Lei nº: 2.234, de 09 de dezembro de 2024.

Autoriza a desapropriação do imóvel que indica e adota outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a desapropriar por relevante interesse público, o imóvel tipo terreno de propriedade de Espólio de José Edmar Rocha, inscrito no CPF sob o nº 007.725.423-68, pelo valor de R$ 139.644,00 (Cento e trinta e nove mil seiscentos e quarenta e quatro reais), situado no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, com área total de 1.745,55m² (Um mil setecentos e quarenta e cinco metros quadrados e cinquenta e cinco centímetros quadrados), medindo e extremando:

Um terreno urbano, situado no Lugar GUARIBAS, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado no lado ímpar da Rua José Bento, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/NASCENTE, com a Rua Dr. Chagas, de formato irregular, perfazendo uma área total de 1.745,55m² (Hum mil setecentos e quarenta e cinco metros quadrados e cinquenta e cinco centímetros quadrados), e um perímetro de 648,03m, registrado no Cartório Florêncio – 2º Ofício da Comarca de Aquiraz-Ce, sob a transcrição nº 7670; com as seguintes caraterísticas: Inicia-se a descrição deste perímetro AO SUL, (Frente), no vértice P.1 de coordenadas N 9.572.235,894m e E 560.174,693m; deste segue confrontando com a dita Rua José Bento, com azimute de 276°22'07", por uma distância de 4,26m, até o vértice P.2 de coordenadas N 9.572.236,366m e E 560.170,462m; deste segue AO POENTE, (Lado direito), confrontando com terras propriedade do Espólio de José Edmar Rocha, CPF 007.725.423-68, transcrição nº 7670 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz-CE, com azimute de 26°25'24", por uma distância de 320,00m, até o vértice P.3 de coordenadas N 9.572.522,936m e E 560.312,861m; deste segue AO NORTE, (Fundos), confrontando com terras de propriedade de Edmilson Alves da Silva, com azimute de 116°38'51", por uma distância de 5,25m, até o vértice P.4 de coordenadas N 9.572.520,583m e E 560.317,550m; deste segue AO NASCENTE, (Lado esquerdo), confrontando com a Rua Dr. Chagas, com azimute 206°38'51", por uma distância de 318,52m, até o vértice P.1 ponto inicial da descrição deste perímetro.

9

Art. 2º. O valor total da avaliação do Imóvel, conforme laudo em anexo, é de R$139.644,00 (cento e trinta e nove mil seiscentos e quarenta e quatro reais).

Art. 3º. O imóvel objeto desta desapropriação será destinado ao alargamento do logradouro público, denominado de Rua Doutor Chagas.

Art. 4º. O valor integral do imóvel mencionado nos artigos 1° e 2° desta Lei, deverá ser pago em única parcela, no valor de R$ 139.644,00 (cento e trinta e nove mil seiscentos e quarenta e quatro reais), no ato da assinatura do respectivo contrato de compra e venda, mediante a apresentação da matrícula e/ou escritura pública, ressalvada a exigência de estar livre e desembaraçado.

Art. 5º. As despesas decorrentes de execução da presente Lei correrão por conta dos recursos próprios do Município de Eusébio, consignados no Orçamento Municipal vigente.

Art. 6º. Os casos omissos na presente Lei serão resolvidos por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 7º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 09 de dezembro de 2024.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

PARECER 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: 61.7150-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

PROPRIETÁRIO:

ESPÓLIO DE JOSÉ EDMAR ROCHA
C.P.F. Nº 007.725.423-68
END.: RUA GONÇALVES LEDO, 600 – APTO 03
CEP: 60.110-261 PRAIA DE IRACEMA - FORTALEZA-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA JOSÉ BENTO ESQUINA COM RUA DOUTOR CHAGAS

GUARIBAS - EUSÉBIO-CE

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

INTRODUÇÃO:

11.1.INTERESSADO

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

11.2.PROPRIETÁRIO

ESPÓLIO DE JOSÉ EDMAR ROCHA
C.P.F. nº. 007.725.423-68.
RUA GONÇALVES LEDO, 600, APTO 03
PRAIA DE IRACEMA – FORTALEZA-CE.

11.3.OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um **TERRENO URBANO,** para DESAPROPRIAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, do terreno constituído por parte do imóvel da transcrição nº 7670 do Cartório Florêncio 2 Oficio de Registro de Imóveis da Comarca de Aquiraz-Ce, 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.

11.4.LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no lugar Guaribas no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua José Bento esquina com Rua Doutor Chagas.

11.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desapropriação por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio.

.

11.6.NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

12. A avaliação foi efetuada utilizando o método comparativo direto de dados de mercado, com Grau de Fundamentação "I", Grau de Precisão "I", observando em parte o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas). Devido a presente avalição não atender todas as prescrições, da referida norma, não será denominado "Laudo de avaliação" e sim "Parecer de avaliação".

12.1.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 30/11/19150.

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

12.2.PRESSUPOSTOS

No processo avaliatório, adotamos os seguintes procedimentos, que nos levarão ao desenvolvimento do Parecer 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.

12.3.VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.745,55m²**.

13. REGIÃO

13.1.DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 8.794.957 habitantes (Censo 2022);
- População urbana: 7.689.829 habitantes;
- Extensão territorial: 148.920 km²;
- População rural: 2.105.824 habitantes;
- Densidade demográfica: 59,07 hab/km² (Censo 2022);
- Municípios: 184;
- Cidades mais importantes: Sobral, Juazeiro do Norte, Crato, Maracanaú.
- Atividades econômicas predominantes: agricultura, pecuária, comércio, turismo, indústria, prestação serviços e outros.

13.2.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: 61.712 habitantes (Censo 2022);
- Densidade populacional: 781,16 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil, CEF; Bradesco, BNB e Itaú
- 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

14. TERRENO

14.1.DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – transcrição 7670
- CARTÓRIO – Florêncio Aquiraz-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 1.745,55m².
- TOPOGRAFIA – Plano

14.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2,5km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela RUA José Bento
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe
- REDE ELÉTRICA – Existe.
- REDE TELEFÔNICA – Não existe
- ESTRADAS – carroçal
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

14.3.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.

14.4.METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

14.5.VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 60,00/m² e R$ 100,00/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$ 80,00/m².

Vu = R$ 80,00/m²

14.6.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 1.745,55**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 80,00/m²

V_t = 1.745,55**m²** x R$ 80,00/m² → **V_t = R$ 139.644,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 139.644,00

15. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	1.745,55	80,00	139.644,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 139.644,00

Importa a presente avaliação em R$ 139.644,00 (cento e trinta e nove mil seiscentos e quarenta e quatro reais).

16. 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:

e) Memorial descritivo do terreno;

f) Planta de situação do terreno.

Eusébio, 03 de dezembro de 2024

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

MEMORIAL DESCRITIVO

O Presente documento visa oferecer subsídios do desenho técnico em escala 1:1000 de um Levantamento Topográfico Planimétrico Georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), com o DATUM SIRGAS 2000, no fuso 24S, MC (Meridiano Central) -39 WGr. De um terreno urbano, situado no Lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado no lado ímpar da Rua José Bento, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/NASCENTE, com a Rua Dr. Chagas, de formato irregular, perfazendo uma área total de 1.745,55m² e um perímetro de 648,03m, com as seguintes caraterísticas: Inicia-se a descrição deste perímetro **AO SUL,** (Frente), no vértice **P.1** de coordenadas N 9.572.235,894m e E 560.174,693m; deste segue confrontando com a dita Rua José Bento, com azimute de 276°22'07", por uma distância de 4,26m, até o vértice **P.2** de coordenadas N 9.572.236,366m e E 560.170,462m; deste segue **AO POENTE,** (Lado direito), confrontando com terras propriedade do Espólio de José Edmar Rocha, CPF 007.725.423-68, transcrição nº 7670 do 2º Ofício de Registro de Imóveis de Aquiraz-CE, com azimute de 26°25'24", por uma distância de 320,00m, até o vértice **P.3** de coordenadas N 9.572.522,936m e E 560.312,861m; deste segue **AO NORTE,** (Fundos), confrontando com terras de propriedade de Edmilson Alves da Silva, com azimute de 116°38'51", por uma distância de 5,25m, até o vértice **P.4** de coordenadas N 9.572.520,583m e E 560.317,550m; deste segue **AO NASCENTE,** (Lado esquerdo), confrontando com a Rua Dr. Chagas, com azimute 206°38'51", por uma distância de 318,52m, até o vértice **P.1** ponto inicial da descrição deste perímetro.

A Planta é parte integrante deste Memorial Descritivo.

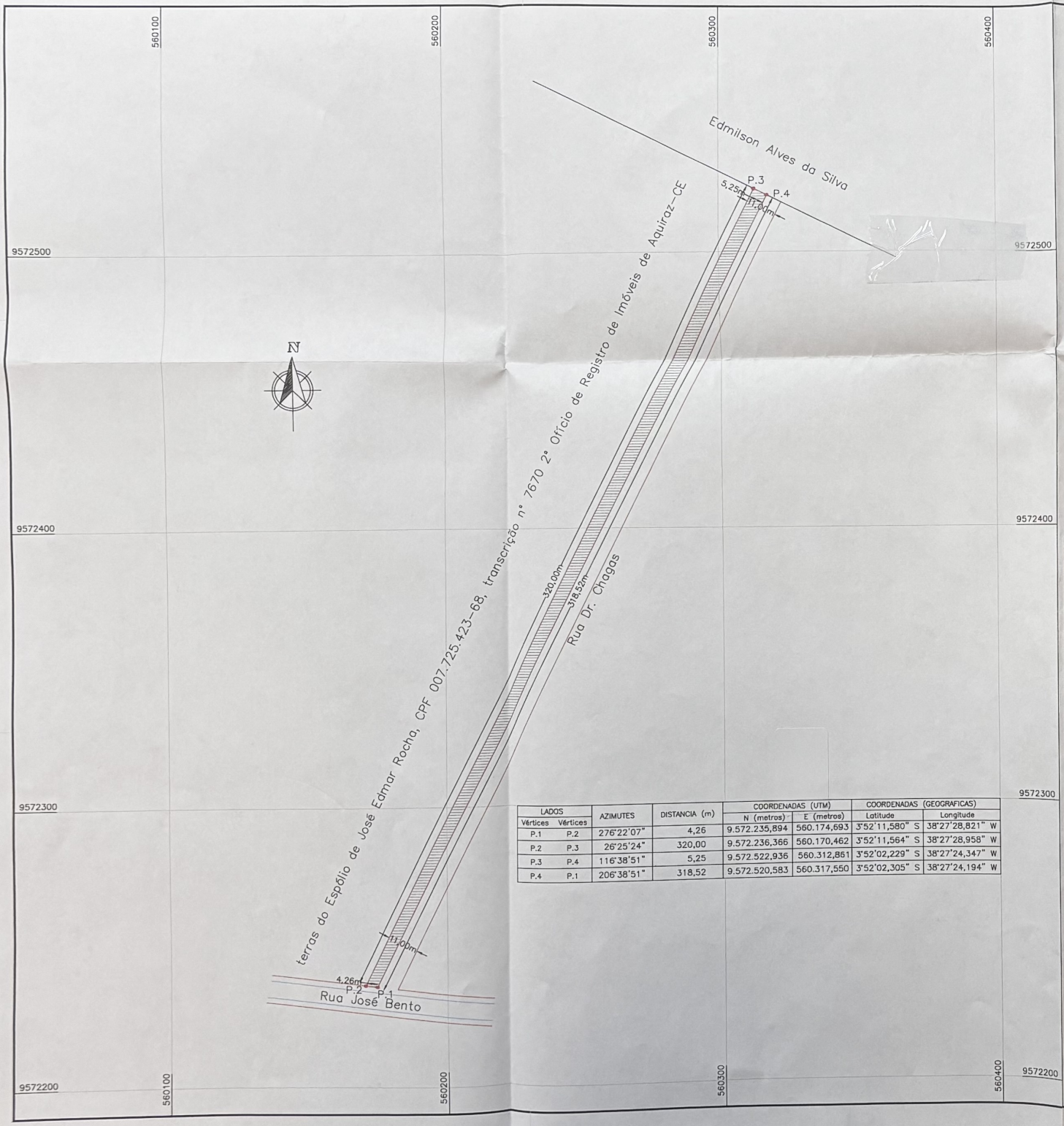
Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.

Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes deste Memorial Descritivo e Planta anexa, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.

Rogério Uchôa de Melo
Téc. Agrimensor CRT-02 RNP: 00254184324
Resp. Técnico

Prefeitura Municipal de Eusébio
CNPJ: 23.563.067/0001-30

Eusébio - CE. 22 de Novembro de 2024



LADOS		AZIMUTES	DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)		COORDENADAS (GEOGRAFICAS)	
Vértices	Vértices			N (metros)	E (metros)	Latitude	Longitude
P.1	P.2	276°22'07"	4,26	9.572.235,894	560.174,693	3°52'11,580" S	38°27'28,821" W
P.2	P.3	26°25'24"	320,00	9.572.236,366	560.170,462	3°52'11,564" S	38°27'28,958" W
P.3	P.4	116°38'51"	5,25	9.572.522,936	560.312,861	3°52'02,229" S	38°27'24,347" W
P.4	P.1	206°38'51"	318,52	9.572.520,583	560.317,550	3°52'02,305" S	38°27'24,194" W



PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

PLANTA DO IMÓVEL GEORREFERENCIADO

FL: ÚNICA

Imóvel:	Urbano
Assunto:	Desapropiação de área
TRT:	CFT xxxxxxxxxxxxx
Transcrição:	7670 CRI de Aquiraz
Proprietário:	Espólio de José Edmar Rocha
Município:	Eusébio - CE.
Bairro:	Guaribas
Escala:	1:1000
Área:	1.475,55m²
Perímetro:	648,03m
Data:	22/11/2024

ASSINATURAS

Prefeitura Municipal de Eusébio
CNPJ: 23.563.067/0001-30

Rogério Uchôa de Melo
Téc. Agrimensor — CRT-02 RNP: 0025184324
Resp. Téc: