CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

DEPARTAMENTO LEGISLATIVO

DATA 17 / 10 / 1986

PROJETO DE LEI Nº 123/86

ASSUNTO

Mensagem 0014/86

Desafeta bens comuns de uso do povo, autoriza a permuta das áreas que indica e dá outras providências.

VEREADOR: Prefeita Municipal

LEI Nº 6159 DE 01 / 12 / 86

DIOM Nº 8536 DE 24 / 12 / 86

ARQUIVO

DIGITALIZADO

EM: 11/07/00

REGIA Baltar

FUNCIONÁRIO

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

LEI Nº 6159 DE 01 DE Setembro DE 1.986

Desafeta os bens de uso comum do povo, autoriza a permuta das áreas que indica e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Ficam desafetadas de sua primitiva finalidade pública como bens de uso comum do povo, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Fortaleza, as seguintes áreas constantes do anexo único, parte integrante desta Lei, tudo conforme projeto elaborado pela Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM:

I - Área institucional do loteamento " Galiléia", situada na Rua"NS-03" , na quadra nº 06 com 6.200,00m^2 de área medindo e confinando: ao Norte-fundos 85,83m coincidindo com o limite do loteamento e com terrenos de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente 85,08m com a Rua "NS-03" do mesmo loteamento; a Leste- lado direito, 78,55m com os lotes nº 6 a 11 da mesma quadra 6; a Oeste-lado esquerdo 67,20m com os lotes nºs 1 a 5, da mesma quadra 6.

II - Área verde II do referido loteamento "Galiléia" situada na Rua "NS-04", na quadra nº 2 com 3.703,00m^2 de área medindo e confinando; ao Norte-fundos 56,06m coincidindo com o limite do loteamento e com terras de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente 73,40m com a Rua "NS -04" do mesmo loteamento; a Leste- lado direito 55,47m com os lotes nºs 1 a 5 da mesma quadra 2; a Oeste- lado esquerdo 48,00m coindidindo com o limite do loteamento e com o loteamento " Manoel de Matos".

Art. 2º - Fica a Chefe do Poder Executivo autorizada a permutar os imóveis descritos no artigo anterior, os quais passam a integrar o elenco de imóveis constantes dos Ítens I, II, III do Art. 1º e itens I e III do Art. 2º da Lei Nº 5934, de 21 de dezembro de 1.984,

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

para fins de permuta, com os imóveis descritos nos itens IV, V, VI do Art. 2º da referida Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os imóveis descritos no artigo anterior passam a substituir o imóvel constante do item III do art. 2º da Lei nº 5934/84, para os fins de permuta pela pretendidas.

Art. 3º - A caracterização e respectivas avaliações dos terrenos de que trata a presente lei, realizadas pela Empresa de Urbanização de Fortaleza - EMURF , são as constantes do Processo Nº 828/86 do protocolo da Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM - .

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

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM 01 *DE* 12 *DE 1.986.*

MARIA LUIZA FONTENELE

PREFEITO DE FORTALEZA

prefeitura municipal de fortaleza
gabinete do prefeito

MENSAGEM Nº 0014

Câmara Municipal de Fortaleza
PROTOCOLO Nº 1887
Data: 16.10.86

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à elevada consideração dessa Augusta Câmara Municipal o incluso **projeto de lei** que desafeta bens de uso comum do povo e autoriza a permuta desses bens com terrenos localizados na área de entorno da lagoa da maraponga, área esta considerada primordial para preservação dessa lagoa.

Os bens a serem desafetados e posteriormente permutados constituem-se em parte de uma área institucional do loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-03", na quadra nº 6, com 6.200,00m² de área e parte de uma área verde do referido loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-04", na quadra nº 2 com 3.703,00m².

Os imóveis sobreditos substituem com vantagem, aquele indevidamente indicado no ítem III do art. 2º, da Lei nº 5934, de 21 de dezembro de 1984, pois que enquanto estes livres e desembaraçados de quaisquer pendências, aquele acha-se gravado com constrição judicial, não se prestando, pois, aos objetivos buscados na pré- falada Lei nº 5934/84. Emerge assim a ideal solução de substituição, nos termos do incluso **projeto de lei**, assegurado a equivalência patrimonial entre os imóveis permutados, como demonstram as avaliações anexas constantes do processo nº 828/86 da **SUPLAM**.

À Sua Excelência o Senhor
Vereador Djalma Eufrásio Rodrigues
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Fortaleza
NESTA/

prefeitura municipal de fortaleza
gabinete do prefeito

A desafetação dos bens retro indicados e respectivas autorizações para as permutas, tornarão possível a efetivação do projeto parque maraponga, que constará de uma razoável concentração de área verde em redor da citada lagoa, com arborização de pequeno, médio e grande porte, passeios e equipamentos de lazer.

A implantação desse parque reverterá em duplo benefício para a municipalidade, uma vez que assegurará a preservação daquele recurso hídrico, ao mesmo tempo em que dotará a zona de um importante polo de lazer.

Pelas razões expostas, estou certo de que a propositura haverá de merecer a devida acolhida nessa Egrégia Câmara Municipal, a cujos integrantes reitero nesta oportunidade, por intermédio de Vossa Excelência, os protestos de meu mais elevado apreço.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, 16 em de outubro de 1986.

Maria Luiza Fontenele
PREFEITA DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

Rua São José, 1 · Fones: 231·9667 e 231·9533

Aprovado em 1a. Discussão
Em 21/11/1986
Presidente

LEI Nº 1235 DE 17 DE outubro DE 1986.

A Comissão de Legislação
Em 04/11/1986
Presidente

A Comissão de Urbanismo
Em 04/11/1986
Presidente

Desafeta os bens de uso comum do povo, autoriza a permuta das áreas que indica e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Fortaleza Decreta e Eu Sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam desafetadas de sua primitiva finalidade pública como bens de uso comum do povo, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Fortaleza, as seguintes áreas constantes do anexo único, parte integrante desta lei, tudo conforme projeto elaborado pela Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM:

Aprovado em 2a. Discussão
Em 21/11/1986
Presidente

A COMISSÃO DE REDAÇÃO FINAL
Em 21/11/1986
Presidente

I. Área institucional do loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-03", na quadra nº 6 com 6.200,00m^2 de área medindo e confinando: ao norte-fundos - 85,83m coincidindo com o limite do loteamento e com terrenos de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente - 85,08m com a Rua "NS-03" do mesmo loteamento; a leste - lado direito, 78,55m com os lotes nº 6 a 11 da mesma quadra 6; a oeste-lado esquerdo 67,20m com os lotes nºs 1 a 5, da mesma quadra 6.

II. Área verde II do referido loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-04", na quadra nº 2 com 3.703,00m^2 de área medindo e confinando: ao norte-fundos, 56,06m coincidindo com o limite do loteamento e com terras/

de Josefina Bruno Osório; ao sul-frente-73,40m com a Rua "NS-04", do mesmo loteamento; a leste-lado direito-55,47m com os lotes nºs 1 a 5 da mesma quadra 2; a oeste-lado esquerdo-48,00m coincidindo com o limite do loteamento e com o loteamento "Manoel de Matos".

Art. 2º - Fica a Chefe do Poder Executivo autorizada a permutar os imóveis descritos no artigo anterior, os quais passam a integrar o elenco de imóveis constantes dos itens I, II e III do art. 1º e itens I e III do art. 2º da Lei nº 5934, de 21 de dezembro de 1984, para fins de permuta, com os imóveis descritos nos itens IV, V, VI do art. 2º da referida lei.

Parágrafo Único - Os imóveis descritos no artigo anterior passam a substituir o imóvel constante do item III do art. 2º da Lei nº 5934/84, para os fins de permuta nela pretendidas.

Art. 3º - A caracterização e respectivas avaliações dos terrenos de que trata a presente lei, realizadas pela Empresa de Urbanização de Fortaleza - EMURF, são as constantes do Processo nº 828/86 do protocolo da Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM.

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

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - INFORMAÇÕES GERAIS

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Fortaleza.

LOCAL: 4º Anel Viário.

TRECHO: Limita-se com a Estrada Parangaba Messejana

BAIRRO: ---- ZONA: ----

2.2 - CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA [ ] PROBLEMAS DE DRENAGEM [ ]

REDE DE ESGOTO [ ] OCUPAÇÃO POR CASEBRES [ ]

REDE ELÉTRICA [X] MEIO POLUIDORES [ ]

REDE TELEFÔNICA [X] ILUMINAÇÃO PÚBLICA [X]

RUA DE ACESSO:

ASFALTO [X] PARALELEPÍPEDO [ ] PEDRA TOSCA [ ] TERRA [ ]

TRANSPORTE COLETIVO:

DIRETO [X] PRÓXIMO [ ] DIFICIL [ ]

DENSIDADE POPULACIONAL:

BAIXA [X] MÉDIA [ ] ALTA [ ]

ESTABELECIMENTO DE SERVIÇO:

BAIXO [X] MÉDIO [ ] ALTO [ ]

COMÉRCIO VAREJISTA:

BAIXO [X] MÉDIO [ ] ALTO [ ]

2.3 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m):

FRENTE: 234,27 FUNDO: ---- LADO ESQ.: 144,00 LADO DIR.: 182,00

ÁREA (m^2): 11.100 Nº DE FRENTES ----

FORMA: REGULAR [ ] IRREGULAR [X]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO [X] DECLIVE (D≤5%) [ ]

ACLIVE SUAVE [ ] DECLIVE (5% < D≤10%) [ ]

ACLIVE ACENTUADO [ ] DECLIVE (D>10%) [ ]

CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO [X] BREJOSO [ ] ALAGADIÇO [ ] ALAGADO [ ]

LIMITES:

AO NORTE: -----

AO SUL: -----

AO LESTE: -----

AO OESTE: -----

3 - PESQUISAS DE VALORES

3.1 - PESQUISAS DE TERRENOS DE REFERÊNCIA E SEUS ELEMENTOS

Entende-se por elementos o conjunto de dados e informações que, vinculados ou intrínsecos ao espaço físico que envolve o terreno em questão - terreno avaliando, possam importar à avaliação.

Compreende a Pesquisa ampla coleta, seleção e análise de elementos, no sentido de que o conjunto resultante propicie ao avaliador os meios necessários à convicção do valor de mercado, segundo o nível de precisão requerido.

Para a coleta de dados de referência, esta Comissão valeu-se em muito de anúncios de jornais, fonte que uma vez aplicado o fator de correção de elasticidade da oferta, parece-nos refletir com fidelidade a tendência do mercado. Foram também consideradas informações obtidas pela equipe diretamente de vendedores ou compradores e as fontes são citadas para eventual verificação da veracidade da informação. A Comissão ainda procurou selecionar terrenos de referência concentrados num espaço físico circunvizinho ao terreno avaliando, conciliando assim a mesma região geo-econômica e o mesmo zoneamento de uso e ocupação do solo.

Para se obter o efeito desejado, a Pesquisa procurou coletar obrigatoriamente e de forma detalhada, os seguintes elementos básicos:

1. Valores e condições de pagamento dos terrenos de referência, caracterizados pelas datas a que se vinculam e pelas fontes de pesquisa quais sejam: anúncios de jornais, ofertas, transações, outras.

2. Características físico-locacionais dos terrenos de referência, especialmente os seguintes: Preço e condições de venda, localização, dimensões, topografia, condições do solo, infra estrutura urbana, zoneamento e uso do solo, outras.

Para atender à recomendação das Normas, evitou-se a coleta de dados não com mais de dois anos anteriores à data da avaliação.

Anexo 3 é mostrado o trabalho de "Pesquisa".

3.2. - HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS DE REFERÊNCIA

Efetuada a pesquisa, confere-se aos elementos dos terrenos de referência o tratamento adequado, de modo a torná-los compensáveis ao terreno avaliando, num processo denominado "Homogeneização". Basicamente compreende(para terrenos urbanos):

- Obtenção da equivalência financeira pela redução a preço à vista.
- Correção da elasticidade da informação pelo fator fonte.
- Obtenção da equivalência no tempo pelo fator de atualização.
- Obtenção da equivalência de situação, pelo fator de transposição.
- Obtenção da equivalência de características pelos fatores: fator de testada, fator de profundidade, fator várias frentes.
- Obtenção da equivalência em infra-estrutura pelos fatores: fator ponderação, fator condições do solo, fator topografia.

Convêm salientar que na definição desses critérios de homogeneização foram observados trabalhos já consagrados a esse respeito (Principalmente os elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE), promovendo-se às adptações que se fizerem necessárias tendo em vista particularidades locais.

3.3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO DE ACORDO COM A NORMA N.B. 502/77

Os laudos devem observar níveis de precisão definidos, bem como a metodologia, indicados na Norma 502/77 da ABNT, para avaliações de Precisão Normal (Presente caso). O que faremos a seguir é praticar essas recomendações.

3.1 - ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS

Ocorre as vêzes na prática que, ao levantarmos dados amostrais verificamos que, certos elementos não deveriam pertencer a amostra. Há alguns critérios para a eliminação de dados, dentre eles citamos o de Chauvenet e Arley. O critério de Chauvenet consiste de:

a) calcular $\bar{x}$; (média).

b) determinar $d = \left| x_i - \bar{x} \right|$ máx.

c) determinar $\left(\frac{d}{s}\right)_{obs.}$ s(desvio padrão de amostra).

d) Comparecer com $\left(\frac{d}{s}\right)_{crítico}$ conforme a tabela.

Se $\left(\frac{d}{s}\right)_{obs} < \left(\frac{d}{s}\right)_{crít.}$ não há dados a eliminar.

Se $\left(\frac{d}{s}\right)_{obs} > \left(\frac{d}{s}\right)_{crítico}$, eliminar o elemento da amostra que causou e recalcular a média, repetindo a operação quantas vêzes fôr necessário.

3.2 - DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O Campo de Arbítrio é a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir (4.1.4 da Norma 502/77 da ABNT). A teoria da decisão (inferência estatística) nos permite fazer uma generalização acerca da população, baseada em informações obtidas através de amostras selecionadas da mesma, para amostragens em que "N < 30", ou seja, as pequenas amostragens, o habitual em avaliações de imóveis, sugere-se a adoção da distribuição contínua de probabilidade "t" de Student. A Norma 502/77 da ABNT recomenda de acordo com o item 7.2.f. que seja respeitado ////////////////// o intervalo de confiança máxima de 80% (oitenta por cento), o que indica, na tabela, a adoção da coluna "t 0,90", para avaliar imóveis (10% dez por cento para cada lado, na parte indesejável da curva de distribuição). A probabilidade de acerto fica, dessa forma, assegurada em 90% (noventa por cento) (assume-se o erro de 10%(dez por cento). A Norma 502/77, (7.2.b e 7.3c.) recomenda que o número "n" de dados da mesma natureza, efetivamente utilizados, seja maior ou igual a 5 (cinco). Os limites de confiança, Campo de Arbítrio, são definidos pelo intervalo: $\left[\bar{\bar{x}} \pm tc \cdot \frac{s}{\sqrt{N-1}} \right]$

4. CONCEPÇÃO DA METODOLOGIA

Para o cálculo do valor justo, real e atual do imóvel avaliando, esta Comissão valeu-se dos métodos correntes adotados pelas modernas técnicas avaliatárias, fundamentadas na Norma NB-502/77 da Associação Brasileira de Normas Técnicas. (Anexo 4).

Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:

- O comparativo de dados de mercado
- O de custo
- O de capitalização de renda.

No caso presente, adotamos para avaliação de:

- Terrenos - - método comparativo de dados de mercado.
- Benfeitorias - método de custo.

Analisamos cada situação.

4.1. TERRENOS

Na avaliação dos terrenos já urbanizados, valemo-nos do método comparativo de dados do mercado. Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista suas características semelhantes. Nesse processo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita através de pesquisa de um número significativo de terrenos de referência, os quais após sofrerem o processo de homogeneização dos valores pesquisados e o tratamento estatístico recomendado pela Norma N.B -502, nos fornecerá o chamado Valor Básico Unitário de Mercado.

O valor do terreno avaliando será obtido através do produto entre os fatores: Valor Básico Unitário, área do terreno avaliando, fator profundidade, fator testada, fator várias frentes, fator topografia, fator condições do solo e fator ponderação (Ver demonstrativo de cálculo no ítem 5.1.).

4.2. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

Para a determinação do valor justo e real das benfeitorias, usamos o método do Custo de Reprodução Atual, retirando-se unitários respectivos de fontes já consagradas pelo meio avaliatório brasileiro.

Neste trabalho recorremos ao Sistema Nacional de Pesquisa de Custo e Índice da Construção (SINAPI), editado pelo BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH) e levando-se em conta a depreciação em função da idade e estado de conservação, no caso de edificações. A Comissão atendendo recomendação do SINAPI, acrescentou ao custo do metro quadrado publicado as seguintes taxas correspondendo respectivamente: Custo financeiro para o período de obras (8,33%) oito e trinta e três por cento, administração de empresa (10%) dez por cento e lucro da empresa (15%) quinze por cento. Em casos especiais ainda poderão ser acrescidas aos custos unitários publicados custos relativos à fundações especiais, elevadores e instalações especiais, conforme cada caso específico.

(AVALIAÇÃO PELO METODO COMPARATIVO)

DADOS BÁSICOS

S= 11.100	Área	q_h=Cz$73,46	Preço m² Homogeneizado	a= 234,27	Frente Efetiva
Z=	Zona	a_r=11,00	Frente de Referência	Z=	Coef. Várias Frentes
Mi= 20,00	Prof. Mínima da Zona	M_a= 40,00	Prof. Máxima da Zona	f= 67,38	Prof. Equivalente

FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO AVALIANDO

INFLUÊNCIA	FÓRMULA DE CÁLCULO	CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	FATOR
PROFUNDIDADE F_p	$\sqrt{2}/2 = 0,707$	$f < Mi/2$	0,919
	$\sqrt{f/Mi}$	$Mi/2 \leq f < Mi$	
	1	$Mi \leq f \leq Ma$	
	$\sqrt{Ma/f}$	$Ma < f < 2Ma$	
	$\sqrt{2}/2 = 0,707$	$f \geq 2Ma$	
TESTADA F_t	$\sqrt[4]{a/ar}$	$0.5\ a_r \leq a. \leq 2ar$	1,189
VÁRIAS FRENTES F_{fr}	$\frac{(Z + 20)\ a\ /q/ + a_2 q_2 + \ldots a_n q_r}{20\ a/q/}$	Em Zonas que Não Sejam de Residências Isoladas	1.00
TOPOGRAFIA F_{top}	1,00	TERRENO PLANO	1.00
	0,95	ACLIVE SUAVE	
	0.90	ACLIVE ACENTUADO	
	0.95	DECLIVE < 5%	
	0.90	DECLIVE 5% A 10%	
	0.80	> 10%	
CONDIÇÕES DO SOLO F_{sol}	1.00	SECO	1.00
	0.60	BREJOSO OU PANTANOSO	
	0.70	ALAGADICO	
	0.50	PERMANENTEMENTE ALAGADO	
INFRA ESTRUTURA F_{pon}	30%	PAVIMENTAÇÃO	1.00
	15%	ÁGUA	
	15%	LUZ	
	10%	ESGOTO	
	5%	TELEFONE	

VALOR DO TERRENO

$V_t = S \times q_h \times F_p \times F_t \times F_{fr} \times F_{top} \times F_{sol} \times F_{pon}$

V_t = 11.100xCz$73,46 x 0,919 x 1,189

V_t = Cz$890.987,00

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA - P.M.F.

EMPRESA DE URBANIZAÇÃO DE FORTALEZA - EMURF.

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA.

LOCAL DO IMÓVEL - 4º ANEL VIÁRIO

OBJETIVO DO LAUDO - PERMUTAS DE TERRENO NO "PARQUE MARAPONGA".

Ç OFÍCIO Nº 313/86 - SUPLAM.

CORPO BÁSICO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Objetivo.
1.2. Interessado.
1.3. Pressupostos.
1.4. Nível de precisão de avaliação.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Informações gerais.
2.2. Características urbanas.
2.3. Características do terreno.
2.4. Características das benfeitorias.

3 - PESQUISAS DE VALORES

3.1. Pesquisa de terreno de referência e seus elementos.
3.2. Homogeneização de valores de terrenos de referência.
3.3. Tratamento estatístico de acordo com a Norma N.B-502/77.

4 - CONCEPÇÃO DA METODOLOGIA

4.1. Terrenos.
4.2. Avaliação de benfeitorias.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Avaliação do terreno.
5.2. Avaliação das benfeitorias.
5.3. Avaliação do imóvel - conclusão.

APÊNDICE

ANEXO 1 - Pesquisa de terrenos de referência.
ANEXO 2 - Homogeneização de valores de terreno de referência.
ANEXO 3 - Tratamento estatístico.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo de avaliação tem por finalidade a apuração do justo valor do imóvel descrito e caracterizado no item 2 deste trabalho. Esse valor pode ser definido com o preço que o imóvel avaliado poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, com ambas as partes, vendedor e comprador, desejando efetuar as transações, mas sem nehuma delas estar coagida e fazê-lo. Além do mais supoê-se que o comprador tem inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais o imóvel está adptado e poderá vir a ser utilizado; em outras palavras corresponderia ao preço obtido atráves de uma livre compra e venda à vista. Convém ainda salientarmos que uma avaliação profissional é uma opinião fundamentada. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Ela reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor do mercado, derivado da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

1.2. INTERESADO

O presente "Laudo de Avaliação" foi solicitado por Pela Superindendencia do planejamento do Municipio - SUPLAN - Oficio nº 313/86

1.3. PRESSUPOSTO

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes das documentações estão corretas, que os títulos de propriedades são bons e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis. Também não foram efetuadas investigações específicas no concerne e defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de dívidas e outros, por não se integrarem no objetivo desta avaliação .

1.4. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Em avaliação de imóvel a simples indicação de um valor, sem a argumentação de raciocínios e cálculos lógicos, devidamente fundamentados, raramente deve ser adotada. No caso tratar-se-ia de uma "avaliação Expedita" (item 7.4. da Norma 502 da ABNT). Pode procedimento conduzir a erros grosseiros e indefensáveis o resultado conclusivo, posteriormente, São recomendáveis, desta forma, laudos que observam os níveis de precisão definidos, bem como a metodologia, indicados na Norma 502/77 da A.B.N.T. para "avaliação de precisão Normal" ou "Avaliação de precisão rigorosa. No presente trabalho optamos pela "Avaliação de precisão rigorosa".

PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA - P.M.F.

EMPRESA DE URSANIZAÇÃO DE FORTALEZA - EMURF

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROPRIETÁRIO: PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA.

LOCAL DO IMÓVEL: RUA N.S. 03 - LOTEAMENTO GALILÉIA.

OBJETIVO DO LAUDO: PERMUTAS DE TERRENOS NO PARQUE "MARAPONGA".

O OFÍCIO Nº 313/86 - SUPLAM.

CORPO BÁSICO

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. Objetivo.
1.2. Interessado.
1.3. Pressupostos.
1.4. Nível de precisão de avaliação.

2 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1. Informações gerais.
2.2. Características urbanas.
2.3. Características do terreno.
2.4. Características das benfeitorias.

3 - PESQUISAS DE VALORES

3.1. Pesquisa de terreno de referência e seus elementos.
3.2. Homogeneização de valores de terrenos de referência.
3.3. Tratamento estatístico de acordo com a Norma N.B-502/77.

4 - CONCEPÇÃO DA METODOLOGIA

4.1. Terrenos.
4.2. Avaliação de benfeitorias.

5 - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

5.1. Avaliação do terreno.
5.2. Avaliação das benfeitorias.
5.3. Avaliação do imóvel - conclusão.

APÊNDICE

ANEXO 1 - Pesquisa de terrenos de referência.
ANEXO 2 - Homogeneização de valores de terreno de referência.
ANEXO 3 - Tratamento estatístico.

1 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1. OBJETIVO

O presente Laudo de avaliação tem por finalidade a apuração do justo valor do imóvel descrito e caracterizado no ítem 2 deste trabalho. Esse valor pode ser definido com o preço que o imóvel avaliado poderia alcançar quando colocado à venda em prazo razoável, com ambas as partes, vendedor e comprador, desejando efetuar as transações, mas sem nehuma delas estar coagida e fazê-lo. Além do mais supoê-se que o comprador tem inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais o imóvel está adptado e poderá vir a ser utilizado; em outras palavras corresponderia ao preço obtido atráves de uma livre compra e venda à vista. Convém ainda salientarmos que uma avaliação profissional é uma opinião fundamentada. Ela ultrapassa qualquer sentimento pessoal do avaliador. Ela reflete a tendência do mercado e a conclusão do valor do mercado, derivado da análise apropriada de dados em conformidade com as normas da prática profissional.

1.2. INTERESADO

O presente "Laudo de Avaliação" foi solicitado por Pela Superindendência do planejamento do Município - SUPLAN - Ofício nº 313/86

1.3. PRESSUPOSTO

Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes das documentações estão corretas, que os títulos de propriedades são bons e que as informações prestadas por terceiros foram dadas de boa fé e são confiáveis. Também não foram efetuadas investigações específicas no concerne e defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de dívidas e outros, por não se integrarem no objetivo desta avaliação .

1.4. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Em avaliação de imóvel a simples indicação de um valor, sem a argumentação de raciocínios e cálculos lógicos, devidamente fundamentados, raramente deve ser adotada. No caso tratar-se-ia de uma "avaliação Expedita" (ítem 7.4. da Norma 502 da ABNT). Pode procedimento conduzir a erros grosseiros e indefensáveis o resultado conclusivo, posteriormente. São recomendáveis, desta forma, laudos que observam os níveis de precisão definidos, bem como a metodologia, indicados na Norma 502/77 da A.B.N.T. para "avaliação de precisão Normal" ou "Avaliação de precisão rigorosa. No presente trabalho optamos pela "Avaliação de precisão rigorosa".

2.0 - CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

2.1 - INFORMAÇÕES GERAIS

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Fortaleza.

LOCAL: Rua "NS-04".

TRECHO: Loteamento "Galiléia".

BAIRRO: _____ ZONA: _____

2.2 - CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA _____ ☐ PROBLEMAS DE DRENAGEM _____

REDE DE ESGOTO _____ ☐ OCUPAÇÃO POR CASEBRES _____ ☐

REDE ELÉTRICA _____ ☐ MEIO POLUIDORES _____ ☐

REDE TELEFÔNICA _____ ☐ ILUMINAÇÃO PÚBLICA _____ ☐

RUA DE ACESSO:

ASFALTO _____ ☐ PARALELEPÍPEDO _____ ☐ PEDRA TOSCA _____ [X] TERRA _____ ☐

TRANSPORTE COLETIVO:

DIRETO _____ ☐ PRÓXIMO _____ [X] DIFICIL _____ ☐

DENSIDADE POPULACIONAL:

BAIXA _____ [X] MÉDIA _____ ☐ ALTA _____ ☐

ESTABELECIMENTO DE SERVIÇO:

BAIXO _____ [X] MÉDIO _____ ☐ ALTO _____ ☐

COMÉRCIO VAREJISTA:

BAIXO _____ [X] MÉDIO _____ ☐ ALTO _____ ☐

2.3 - CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m):

FRENTE: 73,40 FUNDO: 56,06 LADO ESQ.: 67,20 LADO DIR.: 78,55

ÁREA (m^2): 3.703,00 Nº DE FRENTES 01

FORMA: REGULAR _____ ☐ IRREGULAR _____ [X]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO _____ [X] DECLIVE (D ≤ 5%) _____ ☐

ACLIVE SUAVE _____ ☐ DECLIVE (5% < D ≤ 10 %) _____ ☐

ACLIVE ACENTUADO _____ ☐ DECLIVE (D > 10 %) _____ ☐

CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO _____ ☐ BREJOSO _____ ☐ ALAGADIÇO _____ ☐ ALAGADO _____ ☐

LIMITES:

AO NORTE: _____

AO SUL: _____

AO LESTE: _____

AO OESTE: _____

ANEXO ÚNICO DA LEI Nº \ 86

LOTEAMENTO GALILÉIA (TRECHO)

JOSEFINA BRUNO OSÓRIO

MANUEL DE MATOS

RUA NS 04

RUA NS 03

RUA NS 02

AV. WE 01

A1
ÁREA VERDE
A= 3.703,00

A1
ÁREA INSTITUCIONAL
A= 6.200,00

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

1 2 3 4 5

1 2 3

FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 01 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Próximo a Av. Cazumba.

TRECHO: Atrás do Colégio Farias Brito.

BAIRRO: _____ VALOR : Cr$ 1.300.000,00

FONTE: 244-07-44.

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA _____ [ ]

REDE DE ESGOTO _____ [ ]

REDE ELÉTRICA _____ [X]

REDE TELEFÔNICA _____ [X]

ZONA:

DRENAGEM _____ [ ]

PROBLEMA CASEIRES _____ [ ]

MEIOS POLUIDORES _____ [ ]

RUA DE ACESSO:

ASFALTO _____ [ ]

PARALELEPÍPEDO _____ [ ]

PEDRA TOSCA _____ [ ]

TERRA _____ [X]

TRANSPORTE COLETIVO:

DIRETO _____ [ ]

PRÓXIMO _____ [ ]

DIFÍCIL _____ [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 88 FUNDO _____ LADO ESQ. _____

LADO DIR. 120 Nº FRENTES _____ ÁREA (m²) 10.560,00

FORMA:: REGULAR _____ [ ] IRREGULAR _____ [X]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO _____ [X]

ACLIVE SUAVE _____ [ ]

ACLIVE ACENTUADO _____ [ ]

DECLIVE (≤ 5%) _____ [ ]

DECLIVE (5% < D ≤ 10%) _____ [ ]

DECLIVE (> 10%) _____ [ ]

q = Cz$ 123,10/m².

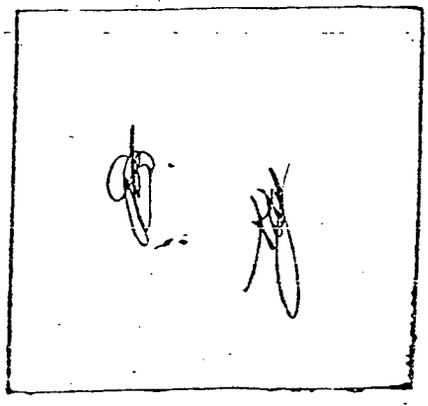
CONDIÇÕES DO SOLO:

SÊCO _____ [X]

BREJOSO _____ [ ]

ALAGADIÇO _____ [ ]

ALAGADO _____ [ ]



FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 02 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Av. Haroldo Veloso

TRECHO: 800m p/ Col"egio Farias Brito

BAIRRO: _____ VALOR : Cr$ 200.000,00

FONTE: 221,56,92

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA _____ [ ]

REDE DE ESGOTO _____ [ ]

REDE ELÉTRICA _____ [X]

REDE TELEFÔNICA _____ [X]

RUA DE ACESSO:

ASFALTO _____ [ ]

PARALELEPÍPEDO _____ [ ]

PEDRA TOSCA _____ [X]

TERRA _____ [ ]

ZONA:

DRENAGEM _____ [ ]

PROBLEMA CASEIROS _____ [ ]

MEIOS POLUIDORES _____ [ ]

TRANSPORTE COLETIVO:

DIRETO _____ [ ]

PRÓXIMO _____ [ ]

DIFÍCIL _____ [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 26 FUNDO _____ LADO ESQ. _____

LADO DIR. 40 Nº FRENTES _____ ÁREA (m²) 1.040,0

FORMA:: REGULAR [X] IRREGULAR [ ]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO _____ [X]

ACLIVE SUAVE _____ [ ]

ACLIVE ACENTUADO _____ [ ]

DECLIVE (≤ 5%) _____ [ ]

DECLIVE (5% < D ≤ 10%) _____ [ ]

DECLIVE (> 10%) _____ [ ]

q= Cz$192,30/m²

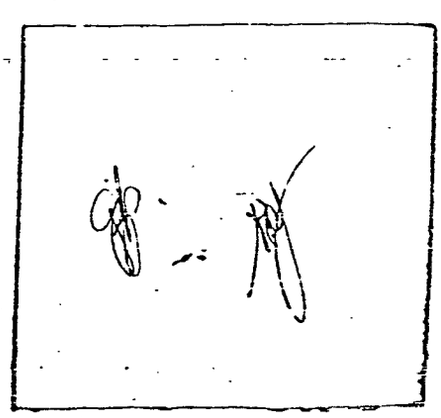
CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO _____ [X]

BREJOSO _____ [ ]

ALAGADIÇO _____ [ ]

ALAGADO _____ [ ]



FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 03 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Av. Edilson Soares Brasil

TRECHO: Prox. Colégio Farias Brito

BAIRRO: _____ VALOR: Cr$ 70.000,00

FONTE: 239.2929 (Vendido)

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA [ ] ZONA:

REDE DE ESGOTO [ ] DRENAGEM [ ]

REDE ELÉTRICA [X] PROBLEMA CASEIROS [ ]

REDE TELEFÔNICA [X] MEIOS POLUIDORES [ ]

RUA DE ACESSO: TRANSPORTE COLETIVO:

ASFALTO [ ] DIRETO [ ]

PARALELEPÍPEDO [ ] PRÓXIMO [ ]

PEDRA TOSCA [X] DIFÍCIL [ ]

TERRA [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 12 FUNDO _____ LADO ESQ. _____

LADO DIR. 30 NR FRENTES _____ ÁREA (m²) 360,00

FORMA:: REGULAR [X] IRREGULAR [ ]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO [X] Cz$194,44/m²

ACLIVE SUAVE [ ]

ACLIVE ACENTUADO [ ]

DECLIVE (≤ 5%) [ ]

DECLIVE (5% < D ≤ 10%) [ ]

DECLIVE (> 10%) [ ]

CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO [X]

BREJOSO [ ]

ALAGADIÇO [ ]

ALAGADO [ ]

FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 04 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Prox. a Galileia

TRECHO: 2 qd. p/ Galileia

BAIRRO: _____ VALOR : Cr$ 1.000.000,00

FONTE: 226.4411

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA _____ [ ]

REDE DE ESGOTO _____ [ ]

REDE ELÉTRICA _____ [X]

REDE TELEFÔNICA _____ [X]

ZONA:

DRENAGEM _____ [ ]

PROBLEMA CASEIRES _____ [ ]

MEIOS POLUIDORES _____ [ ]

RUA DE ACESSO:

ASFALTO _____ [ ]

PARALELEPÍPEDO _____ [ ]

PEDRA TOSCA _____ [ ]

TERRA _____ [X]

TRANSPORTE COLETIVO:

DIRETO _____ [ ]

PRÓXIMO _____ [ ]

DIFÍCIL _____ [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 108,00 FUNDO _____ LADO ESQ. _____

LADO DIR. _____ NR FRENTES _____ ÁREA (m²) 10.600,00

FORMA:: REGULAR _____ [ ] IRREGULAR _____ [X]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO _____ [X] q= Cz$94,33/m²

ACLIVE SUAVE _____ [ ]

ACLIVE ACENTUADO _____ [ ]

DECLIVE (≤ 5%) _____ [ ]

DECLIVE (5% < D ≤ 10%) _____ [ ]

DECLIVE (> 10%) _____ [ ]

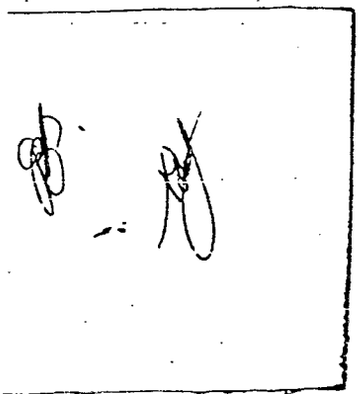
CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO _____ [X]

BREJOSO _____ [ ]

ALAGADIÇO _____ [ ]

ALAGADO _____ [ ]



FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 05 DATA DA PESQUISA 03/09/86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Rua Galileia

TRECHO:

BAIRRO: VALOR: Cr$ 185.000,00

FONTE: 234.0834 (Vendido)

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA	X	ZONA:	
REDE DE ESGOTO		DRENAGEM	
REDE ELÉTRICA	X	PROBLEMA CASEFRES	
REDE TELEFÔNICA	X	MEIOS POLUIDORES	
RUA DE ACESSO:		TRANSPORTE COLETIVO:	
ASFALTO	X	DIRETO	
PARALELEPÍPEDO		PRÓXIMO	
PEDRA TOSCA		DIFÍCIL	
TERRA			

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 24 FUNDO LADO ESQ.

LADO DIR. 30 NR FRENTES ÁREA (m²): 720,00

FORMA: REGULAR X IRREGULAR

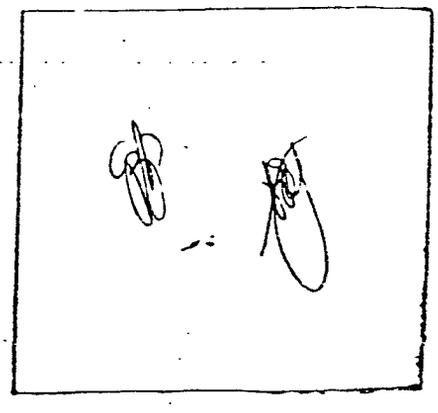
TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO	X
ACLIVE SUAVE	
ACLIVE ACENTUADO	
DECLIVE (≤ 5%)	
DECLIVE (5% < D ≤ 10%)	
DECLIVE (> 10%)	

$q = Cz\$256,94/m^2$

CORDIÇÕES DO SOLO:

SÊCO	X
BREJOSO	
ALAGADIÇO	
ALAGADO	



FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 06 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: A 300m da Av. Dédé Brasil

TRECHO:

BAIRRO: VALOR : Cr$ 30.000,00

FONTE: 221.1026

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA		ZONA:	
REDE DE ESGOTO		DRENAGEM	
REDE ELÉTRICA	X	PROBLEMA CASEBRES	
REDE TELEFÔNICA	X	MEIOS POLUIDORES	
RUA DE ACESSO:		TRANSPORTE COLETIVO:	
ASFALTO		DIRETO	
PARALELEPÍPEDO		PRÓXIMO	
PEDRA TOSCA		DIFÍCIL	
TERRA	X		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 15 FUNDO LADO ESQ.

LADO DIR. 40 NR FRENTES ÁREA (m²) 600

FORMA:: REGULAR X IRREGULAR

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO	X
ACLIVE SUAVE	
ACLIVE ACENTUADO	
DECLIVE (≤ 5%)	
DECLIVE (5% < D ≤ 10%)	
DECLIVE (> 10%)	

q= Cz$ 50,00/m²

CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO	X
BREJOSO	
ALAGADIÇO	
ALAGADO	

FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 07 DATA DA PESQUISA 03/09/86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: 300m da Dédé Brasil.

TRECHO:

BAIRRO: VALOR : Cr$ 70.000,00

FONTE: 221.1026

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA [ ]
REDE DE ESGOTO [ ]
REDE ELÉTRICA [X]
REDE TELEFÔNICA [X]

ZONA:
DRENAGEM [ ]
PROBLEMA CASEIRES [ ]
MEIOS POLUIDORES [ ]

RUA DE ACESSO:
ASFALTO [ ]
PARALELEPÍPEDO [ ]
PEDRA TOSCA [ ]
TERRA [X]

TRANSPORTE COLETIVO:
DIRETO [ ]
PRÓXIMO [ ]
DIFÍCIL [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

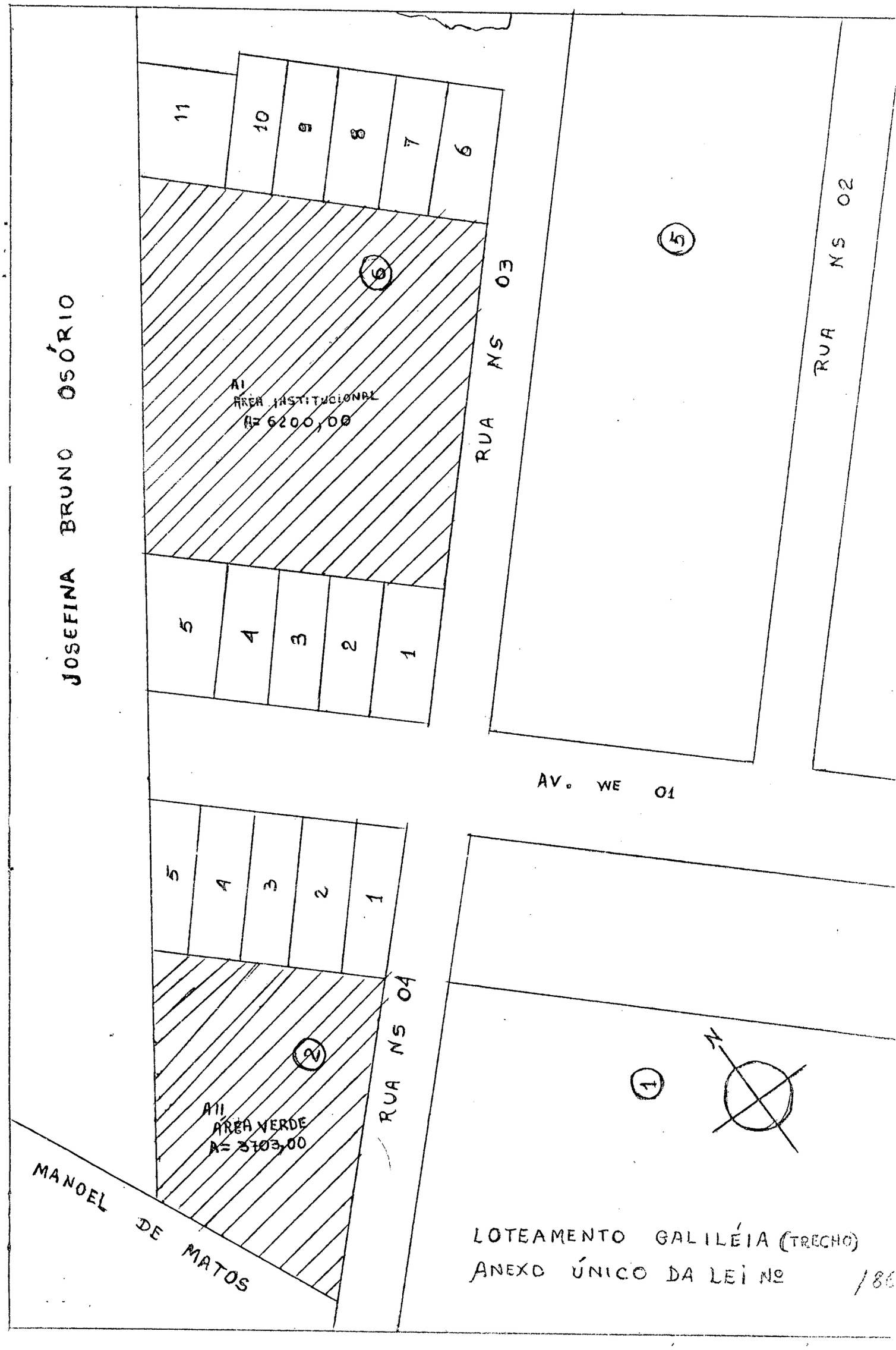
DIMENSÕES (m): FRENTE 15 FUNDO LADO ESQ.
LADO DIR. 80 NR FRENTES ÁREA (m²) 1.200

FORMA: REGULAR [X] IRREGULAR [ ]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:
PLANO [X]
ACLIVE SUAVE [ ]
ACLIVE ACENTUADO [ ]
DECLIVE (≤ 5%) [ ]
DECLIVE (5% < D ≤ 10%) [ ]
DECLIVE (> 10%) [ ]

q = Cz$ 58,34/m²

CONDIÇÕES DO SOLO:
SECO [X]
BREJOSO [ ]
ALAGADIÇO [ ]
ALAGADO [ ]


JOSEFINA BRUNO OSÓRIO
RUA NS 03
RUA NS 02
AV. WE 01
RUA NS 04
MANOEL DE MATOS
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
6
AI
ÁREA INSTITUCIONAL
A= 6200,00
5
4
3
2
1
2
AII
ÁREA VERDE
A= 3703,00
5
1
N
LOTEAMENTO GALILÉIA (TRECHO)
ANEXO ÚNICO DA LEI Nº /86

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

COMISSÃO DE REDAÇÃO FINAL

A COMISSÃO DE REDAÇÃO FINAL DÁ A SEGUINTE REDAÇÃO AO PROJETO DE LEI Nº 123/86.

APROVADO EM 26/11/86 Presidente

Desafeta bens de uso comum do povo, autoriza a permuta das áreas que indica e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA

Art. 1º - Ficam desafetadas de sua primitiva finalidade pública como bens de uso comum do povo, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Fortaleza, as seguintes áreas constantes do anexo único, parte integrante desta Lei, tudo conforme projeto elaborado pela Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM:

I - Área institucional do loteamento " Galiléia", situada na Rua"NS-03" , na quadra nº 06 com 6.200,00m² de área medindo e confinando: ao Norte-fundos 85,83m coincidindo com o limite do loteamento e com terrenos de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente 85,08 com a Rua "NS-03" do mesmo loteamento; a Leste- lado direito, 78,55m com os lotes nº 6 a 11 da mesma quadra 6; a Oeste-lado esquerdo 67,20m com os lotes nºs 1 a 5, da mesma quadra 6.

II - Área verde II do referido loteamento " Galiléia" situada na Rua "NS-04", na quadra nº 2 com 3.703,00m² de área medindo e confinando; ao Norte-fundos 56,06m coincidindo com o limite do loteamento e com terras de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente 73,40m com a Rua "NS -04" do mesmo loteamento; a Leste- lado direito 55,47m com os lotes nºs 1 a 5 da mesma quadra 2; a Oeste- lado esquerdo 48,00m coindidindo com o limite do loteamento e com o loteamento " Manoel de Matos".

Art. 2º - Fica a Chefe do Poder Executivo autorizada a permutar os imóveis descritos no artigo anterior, os quais passam a integrar o elenco de imóveis constantes do Ítens I, II, IIII do Art. 1º e itens I e III do Art. 2º da Lei Nº 5934, de 21 de dezembro de 1983.

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

para fins de permuta, com os imóveis descritos nos itens IV, V, VI do Art. 2º da referida Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os imóveis descritos no artigo anterior passam a substituir o imóvel constante do item III do art. 2º da Lei nº 5934/84, para os fins de permuta pela pretendidas.

Art. 33º - A caracterização e respectivas avaliações dos terrenos de que trata a presente lei, realizadas pela Empresa de Urbanização de Fortaleza - EMURF , são as constantes do Processo Nº 828/86 do protocolo da Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM - .

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

Sala da Sessões das Comissões Permanentes da Câmara Municipal de Fortaleza, em 26 de ~~outubro~~ novembro de 1.986.

Presidente

Relator

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

OFÍCIO Nº 1679/86.

Fortaleza, 27 de Novembro de 1.986.

Senhora Prefeita:

Na conformidade do Artigo 44 da Lei Nº 5.930, de 13 de Dezembro de 1.984, tenho a satisfação de encaminhar a V.Exª., o presente autógrafo de Lei, aprovado por esta Câmara que " Desafeta bens de uso comum do povo, autoriza a permuta das áreas que indica e dá outras providências ".

Aproveito a oportinidade para apresentar a V.Exª., os protestos de elevado apreço e distinguida consideração.

DJALMA EUFRÁSIO RODRIGUES

PRESIDENTE

EXMA.SRA.

DRA. MARIA LUIZA FONTENELE

DD. PREFEITA MUNICIPAL DE FORTALEZA

NESTA.

LEI Nº 123/86 DE 17 DE outubro DE 1986.

Desafeta os bens de uso comum do povo, autoriza a permuta das áreas que indica e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Fortaleza Decreta e Eu Sanciono a seguinte Lei:

Art. 1º - Ficam desafetadas de sua primitiva finalidade pública como bens de uso comum do povo, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Fortaleza, as seguintes áreas constantes do anexo único, parte integrante desta lei, tudo conforme projeto elaborado pela Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM:

I. Área institucional do loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-03", na quadra nº 6 com 6.200,00m^2 de área medindo e confinando: ao norte-fundos - 85,83m coincidindo com o limite do loteamento e com terrenos de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente - 85,08m com a Rua "NS-03" do mesmo loteamento; a leste - lado direito, 78,55m com os lotes nº 6 a 11 da mesma quadra 6; a oeste-lado esquerdo 67,20m com os lotes nºs 1 a 5, da mesma quadra 6.

II. Área verde II do referido loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-04", na quadra nº 2 com 3.703,00m^2 de área medindo e confinando: ao norte-fundos, 56,06m coincidindo com o limite do loteamento e com terras/

de Josefina Bruno Osório; ao sul-frente-73,40m com a Rua "NS-04", do mesmo loteamento; a leste-lado direito-55,47m com os lotes nºs 1 a 5 da mesma quadra 2; a oeste-lado esquerdo-48,00m coincidindo com o limite do loteamento e com o loteamento "Manoel de Matos".

Art. 2º - Fica a Chefe do Poder Executivo autorizada a permutar os imóveis descritos no artigo anterior, os quais passam a integrar o elenco de imóveis constantes dos itens I, II e III do art. 1º e itens I e III do art. 2º da Lei nº 5934, de 21 de dezembro de 1984, para fins de permuta, com os imóveis descritos nos itens IV, V, VI do art. 2º da referida lei.

Parágrafo Único - Os imóveis descritos no artigo anterior passam a substituir o imóvel constante do item III do art. 2º da Lei nº 5934/84, para os fins de permuta nela pretendidas.

Art. 3º - A caracterização e respectivas avaliações dos terrenos de que trata a presente lei, realizadas pela Empresa de Urbanização de Fortaleza - EMURF, são as constantes do Processo nº 828/86 do protocolo da Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM.

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

5.3. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - CONCLUSÃO

Face a existência de ofertas ou transações de terrenos com caracte - rísticas do terreno avaliando em regiões geoeconomicamente idênticas e com confiabilidade e quantidade necessária a uma avaliação de precisão normal, ficamos credenciados a aplicar o método comparativo na avaliação do terreno avaliando. No que concerne à avaliação de benfeitorias o Método de Custo de Reprodução Atual alicerçado no Consagrado Sistema Nacional de Pesquisas de Custo e Índices da Construção (SINAPI), devidamente aplicado, igualmente nos credencia a aplicar o Método de Custo de Reprodução na Avaliação de Benfeitorias. Cientes de que os métodos citados acima, quer pela sua própria concepção, como pela precisão e minuciosidade com que se processa sua marcha de cálculo, aliada à uma criteriosa escolha de parâmetros representam método confiáveis dentro da precisão exigida, na determinação do valor justo e real do imóvel, concluimos:

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL

Vi = Vt + Vc + B

Vi = 890,987,00

Vi =

Importa a presente avaliação no valor de Cz$ 890,987,00(Oitocentos e noventa mil,novecentos e oitenta e sete cruzados).

Fortaleza(CE),08 de Setembro de 1986.

A COMISSÃO:

P/P Engº João Braga Castelo Branco.

Engª Gilda Beatriz de Almeida e Pontes Vieira.

A P E N D I C E

ANEXO - 1 - Pesquisa de Terrenos de Referência

ANEXO - 2 - Homogeneização de Valores de Terrenos de Referência

ANEXO - 3 - Tratatamento Estatístico

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS DE REFERÊNCIA

IMÓVEL: 4º ANEL VIÁRIO

DATA: AGOSTO/86

Nº	PREÇO / m2 (Cr$ / m2)	F_E	F_P	F_T	F_{FR}	F_{TOP}	F_{SOL}	F_{PON}	F_{TR}	PREÇO /m2 HOMOGENEIZADO (Cr$ / m2)
01	48,48	0,90	1,414	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	51,82
02	45,45	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	47,04
03	70,83	0,90	1,414	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	75,71
04	76,13	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,15	1,00	73,54
05	100,00	0,90	1,414	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	106,89
06	50,00	0,90	1,00	0,856	1,00	1,00	1,00	1,30	1,20	60,09
07	58,34	0,90	1,414	0,856	1,00	1,00	1,00	1,30	1,20	99,14

FATORES

F_E FATOR ELASTICIDADE DE OFERTA 35,89

F_P FATOR PROFUNDIDADE

F_T FATOR TESTADA

F_{FR} FATOR VÁRIAS FRENTES

F_{TOP} FATOR TOPOGRAFIA

F_{SOL} FATOR CONDIÇÕES DE SOLO

F_{PON} FATOR PONDERAÇÃO

F_{TR} FATOR TRANSPOSIÇÃO

$\bar{X}$ = 73,46
Mi = 20,00
Ma = 40,00
Ar = 11,00

ANEXO Nº03

Para emprego no Método Comparativo

Itens 4.1.4; 4.1.10; 6.2.a; 7.1 a 7.4; 9.3.2. e 9.4 da Norma 502/77 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Rol de Valores Unitários já homogeneizados (Cr$/m2 ou Cr$/m2/mês): "Dados Assumidos" (no mínimo de 5); do anexo nº

1. Desenvolvimento Preliminar

Dados Assumidos; X_i= 51,82-47,04-75,71-73,54-106,89-60,09-99,14

Número de Dados n= 07 * Grau liberdade v=n-1 = 06

Média $\sum_{Xi=1}^{n} (Xi/n)$ $\bar{x}$ = 73,46 * Desvio Padrão (da amostra) $\sqrt{\sum_{i=1}^{n} \frac{(xi-\bar{x})^2}{n-1}}$ Si= 22,83

2. Eliminação de Dados Suspeitos (Crit. Chauvenet).

$(\frac{d}{s})_{obs.} \leq (\frac{d}{s})_{crit.}$; d= xi - x

Tabela: $(\frac{d}{s})$ crit.

n	(d/s)	n	(d/s)
5	1,650	9	1,920
6	1,730	10	1,960
7	1,800	12	2,030
8	1,860	14	2,100

Cálculos $Cx = \frac{S}{X} = \frac{22,83}{73,46} = 0,31$

$\left|\frac{d}{S}\right| = \left|\frac{33,43}{22,83}\right| = 1,46$

Dados Eliminados: ----

Dados Adotados: TODOS

3. Cálculo da Média Saneada ($\bar{\bar{x}}$) e Desvio Padrão (s)

Para os 07 dados adotados: $\bar{\bar{x}}$ = 73,46 ; S = 22,83

4. Campo de Arbítrio.

Intervalo de Confiança de 80% (7.2.f da Norma 502 da ABNT); tc 90%(Distribuição "t" de Student p/ V=n-1 graus de liberdade, probabilidade de acerto de 90%).

Tabela dos Valores dos Percentis (tc); Distrib. "t" Student.

"V"	t 0,90
1	3,08
2	1,89
3	1,64
4	1,53
5	1,48
6	1,44
7	1,42
8	1,40
9	1,38
10	1,37

tc = 1,44 ; Modelo

$$\bar{\bar{X}} \pm tc \frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Cálculos:

Intervalo
- Valor Inferior Cz$60,04/m^2
- " Médio Cz$73,46/m^2
- " Superior Cz$86,88/m^2

$\bar{\bar{X}}$= Cz$73,46/m^2

5. VALOR ASSUMIDO

FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 01 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Av. Paulino Rocha

TRECHO: Prox. ao Castelão

BAIRRO: _____ VALOR : Cr$ 2.074.000,00

FONTE: Tel. 231.3332 e 221.5577

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA _____ [ ]

REDE DE ESGOTO _____ [ ]

REDE ELÉTRICA _____ [X]

REDE TELEFÔNICA _____ [X]

ZONA:

DRENAGEM _____ [ ]

PROBLEMA CASEIROS _____ [ ]

MEIOS POLUIDORES _____ [ ]

RUA DE ACESSO:

ASFALTO _____ [X]

PARALELEPÍPEDO _____ [ ]

PEDRA TOSCA _____ [ ]

TERRA _____ [ ]

TRANSPORTE COLETIVO:

DIRETO _____ [X]

PRÓXIMO _____ [ ]

DIFÍCIL _____ [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 170,00 FUNDO _____ LADO ESQ. _____

LADO DIR. _____ NR FRENTES _____ ÁREA (m²) 42.780,00

FORMA: REGULAR [X] IRREGULAR [ ]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO _____ [X]

ACLIVE SUAVE _____ [ ]

ACLIVE ACENTUADO _____ [ ]

DECLIVE (≤ 5%) _____ [ ]

DECLIVE (5% < D ≤ 10%) _____ [ ]

DECLIVE (> 10%) _____ [ ]

$q = Cz\$ 48,48/m^2$

CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO _____ [X]

BREJOSO _____ [ ]

ALAGADIÇO _____ [ ]

ALAGADO _____ [ ]

FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 02 DATA DA PESQUISA 03 / 09/86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: 200/m² para Alberto Craveiro

TRECHO:

BAIRRO: VALOR : Cr$ 15.000,00

FONTE: 226-4252

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA [ ]
REDE DE ESGOTO [ ]
REDE ELÉTRICA [X]
REDE TELEFÔNICA [X]

ZONA:
DRENAGEM [ ]
PROBLEMA CASEBRES [ ]
MEIOS POLUIDORES [ ]

RUA DE ACESSO:
ASFALTO [ ]
PARALELEPÍPEDO [X]
PEDRA TOSCA [ ]
TERRA [ ]

TRANSPORTE COLETIVO:
DIRETO [ ]
PRÓXIMO [ ]
DIFÍCIL [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

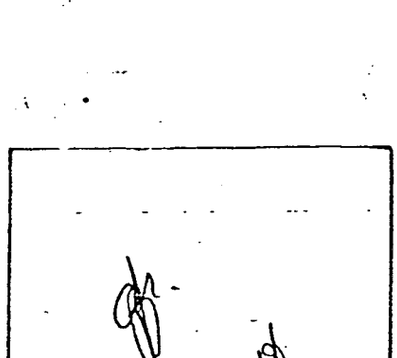
DIMENSÕES (m): FRENTE 11 FUNDO LADO ESQ.
LADO DIR. 30 Nº FRENTES ÁREA (m²) 330,0

FORMA: REGULAR [X] IRREGULAR [ ]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:
PLANO [X]
ACLIVE SUAVE [ ]
ACLIVE ACENTUADO [ ]
DECLIVE (≤ 5%) [ ]
DECLIVE (5% < D ≤ 10%) [ ]
DECLIVE (> 10%) [ ]

q= Cz$45,45/m²

CONDIÇÕES DO SOLO:
SECO [X]
BREJOSO [ ]
ALAGADIÇO [ ]
ALAGADO [ ]



FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 03 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Av. Dédé Brasil

TRECHO:

BAIRRO: VALOR : Cr$ 170.000,00

FONTE: 244.7142 e 224.3398

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA [ ]
REDE DE ESGOTO [ ]
REDE ELÉTRICA [X]
REDE TELEFÔNICA [X]

ZONA:
DRENAGEM [ ]
PROBLEMA CASEBRES [ ]
MEIOS POLUIDORES [ ]

RUA DE ACESSO:
ASFALTO [X]
PARALELEPÍPEDO [ ]
PEDRA TOSCA [ ]
TERRA [ ]

TRANSPORTE COLETIVO:
DIRETO [ ]
PRÓXIMO [ ]
DIFÍCIL [ ]

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

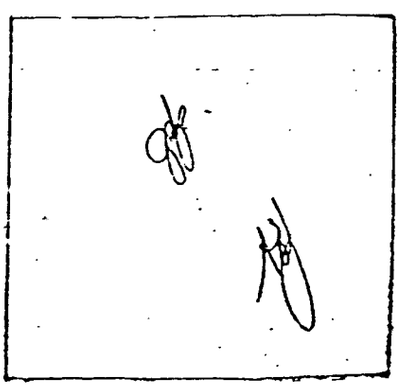
DIMENSÕES (m): FRENTE 30 FUNDO LADO ESQ.
LADO DIR. 80 Nº FRENTES ÁREA (m²) 2.400,00

FORMA: REGULAR [X] IRREGULAR [ ]

TOPOGRAFIA DO TERRENO:
PLANO [X]
ACLIVE SUAVE [ ]
ACLIVE ACENTUADO [ ]
DECLIVE (≤ 5%) [ ]
DECLIVE (5% < D ≤ 10%) [ ]
DECLIVE (> 10%) [ ]

$q = Cz\$ 70,83/m^2$

CONDIÇÕES DO SOLO:
SECO [X]
BREJOSO [ ]
ALAGADIÇO [ ]
ALAGADO [ ]



FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 04 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Prox. ao Banco BNB

TRECHO:

BAIRRO: VALOR : Cr$ 200.000,00

FONTE: 243.1575

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA	☐	ZONA:	
REDE DE ESGOTO	☐	DRENAGEM	☐
REDE ELÉTRICA	☒	PROBLEMA CASEIRES	☐
REDE TELEFÔNICA	☒	MEIOS POLUIDORES	☐
RUA DE ACESSO:		TRANSPORTE COLETIVO:	
ASFALTO	☐	DIRETO	☐
PARALELEPÍPEDO	☒	PRÓXIMO	☐
PEDRA TOSCA	☐	DIFÍCIL	☐
TERRA	☐		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 71 FUNDO LADO ESQ.

LADO DIR. 37 NR FRENTES ÁREA (m^2) 2.627,00

FORMA:: REGULAR ☒ IRREGULAR ☐

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO	☒
ACLIVE SUAVE	☐
ACLIVE ACENTUADO	☐
DECLIVE (≤ 5%)	☐
DECLIVE (5% < D ≤ 10%)	☐
DECLIVE (> 10%)	☐

q = Cz$76,13/$m^2$

CORDIÇÕES DO SOLO:

SECO	☒
BREJOSO	☐
ALAGADIÇO	☐
ALAGADO	☐

FICHA DE ANÁLISE

ELEMENTO DE REF. Nº 05 DATA DA PESQUISA 03 / 09 / 86

INFORMAÇÕES GERAIS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL: Av. Dédé Brasil

TRECHO: Prox. a Parangaba

BAIRRO: _____ VALOR: Cr$ 12.180,000,00

FONTE: 221.5577

CARACTERÍSTICAS URBANAS

REDE DE ÁGUA	☐	ZONA:	
REDE DE ESGOTO	☐	DRENAGEM	☐
REDE ELÉTRICA	☒	PROBLEMA CASEIRES	☐
REDE TELEFÔNICA	☒	MEIOS POLUIDORES	☐
RUA DE ACESSO:		TRANSPORTE COLETIVO:	
ASFALTO	☒	DIRETO	☐
PARALELEPÍPEDO	☐	PRÓXIMO	☐
PEDRA TOSCA	☐	DIFÍCIL	☐
TERRA	☐		

CARACTERÍSTICAS DO TERRENO

DIMENSÕES (m): FRENTE 42 FUNDO _____ LADO ESQ. _____

LADO DIR. 290 NR FRENTES _____ ÁREA (m²) 12.180,00

FORMA:: REGULAR ☒ IRREGULAR ☐

TOPOGRAFIA DO TERRENO:

PLANO	☒
ACLIVE SUAVE	☐
ACLIVE ACENTUADO	☐
DECLIVE (≤ 5%)	☐
DECLIVE (5% < D ≤ 10%)	☐
DECLIVE (> 10%)	☐

q= Cz$ 100,00/m²

CONDIÇÕES DO SOLO:

SECO	☒
BREJOSO	☐
ALAGADIÇO	☐
ALAGADO	☐

prefeitura municipal de fortaleza
gabinete do prefeito

Proj. nº 123/86

MENSAGEM Nº 0014

Câmara Municipal de Fortaleza
PROTOCOLO Nº 1887
Data: 16.10.86

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à elevada consideração dessa Augusta Câmara Municipal o incluso projeto de lei que desafeta bens de uso comum do povo e autoriza a permuta desses bens com terrenos localizados na área de entorno da lagoa da maraponga, área esta considerada primordial para preservação dessa lagoa.

Os bens a serem desafetados e posteriormente permutados constituem-se em parte de uma área institucional do loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-03", na quadra nº 6, com 6.200,00m² de área e parte de uma área verde do referido loteamento "Galiléia", situada na Rua "NS-04", na quadra nº 2 com 3.703,00m².

Os imóveis sobreditos substituem com vantagem, aquele indevidamente indicado no ítem III do art. 2º, da Lei nº 5934, de 21 de dezembro de 1984, pois que enquanto estes livres e desembaraçados de quaisquer pendências, aquele acha-se gravado com constrição judicial, não se prestando, pois, aos objetivos buscados na pré- falada Lei nº 5934/84. Emerge assim a ideal solução de substituição, nos termos do incluso projeto de lei, assegurado a equivalência patrimonial entre os imóveis permutados, como demonstram as avaliações anexas constantes do processo nº 828/86 da SUPLAM.

A Sua Excelência o Senhor
Vereador Djalma Eufrásio Rodrigues
DD. Presidente da Egrégia Câmara Municipal de Fortaleza
NESTA/

Prefeitura Municipal de Fortaleza
Gabinete do Prefeito

A desafetação dos bens retro indicados e respectivas autorizações para as permutas, tornarão possível a efetivação do projeto parque maraponga, que constará de uma razoável concentração de área verde em redor da citada lagoa, com arborização de pequeno, médio e grande porte, passeios e equipamentos de lazer.

A implantação desse parque reverterá em duplo benefício para a municipalidade, uma vez que assegurará a preservação daquele recurso hídrico, ao mesmo tempo em que dotará a zona de um importante polo de lazer.

Pelas razões expostas, estou certo de que a propositura haverá de merecer a devida acolhida nessa Egrégia Câmara Municipal, a cujos integrantes reitero nesta oportunidade, por intermédio de Vossa Excelência, os protestos de meu mais elevado apreço.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, 16 em de outubro de 1986.

Maria Luiza Fontenele
PREFEITA DO MUNICÍPIO DE FORTALEZA

ANEXO ÚNICO DA LEI Nº 186

LOTEAMENTO GALILÉIA (TRECHO)

Convém salientar que na definição desses critérios de homogeneização foram observados trabalhos já consagrados a esse respeito (Principalmente os elaborados pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE), promovendo-se às adptações que se fizerem necessárias tendo em vista particularidades locais.

3.3 - TRATAMENTO ESTATÍSTICO DE ACORDO COM A NORMA N.B. 502/77

Os laudos devem observar níveis de precisão definidos, bem como a metodologia, indicados na Norma 502/77 da ABNT, para avaliações de Precisão Normal (Presente caso). O que faremos a seguir é praticar essas recomendações.

3.1 - ELIMINAÇÃO DE DADOS SUSPEITOS

Ocorre as vêzes na prática que, ao levantarmos dados amostrais verificamos que, certos elementos não deveriam pertencer a amostra. Há alguns critérios para a eliminação de dados, dentre eles citamos o de Chauvenet e Arley. O critério de Chauvenet consiste de:

a) calcular $\bar{x}$; (média).

b) determinar $d = \left| x_i - \bar{x} \right|$ máx.

c) determinar $\left(\frac{d}{s}\right)$ obs.' s(desvio padrão de amostra).

d) Comparecer com $\left(\frac{d}{s}\right)_{crítico}$ conforme a tabela.

Se $\left(\frac{d}{s}\right)_{obs} < \left(\frac{d}{s}\right)_{crit.}$ não há dados a eliminar.

Se $\left(\frac{d}{s}\right)_{obs} > \left(\frac{d}{s}\right)_{crítico}$, eliminar o elemento da amostra que causou e recalcular a média, repetindo a operação quantas vêzes fôr necessário.

3.2 - DETERMINAÇÃO DO CAMPO DE ARBÍTRIO

O Campo de Arbítrio é a faixa dentro da qual o avaliador pode decidir (4.1.4 da Norma 502/77 da ABNT). A teoria da decisão (inferência estatística) nos permite fazer uma generalização acerca da população, baseada em informações obtidas através de amostras selecionadas da mesma, para amostragens em que "N < 30", ou seja, as pequenas amostragens, o habitual em avaliações de imóveis, sugere-se a adoção da distribuição contínua de probabilidade "t" de Student. A Norma 502/77 da ABNT recomenda de acordo com o item 7.2.f. que seja respeitado ////////////////// o intervalo de confiança máximo de 80% (oitenta por cento), o que indica, na tabela, a adoção da coluna "t 0,90", para avaliar imóveis (10% dez por cento para cada lado, na parte indesejável da curva de distribuição). A probabilidade de acerto fica, dessa forma, assegurada em 90% (noventa por cento) (assume-se o erro de 10%(dez por cento). A Norma 502/77, (7.2.b e 7.3c.) recomenda que o número "n" de dados da mesma natureza, efetivamente utilizados, seja maior ou igual a 5 (cinco). Os limites de confiança, Campo de Arbítrio, são definidos pelo intervalo: $\left[\bar{x} \pm tc \frac{s}{\sqrt{n-1}} \right]$

4. CONCEPÇÃO DA METODOLOGIA

Para o cálculo do valor justo, real e atual do imóvel avaliando, esta Comissão valeu-se dos métodos correntes adotados pelas modernas técnicas avaliatórias, fundamentadas na Norma NB-502/77 da Associação Brasileira de Normas Técnicas. (Anexo 4).

Nas avaliações de imóveis existem, fundamentalmente, três métodos básicos de avaliação:

- O comparativo de dados de mercado
- O de custo
- O de capitalização de renda.

No caso presente, adotamos para avaliação de:

- Terrenos - método comparativo de dados de mercado.
- Benfeitorias - método de custo.

Analisamos cada situação.

4.1. TERRENOS

Na avaliação dos terrenos já urbanizados, valemo-nos do método comparativo de dados do mercado. Este método consiste em determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, através de seus preços de venda, tendo em vista suas características semelhantes. Nesse processo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita através de pesquisa de um número significativo de terrenos de referência, os quais após sofrerem o processo de homogeneização dos valores pesquisados e o tratamento estatístico recomendado pela Norma N.B -502, nos fornecerá o chamado Valor Básico Unitário de Mercado.

O valor do terreno avaliando será obtido através do produto entre os fatores: Valor Básico Unitário, área do terreno avaliando, fator profundidade, fator testada, fator várias frentes, fator topografia, fator condições do solo e fator ponderação (Ver demonstrativo de cálculo no ítem 5.1.).

4.2. AVALIAÇÃO DE BENFEITORIAS

Para a determinação do valor justo e real das benfeitorias, usamos o método do Custo de Reprodução Atual, retirando-se unitários respectivos de fontes já consagradas pelo meio avaliatório brasileiro.

Neste trabalho recorremos ao Sistema Nacional de Pesquisa de Custo e Índice da Construção (SINAPI), editado pelo BANCO NACIONAL DE HABITAÇÃO (BNH) e levando-se em conta a depreciação em função da idade e estado de conservação, no caso de edificações. A Comissão atendendo recomendação do SINAPI, acrescentou ao custo do metro quadrado publicado as seguintes taxas correspondendo respectivamente: Custo financeiro para o período de obras (8,33%) oito e trinta e três por cento, administração de empresa (10%) dez por cento e lucro da empresa (15%) quinze por cento. Em casos especiais ainda poderão ser acrescidas aos custos unitários publicados custos relativos à fundações especiais. elevadores e instalações especiais, conforme cada caso específico.

5.1.- AVALIAÇÃO DO TERRENO

(AVALIAÇÃO PELO MÉTODO COMPARATIVO)

DADOS BÁSICOS

S= 3.703,0	Área	q_h= 94,73	Preço m² Homogeneizado	a= 73,40	Frente Efetiva
Z= —	Zona	a_r= 12,00	Frente de Referência	Z= —	Coef. Várias Frentes
Mi= 20,00	Prof. Mínima da Zona	M_a= 40,00	Prof. Máxima da Zona	f= 50,45	Prof. Equivalente

FATORES DE CORREÇÃO DO TERRENO AVALIANDO

INFLUÊNCIA	FÓRMULA DE CÁLCULO	CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO	FATOR
PROFUNDIDADE F_p	$\sqrt{2}/2 = 0.707$	$f < Mi/2$	0,891
	$\sqrt{f/Mi}$	$Mi/2 \leq f < Mi$	
	1	$Mi \leq f \leq Ma$	
	$\sqrt{Ma/f}$	$Ma < f < 2Ma$	
	$\sqrt{2}/2 = 0,707$	$f \geq 2Ma$	
TESTADA F_t	$\sqrt[4]{a/ar}$	$0.5\ a_r \leq a. \leq 2ar$	1,189
DIAS FRENTES F_{fr}	$\frac{(Z + 20)\ a\ /q/ + a_2 q_2 + \ldots a_n q_r}{20\ a\ /q/}$	Em Zonas que Não Sejam de Residências Isoladas	1,00
TOPOGRAFIA F_{top}	1.00	TERRENO PLANO	1,00
	0.95	ACLIVE SUAVE	
	0.90	ACLIVE ACENTUADO	
	0.95	DECLIVE < 5%	
	0.90	DECLIVE 5% A 10%	
	0.80	> 10%	
CONDIÇÕES DO SOLO F_{sol}	1.00	SECO	0,70
	0.60	BREJOSO OU PANTANOSO	
	0.70	ALAGADIÇO	
	0.50	PERMANENTEMENTE ALAGADO	
INFRA-ESTRUTURA F_{pon}	30%	PAVIMENTAÇÃO	1,00
	15%	ÁGUA	
	15%	LUZ	
	10%	ESGOTO	
	5%	TELEFONE	

VALOR DO TERRENO

$= S \times q_h \times F_p \times F_t \times F_{fr} \times F_{top} \times F_{sol} \times F_{pon}$

$= 3.703,00 \times 94,73 \times 0,891 \times 1,189 \times 0,70$

$=$ Cz$ 260.135,00

6.3. - AVALIAÇÃO DO IMÓVEL - CONCLUSÃO

Face a existência de ofertas ou transações de terrenos com caracte - rísticas do terreno avaliando em regiões geoeconomicamente idênticas e com confiabilidade e quantidade necessária a uma avaliação de precisão normal, ficamos credenciados a aplicar o método comparativo na avaliação do terreno avaliando. No que concerne à avaliação de benfeitorias o Método de Custo de Reprodução Atual alicerçado no Consagrado Sistema Nacional de Pesquisas de Custo e Índices da Construção (SINAPI), devidamente aplicado, igualmente nos credencia a aplicar o Método de Custo de Reprodução na Avaliação de Benfeitorias. Cientes de que os métodos citados acima, quer pela sua própria concepção, como pela precisão e minuciosidade com que se processa sua marcha de cálculo, aliada à uma criteriosa escolha de parâmetros representam método confiáveis dentro da precisão exigida, na determinação do valor justo e real do imóvel, concluímos:

AVALIAÇÃO GLOBAL DO IMÓVEL

Vi = Vt + Vc + B

Vi = 260.135,00

Vi =

Importa a presente avaliação no valor de Cr$ 260.135,00(Duzentos e sessenta mil, cento e trinta e cinco cruzados).

Fortaleza(CE), 08 de Setembro de 1986.

A COMISSÃO:

p/ Engº João Braga Castelo Branco.

Engª Gilda Beatriz de Almeida e Pontes Vieira.

HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS DE REFERÊNCIA

LOTEAMENTO "GALILEIA"

DATA:

Nº	PREÇO / m2 (Cr$ / m2)	F_E	F_P	F_T	F_{FR}	F_{TOP}	F_{SOL}	F_{PON}	F_{TR}	PREÇO / m2 HOMOGENEIZADO (Cr$ / m2)
01	123,10	0,90	1,414	0,84	1,00	1,00	1,00	0,928	0,80	97,69
02	192,30	0,90	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	0,807	0,80	93,85
03	194,44	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,807	0,70	109,83
04	94,33	0,90	1,414	0,84	1,00	1,00	1,00	0,928	0,90	84,21
05	256,94	1,00	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	0,583	0,70	88,08

FATORES

F_E FATOR ELASTICIDADE DE OFERTA

F_P FATOR PROFUNDIDADE

F_T FATOR TESTADA

F_{TOP} FATOR TOPOGRAFIA

F_{SOL} FATOR CONDIÇÕES DE SOLO

F_{PON} FATOR PONDERAÇÃO

$ar = 12,00$

$Mi = 20,00$

$Ma = 40,00$

$\overline{X}$ = Cz$ 94,73

ANEXO Nº

Para emprego no Método Comparativo

Itens 4.1.4; 4.1.10; 6.2.a; 7.1 a 7.4; 9.3.2. e 9.4 da Norma 502/77 da Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Rol de Valores Unitários já homogeneizados (Cr$/m2 ou Cr$/m2/mês); "Dados Assumidos" (no mínimo de 5); do anexo nº

1. Desenvolvimento Preliminar

Dados Assumidos; X_i= *97,69 - 93,85 - 109,83 - 84,21 - 88,08*

Número de Dados n= *05* * Grau liberdade v=n-1 = *04*

Média $\sum_{Xi=1}^{n} \left(Xi/n\right)$ $\bar{x}$ = *94,73* * Desvio Padrão (da amostra) $\sqrt{\frac{\sum_{i=1}^{n}(xi-\bar{x})^2}{n-1}}$ Si= *9,905*

2. Eliminação de Dados Suspeitos (Crit. Chauvenet).

$(\frac{d}{s})_{obs.} \leq (\frac{d}{s})_{crit.}$; d= xi - x

Tabela: $(\frac{d}{s})$ crit.

Cálculos: $Cx = \frac{S}{X} = (\frac{9,905}{94,73}) = 0,10$

$(\frac{d}{s})_{obs.} (\frac{15,10}{9,905}) = 1,524$

n	(d/s)	n	(d/s)
5	1,650	9	1,920
6	1,730	10	1,960
7	1,800	12	2,030
8	1,860	14	2,100

Dados Eliminados:

Dados Adotados: *Todos.*

3. Cálculo da Média Saneada $(\bar{\bar{x}})$ e Desvio Padrão (s)

Para os *05* dados adotados: $\bar{\bar{x}}$ = *94,73*; S = *9,905*

4. Campo de Arbítrio.

Intervalo de Confiança de 80% (7.2.f da Norma 502 da ABNT); tc 90%(Distribuição "t" de Student p/ V=n-1 graus de liberdade, probabilidade de acerto de 90%).

tc = *1,53*; Modelo

$$\bar{\bar{x}} \pm tc\frac{S}{\sqrt{n-1}}$$

Tabela dos Valores dos Percentis (tc); Distrib. "t" Student.

"V"	t 0,90
1	3,08
2	1,89
3	1,64
4	1,53
5	1,48
6	1,44
7	1,42
8	1,40
9	1,38
10	1,37

Cálculos:

Intervalo

Valor Inferior Cz$ *87,15*

" Médio Cz$ *94,73*

" Superior Cz$ *102,30*

q = Cz$ *94,73*

5. VALOR ASSUMIDO

A P Ê N D I C E

ANEXO - 1 - Pesquisa de Terrenos de Referência

ANEXO - 2 - Homogeneização de Valores de Terrenos de Referência

ANEXO - 3 - Tratamento Estatístico

3 - PESQUISAS DE VALORES

3.1 - PESQUISAS DE TERRENOS DE REFERÊNCIA E SEUS ELEMENTOS

Entende-se por elementos o conjunto de dados e informações que, vinculados ou intrínsecos ao espaço físico que envolve o terreno em questão - terreno avaliando, possam importar à avaliação.

Compreende a Pesquisa ampla coleta, seleção e análise de elementos, no sentido de que o conjunto resultante propicie ao avaliador os meios necessários à convicção do valor de mercado, segundo o nível de precisão requerido.

Para a coleta de dados de referência, esta Comissão valeu-se em muito de anúncios de jornais, fonte que uma vez aplicado o fator de correção de elasticidade da oferta, parece-nos refletir com fidelidade a tendência do mercado. Foram também consideradas informações obtidas pela equipe diretamente de vendedores ou compradores e as fontes são citadas para eventual verificação da veracidade da informação. A Comissão ainda procurou selecionar terrenos de referência concentrados num espaço físico circunvizinho ao terreno avaliando, conciliando assim a mesma região sócio-econômica e o mesmo zoneamento de uso e ocupação do solo.

Para se obter o efeito desejado, a Pesquisa procurou coletar obrigatoriamente e de forma detalhada, os seguintes elementos básicos:

1. Valores e condições de pagamento dos terrenos de referência, caracterizados pelas datas a que se vinculam e pelas fontes de pesquisa quais sejam: anúncios de jornais, ofertas, transações, outras.

2. Características físico-locacionais dos terrenos de referência, especialmente os seguintes: Preço e condições de venda, localização, dimensões, topografia, condições do solo, infra estrutura urbana, zoneamento e uso do solo, outras.

Para atender à recomendação das Normas, evitou-se a coleta de dados m com mais de dois anos anteriores à data da avaliação.

Anexo 3 é mostrado o trabalho de "Pesquisa".

3.2. - HOMOGENEIZAÇÃO DE VALORES DE TERRENOS DE REFERÊNCIA

Efetuada a pesquisa, confere-se aos elementos dos terrenos de referência o tratamento adequado, de modo a torná-los compensáveis ao terreno avaliando, num processo denominado "Homogeneização". Basicamente compreende(para terrenos urbanos):

- Obtenção da equivalência financeira pela redução a preço à vista
- Correção da elasticidade da informação-pelo fator fonte.
- Obtenção da equivalência no tempo pelo fator de atualização
- Obtenção da equivalência de situação, pelo fator de [illegible]
- Obtenção da equivalência de características pelos fatores: fator de testada, fator de profundidade, fator várias frentes
- Obtenção da equivalência em infra-estrutura pelos fatores: fator ponderação, fator condições do solo, fator topografia.

CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA

LEI Nº DE DE DE 1.986

Desafeta os bens de uso comum do povo, autoriza a permuta das áreas que indica e dá outras providências.

A CÂMARA MUNICIPAL DE FORTALEZA DECRETA E EU SANCIONO A SEGUINTE LEI:

Art. 1º - Ficam desafetadas de sua primitiva finalidade pública como bens de uso comum do povo, passando a integrar o patrimônio disponível do Município de Fortaleza, as seguintes áreas constantes do anexo único, parte integrante desta Lei, tudo conforme projeto elaborado pela Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM:

I - Área institucional do loteamento " Galiléia", situada na Rua"NS-03" , na quadra nº 06 com 6.200,00m^2 de área medindo e confinando: ao Norte-fundos 85,83m coincidindo com o limite do loteamento e com terrenos de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente 85,08m com a Rua "NS-03" do mesmo loteamento; a Leste- lado direito, 78,55m com os lotes nº 6 a 11 da mesma quadra 6; a Oeste-lado esquerdo 67,20m com os lotes nºs 1 a 5, da mesma quadra 6.

II - Área verde II do referido loteamento "Galiléia" situada na Rua "NS-04", na quadra nº 2 com 3.703,00m^2 de área medindo e confinando; ao Norte-fundos 56,06m coincidindo com o limite do loteamento e com terras de Josefina Bruno Osório; ao Sul-frente 73,40m com a Rua "NS -04" do mesmo loteamento; a Leste- lado direito 55,47m com os lotes nºs 1 a 5 da mesma quadra 2; a Oeste- lado esquerdo 48,00m coindidindo com o limite do loteamento e com o loteamento " Manoel de Matos".

Art. 2º - Fica a Chefe do Poder Executivo autorizada a permutar os imóveis descritos no artigo anterior, os quais passam a integrar o elenco de imóveis constantes dos Ítens I, II, III do Art. 1º e itens I e III do Art. 2º da Lei Nº 5934, de 21 de dezembro de 1.984,

para fins de permuta, com os imóveis descritos nos itens IV, V, VI do Art. 2º da referida Lei.

PARÁGRAFO ÚNICO - Os imóveis descritos no artigo anterior passam a substituir o imóvel constante do item III do art. 2º da Lei nº 5934/84, para os fins de permuta nela pretendidas.

Art. 3º - A caracterização e respectivas avaliações dos terrenos de que trata a presente lei, realizadas pela Empresa de Urbanização de Fortaleza - EMURF , são as constantes do Processo Nº 828/86 do protocolo da Superintendência do Planejamento do Município - SUPLAM - .

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

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE FORTALEZA, EM DE DE 1.986.

MARIA LUIZA FONTENELE

PREFEITO DE FORTALEZA

ANEXO ÚNICO DA LEI Nº \8

LOTEAMENTO GALILEIA (TRECHO)

MANUEL DE MATOS

AV. WE 01

40 SN AUR

50 SN AUR

OLAVO BRUNO ANDRADE