Lei nº: 2.162, de 04 de dezembro de 2023.

Desafeta da destinação de Área Verde 06, o imóvel que indica, afetando-o em área institucional e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1°. Fica desafetada de sua destinação originária a Área Verde 06, parte integrante do Loteamento denominado Parque Ageu Galdino, correspondente a um terreno irregular, perfazendo uma área total de 5.538,60m² (cinco mil quinhentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta centímetros quadrados), parte integrante da matrícula 14.949 do Cartório Facundo do 2º Ofício de Registros de Imóveis da Comarca de Eusébio, medindo e extremando: Um Terreno situado no lugar OLHO D'ÁGUA, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado PARQUE AGEU GALDINO, constituído pela Área Verde 06, localizado do lado ímpar da Av. Engenheiro Alberto Sá, s/nº, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/SUL com a Rua Safira, de formato irregular, perfazendo uma área total de 5.538,60m² (cinco mil quinhentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta centímetros quadrados), com as seguintes características: AO POENTE, (frente), com dois segmentos tirados no sentido SUL/NORTE, o primeiro em uma linha reta, por onde mede 49,48m (quarenta e nove metros e quarenta e oito centímetros), limita-se com a dita Av. Engenheiro Alberto Sá, e, o segundo segmento poente, em uma linha em curva, por onde mede 7,77m (sete metros e setenta e sete centímetros), também segue confrontando com a Av. Engenheiro Alberto Sá; AO NASCENTE, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 50,04m (cinquenta metros e quatro centímetros), limita-se com a Rua Gizelda Felipe de Abreu; AO NORTE, (lado direito), com dois segmentos de reta tirados no sentido POENTE/NASCENTE, o primeiro por onde mede 118,78m (cento e dezoito metros e setenta e oito centímetros), limita-se com a Rua Esmeralda; e, AO SUL, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, por onde mede 89,38m (noventa e oito metros e trinta e oito centímetros), ambos limitam-se com a Rua Safira.

Art. 2°. A área referida no artigo 1° fica afetada ao uso especial como área institucional para fins de regularização fundiária para a implantação de equipamentos públicos e/ou privados.

Art. 3°. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R$609.246,00 (seiscentos e nove mil duzentos e quarenta e seis reais).

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

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 04 de dezembro de 2023.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

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

LOCAL DA AVALIAÇÃO:

ÁREA VERDE 06 DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE AGEU GALDINO

ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA 9.671-D
RNP 0600 91378-3

1. 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 1

1.2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.
C.N.P.J. nº. 23.563.067/0001-30.
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150.
AUTÓDROMO - DISTRITO INDUSTRIAL 1

1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um imóvel urbano, para **DESAFETAÇÃO** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de um imóvel para a implantação de uma creche, no bairro Olho D'água, 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 Bairro Olho D'água, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído pela Área Verde 06 do Loteamento Parque Ageu Galdino.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para DESAFETAÇÃO pela 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 em parte o que recomenda a Norma NBR 14653-2/804 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".

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este PARECER 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 LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA 0671-D
RNP 0600 9137[illegible]-3

1.8. 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 elou transacionados, sendo que as amostras possuem os mesmos parâmetros de imóvel avaliado.
- Obtenção de plantas, memoriais descritivos e documentos cartoriais.

1.9. VISTORIA

Os imóveis vistoriados situam-se no lugar Olho D'água, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 5.538,60,00m².

2.REGIÃO

2.1. DADOS ESTADUAIS

>População do Estado: 8.452.381 habitantes (Censo 2010);
>População urbana: 6.346.557 habitantes;
>Extensão territorial: 148.920,50 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 de serviços e outros.

2. 2.DADOS MUNICIPAIS

>Atividades econômicas predominantes: agropecuária, indústria, comércio, silvicultura, prestação de serviços e outros;
>Area do Município: 79km² 0,053% do território do Estado;
>População do Município: 46.033 habitantes (Censo 2010);
>Densidade populacional: 582,64 hab/km²•
>Rede bancária: Banco do Brasil, Santander, Caixa Econômica Federal e Banco do Nordeste;
>Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 1.198.116 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 10.152 alunos matriculados (Fonte IBGE: 2018);
>Saúde: Estabelecimentos 17 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS — 17 unidades / 45 leitos hospitalares.
>Saneamento: Esgoto natural, rede de esgoto, 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.

ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA: 9.671-D
RNP 0600 91378-3

>Outras atividades econômicas: postos de abastecimento de combustíveis ás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

3.TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

>DIMENSÕES E LIMITES - Conforme levantamento em anexo.
>MATRICULA / REGISTRO – Matrícula nº 14.949
>CARTÓRIO – Facundo Eusébio
>CADASTRO PREFEITURA - Prefeitura Municipal de Eusébio - Ceará.
>CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA - Terreno.
>USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO - Residencial
>LIMITES — De acordo com levantamento em anexo. >ÁREA TOTAL – 5.538,60m²
>TOPOGRAFIA - plano.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL >ZONA - Zona Urbana.
>DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 4 km.
>ACESSO AO IMÓVEL - Pela Avenida Engenheiro Alberto Sá
>FORMATO DO TERRENO – irregular.
> SITUAÇÃO DO TERRENO - Central.
>REDE DE ÁGUA - Cagece.
>REDE ELÉTRICA - Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da ENEL.
>REDE TELEFÓNICA - Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
>ESTRADAS — Asfaltadas e calçamentadas.

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 14653-2/804. 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 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 LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil - CREA: 0671-D
RNP 0600 91378-3

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 80,00/m² e R$ 120,00/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$ 110,00/m².

Vu = R$ 110,00/m ²

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO ($V_t$)

$V_t = A \times Vu$

A =Área =5.538,60,00m ².

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 110,00/m²

Vt = 5.538,60 x R$ 110,00/m² » **Vt = R$ 609.246,00**

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

**VALOR DO TERRENO - R$ 609.246,00**

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

| DISCRIMINA Ao | AREA / | VALOR/m2 | VALORES RS | |
|---|---|---|---|---|
| Terreno | 5.538,60 | 110,00 | 609.246,00 | 100,00 |
| Construção Civil | ---------- | ---------- | ---------- | |
| TOTAL | | | | 100,00 |

**VALOR DA AVALIAÇÃO**_____ **R$ 609.246,00** (seiscentos e nove mil duzentos e quarenta e seis reais).

5.ENCERRAMENTO

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

Damos por encerrado o presente PARECER de avaliação, que consta de 05 (cinco) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada e um anexo com os valores unitários.

Eusébio, 16 de Novembro de 2023.

ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO
Engº. Civil CREA: 9.671-D
RNP 0600 91378-3

# MEMORIAL DESCRITIVO

**ÁREA À SER DESAFETADA:**

**IMÓVEL - UM TERRENO** situado no lugar **OLHO D'ÁGUA,** no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado **PARQUE AGEU GALDINO**, constituído pela **Área Verde 06**, localizado do lado ímpar da Av. Engenheiro Alberto Sá, s/nº, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/SUL com a Rua Safira, de formato irregular, perfazendo uma área total de 5.538,60m² (cinco mil quinhentos e trinta e oito metros quadrados e sessenta centímetros quadrados), com as seguintes características: **AO POENTE,** (frente), com dois segmentos tirados no sentido SUL/NORTE, o primeiro em uma linha reta, por onde mede 49,48m (quarenta e nove metros e quarenta e oito centímetros), limita-se com a dita Av. Engenheiro Alberto Sá, e, o segundo segmento poente, em uma linha em curva, por onde mede 7,77m (sete metros e setenta e sete centímetros), também segue confrontando com a Av. Engenheiro Alberto Sá; **AO NASCENTE,** (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 50,04m (cinquenta metros e quatro centímetros), limita-se com a Rua Gizelda Felipe de Abreu; **AO NORTE,** (lado direito), com dois segmentos de reta tirados no sentido POENTE/NASCENTE, o primeiro por onde mede 118,78m (cento e dezoito metros e setenta e oito centímetros), limita-se com a Rua Esmeralda; e, **AO SUL,** (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, por onde mede 89,38m (noventa e oito metros e trinta e oito centímetros), ambos limitam-se com a Rua Safira.

Se junta a esse Memorial Descritivo a Planta de Locação e Situação para maior esclarecimento, este é o relato.

Declaramos 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.

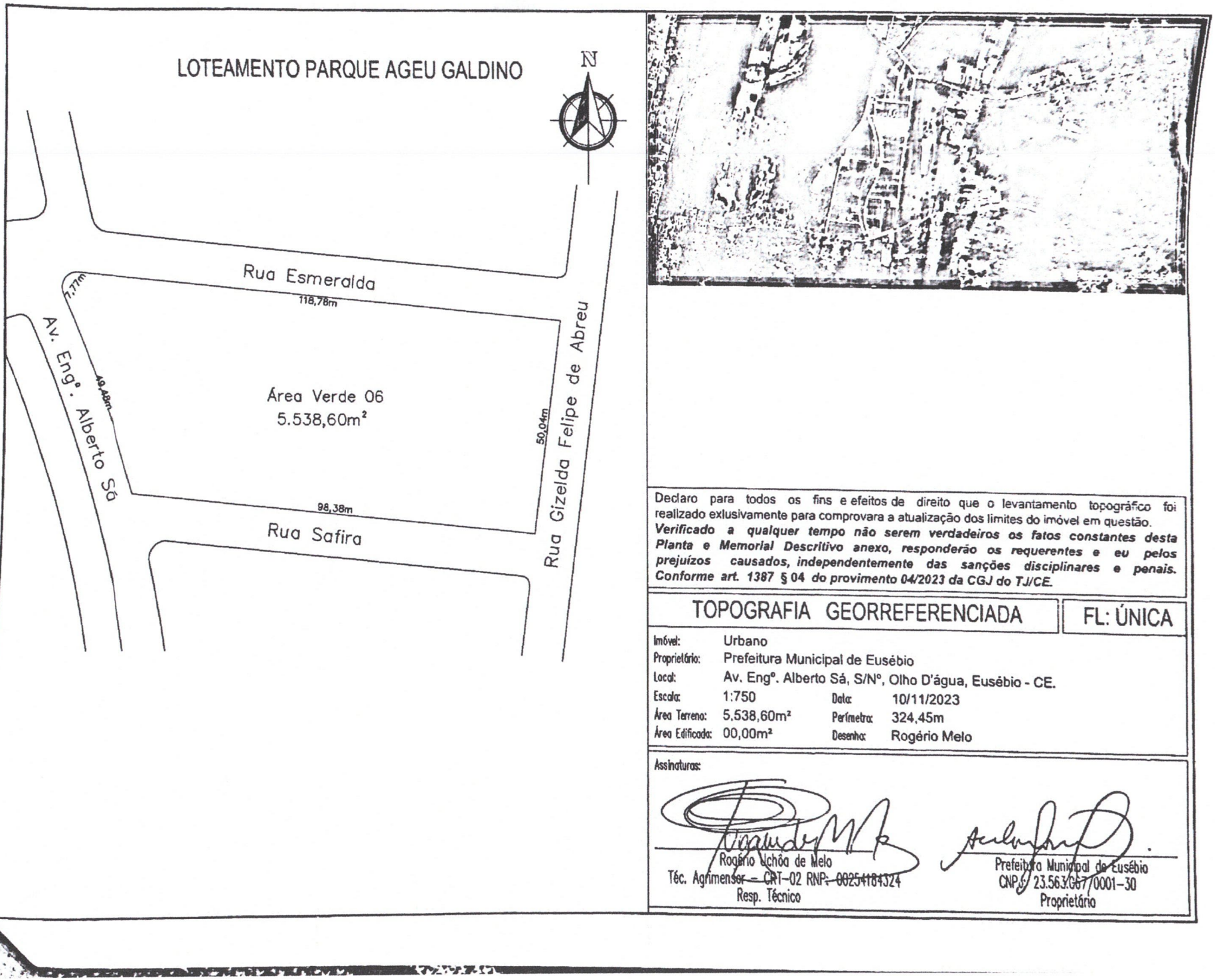
***Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes deste Memorial Descritivo e Planta anexa, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.***

**Rogério Uchôa de Melo**
**CRT-02.RNP: 00254184324**
**Responsável Técnico**

**Prefeitura Municipal de Eusébio**
**CNPJ: 23.563.067/0001-30**
**Proprietária**

Eusébio - CE, 08 de Novembro de 2023.

# LOTEAMENTO PARQUE AGEU GALDINO






Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exlusivamente para comprovara a atualização dos limites do imóvel em questão. ***Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes desta Planta e Memorial Descritivo anexo, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. Conforme art. 1387 § 04 do provimento 04/2023 da CGJ do TJ/CE.***

## TOPOGRAFIA GEORREFERENCIADA

FL: ÚNICA

| | | | |
|---|---|---|---|
| Imóvel: | Urbano | | |
| Proprietário: | Prefeitura Municipal de Eusébio | | |
| Local: | Av. Engº. Alberto Sá, S/Nº, Olho D'água, Eusébio - CE. | | |
| Escala: | 1:750 | Data: | 10/11/2023 |
| Área Terreno: | 5.538,60m² | Perímetro: | 324,45m |
| Área Edificada: | 00,00m² | Desenho: | Rogério Melo |

Assinaturas:

Rogério Uchôa de Melo
Téc. Agrimensor – CRT-02 RNP: ~~0025184324~~
Resp. Técnico

Prefeitura Municipal de Eusébio
CNPJ: 23.563.067/0001-30
Proprietário