dezesseis metros e cinco centímetros) e com azimute de 281°31'15" limitando-se com a Rua "D"; **Ao NORTE**(fundos), formado por 02 segmentos de retas, o primeiro, mede 46,40m (quarenta e seis metros e quarenta centímetros) e com azimute de 154°10'38" segue no sentido sul, limitando-se com a Rua Nossa Senhora Aparecida, o segundo mede 65,04m (sessenta e cinco metros e quatro centímetros) e com azimute de 165°47'11" segue no sentido sul, limitando-se também com a Rua Nossa Aparecida; Ao **SUL** (frente), formado por 02 (dois) segmentos, o primeiro medindo 50,92m (cinquenta metros e noventa e dois centímetros) e com azimute de 326°12'10" segue no sentido poente, limitando-se com a Rua "D", e, o segundo mede 33,23m (trinta e três metros e vinte e três centímetros) e com azimute de 308°44'2" segue no sentido poente, limitando-se também com a Rua "D", fechando e encerrando a descrição do perímetro.

Art. 2º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à Concessão de Direito Real de Uso, dos terrenos objeto da presente Lei, em favor da Empresa Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.405.689/0001-83, em contrapartida a referida Empresa se compromete a transferir terreno de sua propriedade de valor equânime a área desafetada em favor do Município.

Art. 3º. O imóvel permutado com a Empresa Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 07.405.689/0001-83, será utilizado para viabilizar a implantação do Colégio Santa Cecília no Município de Eusébio.

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 07 de novembro de 2022.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

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

PROPRIETÁRIO:

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

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA "D" (DO LOTEAMENTO QUINTAS DAS FONTES), SN GUARIBAS EUSÉBIO-CE

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

INTRODUÇÃO:

1.1. INTERESSADO

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

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um **TERRENO URBANO,** para DESAFETAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, do terreno constituído da área verde do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, 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), dando condições aos interessados, no estabelecimento da melhor e mais satisfatória tomada de decisão.

O levantamento constou de leitura de documentos existentes, visita ao local do imóvel, como forma de averiguar *"in loco"* as informações fornecidas.

1.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua "D" (do Loteamento Quintas das Fontes).

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio.

.

1.6. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, com Grau de Fundamentação "I", Grau de Precisão "I", observando o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este Laudo de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto Federal nº. 81.621 de 03/05/1978, a Lei Federal nº. 5.194 de 24/12/1966, a Lei nº. 8.666 de 21/06/1993, a Lei nº. 8.078 de 11/06/1990 1 (Código de Defesa do Consumidor), as Resoluções nº. 205, nº. 218 e nº. 345 do CONFEA e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra de 08/05/1956 e 30/11/1960.

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

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo de Avaliação.

- Vistoria do imóvel e da região;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados das amostras, dos imóveis ofertados e/ou transacionados, sendo que as amostras possuem os mesmos parâmetros de imóvel avaliado.
- Obtenção de plantas, memoriais descritivos e documentos cartoriais.

1.9. VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 108,37 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
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 108,37 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

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

3.3. INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

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

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

Mesmo assim, procedemos a contatos com órgãos públicos, instituições financeiras, cartórios, imobiliárias, proprietários e particulares inteiramente confiáveis para termos condições de fixarmos um valor unitário básico do terreno em questão.

Muito embora tenhamos obtido pesquisas de terrenos, que pudessem auxiliar na determinação técnica – 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 publicas, 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 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$ 120,00/m² e R$ 200,00/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$ 130,00/m².

Vu = R$ 130,00/m²

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 108,37**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 130,00/m²

V_t = 108,37 **m²** x R$ 130,00/m² → **V_t = R$ 14.088,10**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 14.088,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	108,37	130,00	14.088,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 14.088,00

Importa a presente avaliação em R$ 14.088,00(catorze mil e oitenta oito reais).

5. ENCERRAMENTO

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

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

Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

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

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

Eusébio, 30 de novembro de 2018.

ESTADO DO CEARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO
Nº 2022-10-10002
PRAZO DE VALIDADE ____ MESES
EUSÉBIO 08 DE 11 DE 2022

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

(2)

MEMORIAL DESCRITIVO

DESCRIÇÃO TERRENO:

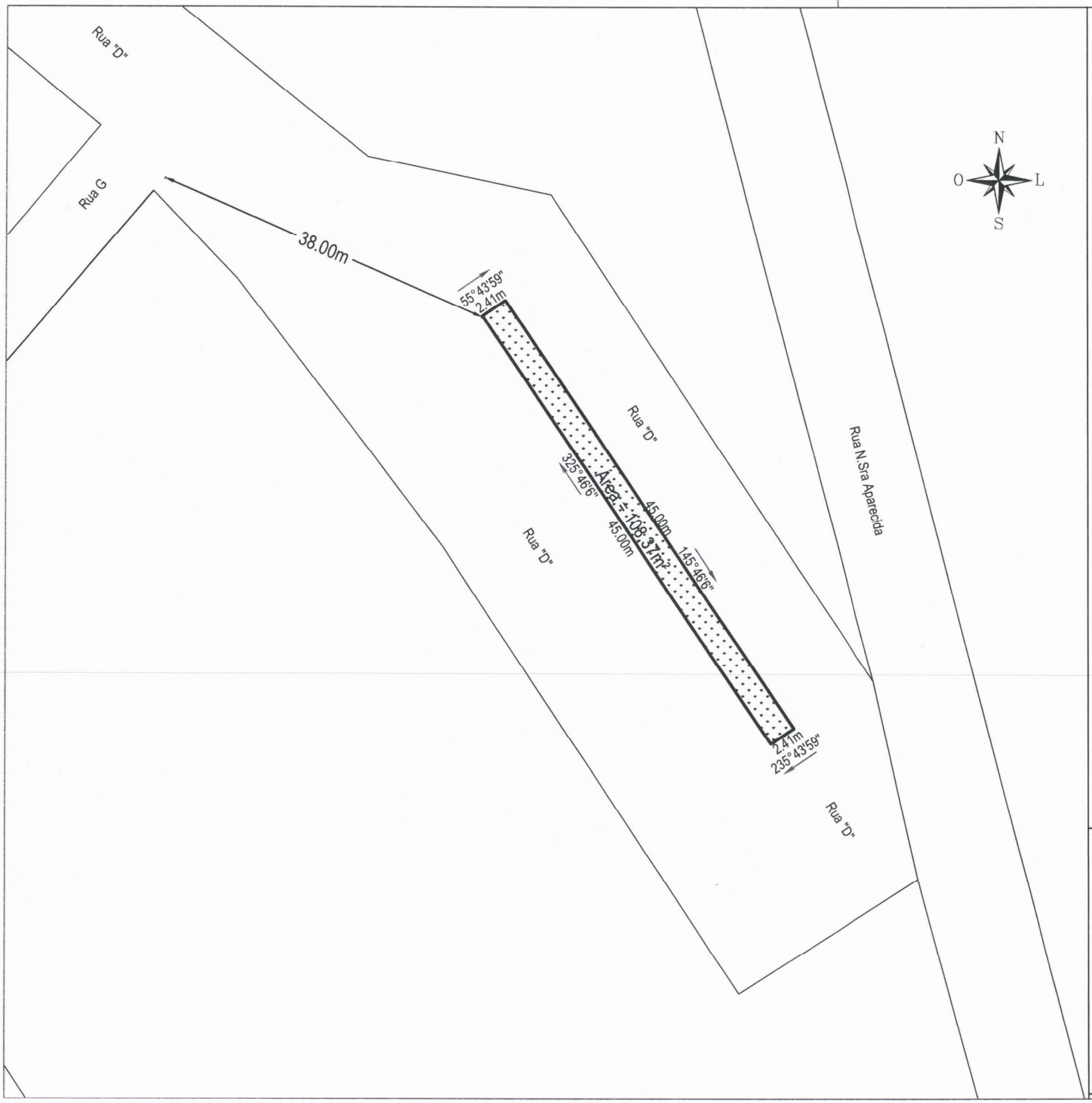
IMÓVEL - UM TERRENO, situado no lugar GUARIBAS, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constante de uma área verde, localizada no canteiro central da Rua "D", no Loteamento denominado QUINTAS DAS FONTES, distando 38,00m da Rua G, no sentido nascente-poente, constituído por uma área de 108,37m² (cento e oito metros e trinta e sete centímetros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações: **Ao NORTE**, um segmento de reta que mede 2,41m (dois metros e quarenta e um centímetros) e com azimute de 55°43'59" segue no sentido oeste-leste, limitando-se com parte da Rua "D"; **Ao LESTE**, um segmento de reta que mede 45,00m (quarenta e cinco metros) e com azimute de 145°46'6" segue no sentido norte-sul, limitando-se com parte da Rua "D"; **Ao SUL**, um segmento de reta que mede 2,41m (dois metros e quarenta e um centímetros) e com azimute de 235°43'59" segue no sentido leste-oeste, limitando-se com parte da Rua "D"; **Ao OESTE**, um segmento de reta que mede 45,00m (quarenta e cinco metros) e com azimute de 325°46'6" segue no sentido sul-norte, limitando-se com parte da Rua "D"; fechando o perímetro, com 94,82m (noventa e quatro metros e oitenta e dois centímetros)

Eusébio – CE, 19 de setembro de 2022

ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO
ENGº CIVIL CREA Nº 9671-D
RNP Nº 060091378-3

Joseany Maluto Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO Nº 2022.10.10.002
PRAZO DE VALIDADE 11 MESES
EUSÉBIO 28 DE 11 DE 2022



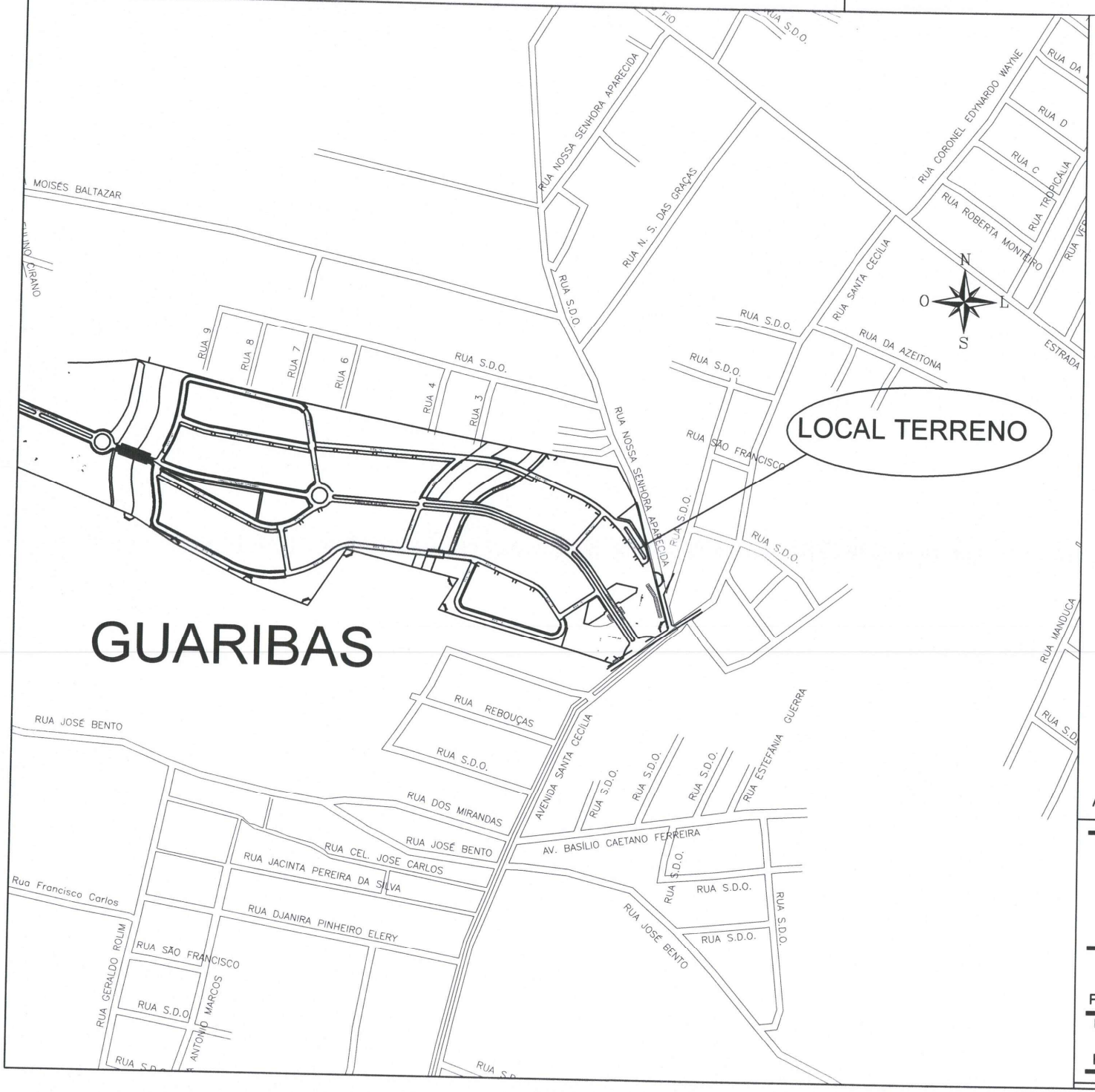
Joseany Carla Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

ESTADO DO CEARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO Nº 2022-10-10 002
PRAZO DE VALIDADE 11 MESES
EUSÉBIO 08 DE 11 DE 2022

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

ART Nº CE20221062892

PROJETO: Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua "D", sn, do Loteamento Quintas das Fontes no Bairro Guaribas no Município de Eusebio/CE.	PRANCHA: ATUAL 01/02
PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO	DESENHO: André Coelho
LOCAL: RUA "D", SN	DATA: 19/09/2022
	ESCALA: 1/500



Joseany [illegible] Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

ESTADO DO CEARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO
Nº 2022.10.10.002
PRAZO DE VALIDADE ____ MESES
EUSÉBIO, 08 DE 11 DE 2022

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

ART Nº CE20221062892

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua "D", sn, do Loteamento Quintas das Fontes no Bairro Guaribas no Município de Eusebio/CE.

PRANCHA: LOCALIZAÇÃO 02/02

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO

DESENHO: André Coelho

LOCAL: RUA "D", SN

DATA: 19/09/2022

ESCALA: SEM

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20221062892

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANDRE LUIS DE SOUZA COELHO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

RNP: **0600913783**
Registro: **9671D CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO**
CPF/CNPJ: **23.563.067/0001-30**

RUA EDMILSON PINHEIRO
Nº: **150**

Complemento:
Bairro: **AUTODROMO**

Cidade: **EUSEBIO**
UF: **CE**
CEP: **61760000**

Contrato: **Não especificado**
Celebrado em:

Valor: **R$ 2.000,00**
Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA "D"
Nº: **SN**

Complemento: **LOTEAMENTO QUINTAS DAS FONTES**
Bairro: **GUARIBAS**

Cidade: **EUSÉBIO**
UF: **CE**
CEP: **61760000**

Data de Início: **19/09/2022**
Previsão de término: **31/10/2022**
Coordenadas Geográficas: **03°52'5.03"S, 38°26'48.29"W**

Finalidade:
Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO**
CPF/CNPJ: **23.563.067/0001-30**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
80 - Projeto > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO	108,37	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART EMITIDA PARA FINS DE ELABORAÇÃO DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DE UM IMÓVEL NO BAIRRO GUARIBAS, EUSÉBIO-CE.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Eusebio, 23 de setembro de 2022
Local data

André Luis de Souza Coelho

ANDRE LUIS DE SOUZA COELHO - CPF: 248.185.503-53

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO - CNPJ: 23.563.067/0001-30

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 88,78** Registrada em: **23/09/2022** Valor pago: **R$ 88,78** Nosso Número: **8215634761**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-ce.sitac.com.br/publico/, com a chave: CC9yD
Impresso em: 24/09/2022 às 12:00:15 por: , ip: 191.186.159.159

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

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

PROPRIETÁRIO:

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

LOCAL AVALIAÇÃO:

AV. LESTE DE ACESSO (LOTEAMENTO QUINTAS DAS FONTES), SN
GUARIBAS EUSÉBIO-CE

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

INTRODUÇÃO:

1.1. INTERESSADO

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

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um **TERRENO URBANO,** para DESAFETAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, do terreno constituído da área institucional do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica cientifica, visando demonstrar o seu valor justo e real.

Com este levantamento, espera-se mostrar o real valor do imóvel (terreno), dando condições aos interessados, no estabelecimento da melhor e mais satisfatória tomada de decisão.

O levantamento constou de leitura de documentos existentes, visita ao local do imóvel, como forma de averiguar *"in loco"* as informações fornecidas.

1.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na AV. LESTE DE ACESSO (LOTEAMENTO QUINTAS DAS FONTES).

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio.

1.6. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, com Grau de Fundamentação "I", Grau de Precisão "I", observando o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este Laudo de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto Federal nº. 81.621 de 03/05/1978, a Lei Federal nº. 5.194 de 24/12/1966, a Lei nº. 8.666 de 21/06/1993, a Lei nº. 8.078 de 11/06/1990 1 (Código de Defesa do Consumidor), as Resoluções nº. 205, nº. 218 e nº. 345 do CONFEA e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra de 08/05/1956 e 30/11/1960.

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

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo de Avaliação.

- Vistoria do imóvel e da região;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados das amostras, dos imóveis ofertados e/ou transacionados, sendo que as amostras possuem os mesmos parâmetros de imóvel avaliado.
- Obtenção de plantas, memoriais descritivos e documentos cartoriais.

1.9. VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 549,00 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
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 549,00 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

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

3.3. INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

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

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

Mesmo assim, procedemos a contatos com órgãos públicos, instituições financeiras, cartórios, imobiliárias, proprietários e particulares inteiramente confiáveis para termos condições de fixarmos um valor unitário básico do terreno em questão.

Muito embora tenhamos obtido pesquisas de terrenos, que pudessem auxiliar na determinação técnica – 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 publicas, 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 em questão.

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

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 120,00/m² e R$ 200,00/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$ 160,00/m².

Vu = R$ 160,00/m²

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 549,00**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 160,00/m²

V_t = 549,00 **m²** x R$ 160,00/m² → **V_t = R$ 87.840,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 87.840,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	549,00	160,00	87.840,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 87.840,00

Importa a presente avaliação em R$ 87.840,00(oitenta e sete mil e oitocentos e quarenta 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, 23 de setembro de 2022

ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO Nº 2022.10.10.002
PRAZO DE VALIDADE 02 MESES
EUSÉBIO 08 DE 11 DE 2022

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

MEMORIAL DESCRITIVO

DESCRIÇÃO TERRENO:

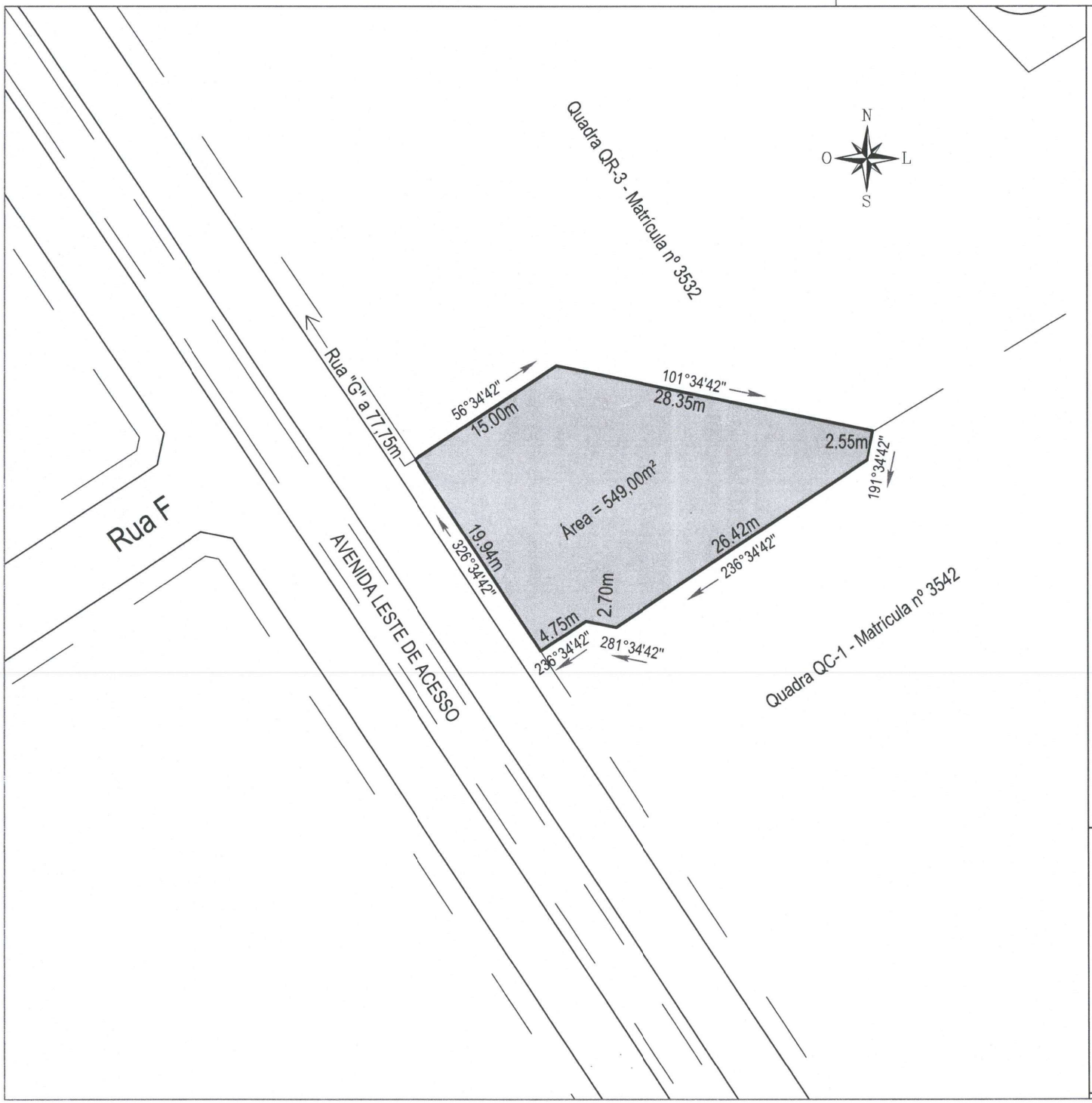
IMÓVEL - UM TERRENO, situado no lugar GUARIBAS, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado QUINTAS DAS FONTES, constante de uma área verde, localizada entre as quadras QC-1 e QR-3, de formato irregular, localizado no lado ímpar da Avenida Leste de Acesso, distando à direita, (norte), 77,75m da Rua G, do loteamento, constituído por uma área de 549,00m² (quinhentos e quarenta e nove metros quadrados) e com as seguintes confrontações e medidas: Ao POENTE (frente), em dois segmentos de reta, o primeiro mede 19,94m (dezenove metros e noventa e quatro centímetros) e com azimute de 326°34'42", limitando-se com a Avenida Leste de Acesso; e, o segundo mede 2,70m (dois metros e setenta centímetros) com azimute de 281°34'42", limitando-se com parte da quadra QC-1, objeto da Matrícula nº 3542, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; ao NORTE (lado direito), formado por segmentos de retas, o primeiro, mede 15,00m (quinze metros) e com azimute de 56°34'42" segue no sentido leste, limitando-se com quadra QR-3, objeto da matrícula nº 3532, o segundo, mede 28,35m (vinte e oito metros e trinta e cinco centímetros e com azimute de 101°34'42" segue no mesmo sentido e com a mesma confrontação; Ao LESTE (lado fundos), um segmento de reta que mede 2,55m (dois metros e cinquenta e cinco centímetros) e com azimute de 191°34'42" segue no sentido sul, limitando-se com parte da quadra QC-1, objeto da Matrícula nº 3542, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; Ao SUL (lado esquerdo), formado por 02 (dois), segmentos, o primeiro mede 26,42m (vinte e seis metros e quarenta e dois centímetros) e com azimute de 236°34'42" segue no sentido oeste, limitando-se com parte da quadra QC-1, objeto da Matrícula nº 3542, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda,, e, o segundo segmento mede 4,75m (quatro metros e setenta e cinco centímetros) e com azimute de 236°34'42" segue no mesmo sentido e com a mesma confrontação, fechando e encerrando a descrição do perímetro.

Eusébio – CE, 19 de setembro de 2022

ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO
ENGº CIVIL CREA Nº 9671-D
RNP Nº 060091378-3

Joseany Carneiro Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO Nº 2022.10.10.002
PRAZO DE VALIDADE 11 MESES
EUSÉBIO, 18 DE 11 DE 2022



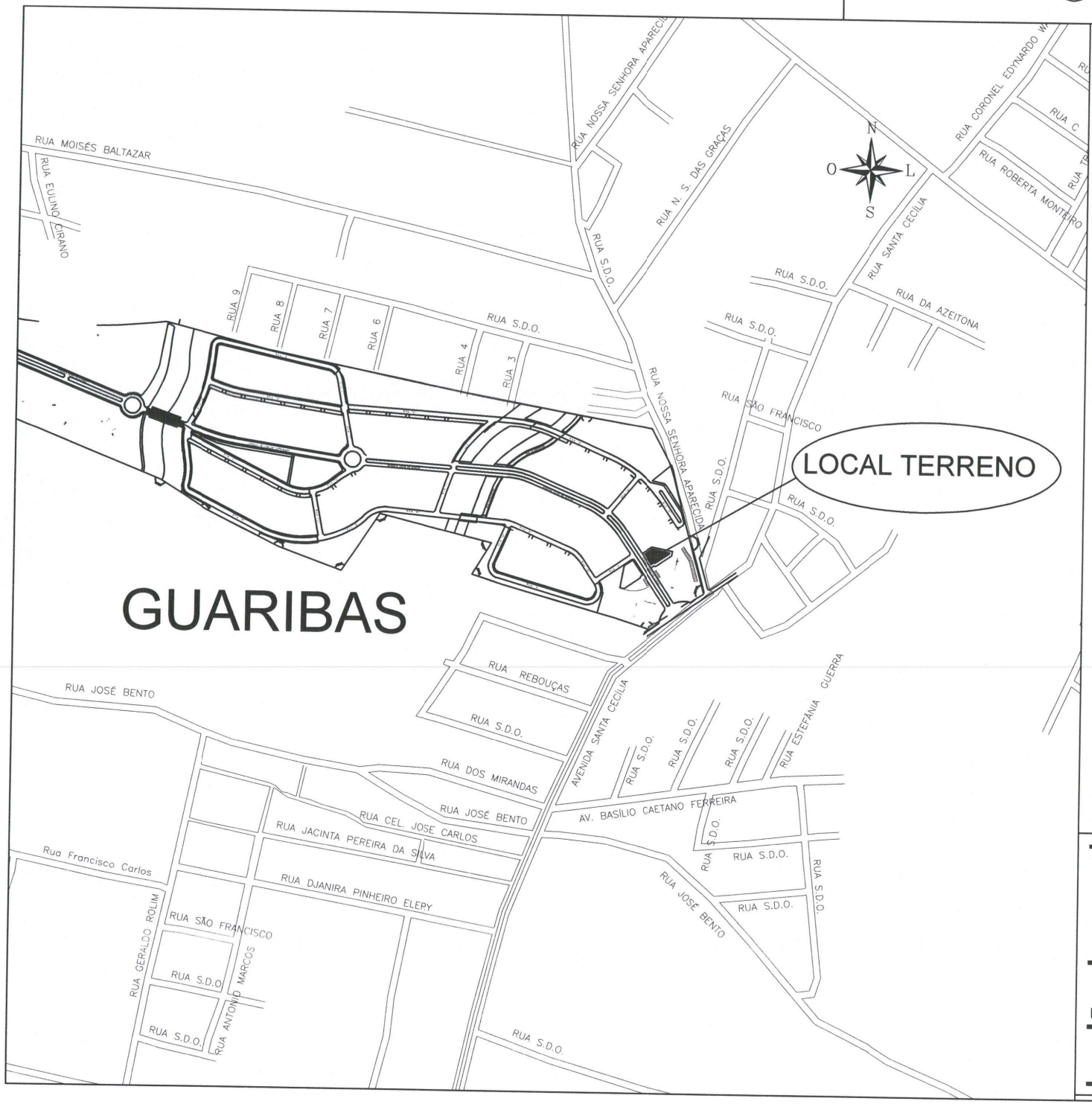
ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERENTE SE AO PROCESSO Nº 2022.10.10.02
PRAZO DE VALIDADE 12 MESES
EUSÉBIO 18 DE 11 DE 2022

Josiany Arruto Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

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

ART Nº CE20221062885

PROJETO: Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Av. Leste de Acesso, sn, do Loteamento Quintas das Fontes no Bairro Guaribas no Município de Eusebio/CE.	PRANCHA: ATUAL 01/02
PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO	DESENHO: André Coelho
LOCAL: AV. LESTE DE ACESSO, SN	DATA: 19/09/2022
	ESCALA: 1/500



ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO Nº 22.10.10.882
PRAZO DE VALIDADE 12 MESES
EUSÉBIO 28 DE 11 DE 2022

Joseany Couto Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

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

ART Nº CE20221062885

PROJETO: Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Av. Leste de Acesso, sn, do Loteamento Quintas das Fontes no Bairro Guaribas no Município de Eusebio/CE.	PRANCHA: LOCALIZAÇÃO 02/02
PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO	DESENHO: André Coelho
LOCAL: AV. LESTE DE ACESSO, SN	DATA: 19/09/2022
	ESCALA: SEM

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20221062885

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANDRE LUIS DE SOUZA COELHO
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**
RNP: **0600913783**
Registro: **9671D CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO**
CPF/CNPJ: **23.563.067/0001-30**
RUA EDMILSON PINHEIRO
Nº: **150**
Complemento:
Bairro: **AUTODROMO**
Cidade: **EUSEBIO**
UF: **CE**
CEP: **61760000**

Contrato: **Não especificado**
Celebrado em:
Valor: **R$ 2.000,00**
Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

AVENIDA LESTE DE ACESSO
Nº: **SN**
Complemento: **LOTEAMENTO QUINTAS DAS FONTES**
Bairro: **GUARIBAS**
Cidade: **EUSÉBIO**
UF: **CE**
CEP: **61760000**
Data de Início: **19/09/2022**
Previsão de término: **31/10/2022**
Coordenadas Geográficas: **03°52'8.1"S, 38°26'48.87"W**
Finalidade:
Código: **Não Especificado**
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO**
CPF/CNPJ: **23.563.067/0001-30**

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração 80 - Projeto > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO	549,00	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART EMITIDA PARA FINS DE ELABORAÇÃO DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DE UM IMÓVEL NO BAIRRO GUARIBAS, EUSÉBIO-CE.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Eusebio, 23 de setembro de 2022
Local data

Andre Luis de Souza Coelho
ANDRE LUIS DE SOUZA COELHO - CPF: 248.185.503-53

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO - CNPJ: 23.563.067/0001-30

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 88,78** Registrada em: **23/09/2022** Valor pago: **R$ 88,78** Nosso Número: **8215634737**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: https://crea-ce.sitac.com.br/publico/, com a chave: bcw6y
Impresso em: 24/09/2022 às 11:58:30 por: , ip: 191.186.159.159

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

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

PROPRIETÁRIO:

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

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA "D" (DO LOTEAMENTO QUINTAS DAS FONTES), SN GUARIBAS EUSÉBIO-CE

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

INTRODUÇÃO:

1.1. INTERESSADO

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

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um **TERRENO URBANO,** para DESAFETAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, do terreno constituído da área verde do Loteamento Quintas das Fontes, na localidade de Guaribas, 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), dando condições aos interessados, no estabelecimento da melhor e mais satisfatória tomada de decisão.

O levantamento constou de leitura de documentos existentes, visita ao local do imóvel, como forma de averiguar *"in loco"* as informações fornecidas.

1.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua "D" (do Loteamento Quintas das Fontes).

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio.

.

1.6. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, com Grau de Fundamentação "I", Grau de Precisão "I", observando o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este Laudo de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto Federal nº. 81.621 de 03/05/1978, a Lei Federal nº. 5.194 de 24/12/1966, a Lei nº. 8.666 de 21/06/1993, a Lei nº. 8.078 de 11/06/1990 1 (Código de Defesa do Consumidor), as Resoluções nº. 205, nº. 218 e nº. 345 do CONFEA e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra de 08/05/1956 e 30/11/1960.

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

1.8. PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Laudo de Avaliação.

- Vistoria do imóvel e da região;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados das amostras, dos imóveis ofertados e/ou transacionados, sendo que as amostras possuem os mesmos parâmetros de imóvel avaliado.
- Obtenção de plantas, memoriais descritivos e documentos cartoriais.

1.9. VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 2.276,55 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
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 2.276,55 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

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

3.3. INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

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

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

Mesmo assim, procedemos a contatos com órgãos públicos, instituições financeiras, cartórios, imobiliárias, proprietários e particulares inteiramente confiáveis para termos condições de fixarmos um valor unitário básico do terreno em questão.

Muito embora tenhamos obtido pesquisas de terrenos, que pudessem auxiliar na determinação técnica – 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 publicas, 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 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$ 120,00/m² e R$ 200,00/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$ 160,00/m².

Vu = R$ 160,00/m²

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 2.276,55**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 160,00/m²

V_t = 2.276,55 **m²** x R$ 160,00/m² **→ V_t = R$ 364.248,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 364.248,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	2.276,55	160,00	364.248,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 364.248,00

Importa a presente avaliação em R$ 364.248,00(trezentos e sessenta e quatro mil e duzentos e quarenta e oito reais).

5. ENCERRAMENTO

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

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

Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

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

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

Eusébio, 23 de setembro de 2022.

ESTADO DO CEARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO Nº 2022.10.18.002
PRAZO DE VALIDADE 11 MESES
EUSÉBIO 28 DE 11 DE 2022

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

(3)

MEMORIAL DESCRITIVO

DESCRIÇÃO TERRENO:

IMÓVEL - UM TERRENO, situado no lugar GUARIBAS, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado QUINTAS DAS FONTES, constante de uma área verde, de formato irregular, localizado no lado ímpar da Rua "D", distando à direita (Oeste), 120,89m da Rua de Pedestre, do loteamento, constituído por uma área de 2.276,55m² (dois mil duzentos e setenta e seis metros quadrados e cinquenta e cinco centímetros quadrados) e com as seguintes confrontações e medidas: **Ao POENTE** (lado direito), um segmento de reta que mede 52,39m (cinquenta e dois metros e trinta e nove centímetros) e com azimute de 41°55'3", limitando-se com a quadra Q.R5, objeto da Matrícula nº 3534, de propriedade de Quintas das Fontes Empreendimentos Imobiliários Ltda; **Ao NASCENTE**, (lado esquerdo) em dois (02) segmentos, o primeiro 0,00m com o vértice da poligonal; e, o segundo mede 16,05m (dezesseis metros e cinco centímetros) e com azimute de 281°31'15" limitando-se com a Rua "D"; **Ao NORTE**(fundos), formado por 02 segmentos de retas, o primeiro, mede 46,40m (quarenta e seis metros e quarenta centímetros) e com azimute de 154°10'38" segue no sentido sul, limitando-se com a Rua Nossa Senhora Aparecida, o segundo mede 65,04m (sessenta e cinco metros e quatro centímetros) e com azimute de 165°47'11" segue no sentido sul, limitando-se também com a Rua Nossa Aparecida; Ao **SUL** (frente), formado por 02 (dois) segmentos, o primeiro medindo 50,92m (cinquenta metros e noventa e dois centímetros) e com azimute de 326°12'10" segue no sentido poente, limitando-se com a Rua "D", e, o segundo mede 33,23m (trinta e três metros e vinte e três centímetros) e com azimute de 308°44'2" segue no sentido poente, limitando-se também com a Rua "D", fechando e encerrando a descrição do perímetro.

Eusébio – CE, 19 de setembro de 2022

Joseany Carneiro Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO
ENGº CIVIL CREA Nº 9671-D
RNP Nº 060091378-3

ESTADO DO CEARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E
CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO
Nº 2022.10.10.022
PRAZO DE VALIDADE 1 MESES
EUSÉBIO 08 DE 11 DE 2022



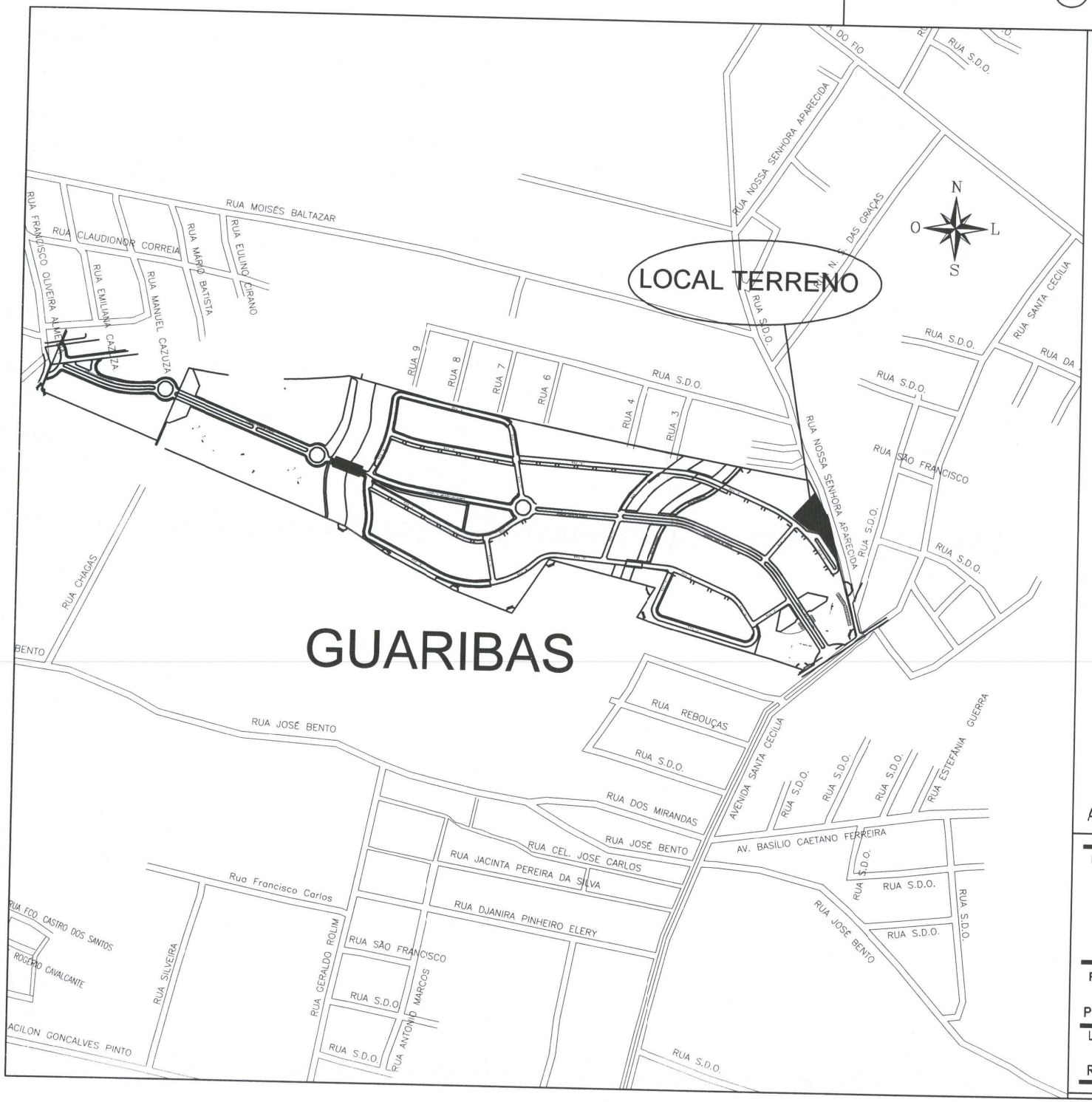
Joseany Couto Ramos
Arquiteta Urbanista
CAU - A158315-8

ESTADO DO CEARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO
Nº 2022.10.19.002
PRAZO DE VALIDADE ____ MESES
EUSÉBIO 28 DE 11 DE 2022

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

ART Nº CE20221062888

PROJETO: Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua "D", sn, do Loteamento Quintas das Fontes no Bairro Guaribas no Município de Eusebio/CE.	PRANCHA: ATUAL 01/02
PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO	DESENHO: André Coelho
LOCAL: RUA "D", SN	DATA: 19/09/2022
	ESCALA: 1/800



Joseany Carlito Ramos
Arquiteta e Urbanista
CAU - A158315-8

ESTADO DO CEARA
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
AUTARQUIA DO MEIO AMBIENTE E CONTROLE URBANO
APROVADO
O PROJETO REFERE-SE AO PROCESSO
Nº 2022.10.10/01
PRAZO DE VALIDADE ____ MESES
EUSÉBIO 10 DE 11 DE 2022

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

ART Nº CE20221062888

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua "D", sn, do Loteamento Quintas das Fontes no Bairro Guaribas no Município de Eusebio/CE.

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO

DESENHO:
André Coelho

LOCAL:
RUA "D", SN

DATA:
19/09/2022

PRANCHA:
LOCALIZAÇÃO
02/02

ESCALA:
SEM

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20221062888

INICIAL

1. Responsável Técnico

ANDRE LUIS DE SOUZA COELHO

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO**

RNP: **0600913783**
Registro: **9671D CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO**
RUA EDMILSON PINHEIRO
Complemento:
Cidade: **EUSEBIO**

CPF/CNPJ: **23.563.067/0001-30**
Nº: **150**
Bairro: **AUTODROMO**
UF: **CE**
CEP: **61760000**

Contrato: **Não especificado**
Valor: **R$ 2.000,00**
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

Celebrado em:
Tipo de contratante: **Pessoa Juridica de Direito Público**

3. Dados da Obra/Serviço

RUA "D"
Complemento: **LOTEAMENTO QUINTAS DAS FONTES**
Cidade: **EUSÉBIO**
Data de Início: **19/09/2022**

Nº: **SN**
Bairro: **GUARIBAS**
UF: **CE**
CEP: **61760000**

Previsão de término: **31/10/2022**

Coordenadas Geográficas: **03°52'3.92"S, 38°26'48.87"W**

Finalidade:
Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO**

Código: **Não Especificado**
CPF/CNPJ: **23.563.067/0001-30**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

	Quantidade	Unidade
80 - Projeto > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO	2.276,55	m2

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

ART EMITIDA PARA FINS DE ELABORAÇÃO DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO DE UM IMÓVEL NO BAIRRO GUARIBAS, EUSÉBIO-CE.

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

SINDICATO DOS ENGENHEIROS NO ESTADO DO CEARÁ (SENGE-CE)

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Eusébio, 23 de setembro de 2022
Local data

André Luis de Souza Coelho
ANDRE LUIS DE SOUZA COELHO - CPF: 248.185.503-53

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO - CNPJ: 23.563.067/0001-30

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: **R$ 88,78** Registrada em: **23/09/2022** Valor pago: **R$ 88,78** Nosso Número: **8215634741**

Mensagem n°. 047/2022, de 07 de novembro de 2022.

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 "*Desafeta de sua destinação pública de origem os terrenos urbanos devidamente discriminados, situados no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado Quintas das Fontes, totalizando uma área de 2.933.92m² (dois mil, novecentos e trinta e três metros e noventa e dois centímetros quadrados)*".

O Projeto em comento destina-se a desafetar de sua destinação pública de origem, uma área total de 2.933.92m² (dois mil, novecentos e trinta e três metros e noventa e dois centímetros quadrados), composta de área pública institucional sem utilização no loteamento.

Assim, vislumbram-se o interesse público e a eficiência, corolários da boa administração pública, pelo qual estou certo de que a presente proposição merece acolhida por parte dessa Augusta Câmara Municipal.

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

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador **Fares Andrade Said Filho**
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE