Lei nº: 2.200, de 06 de maio de 2024.

Desafeta da destinação de origem, um Terreno Urbano, situado no lugar Tamatanduba, constituído da Rua Sem Denominação Oficial, com denominação não oficial de Parque Amador 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 Rua Sem Denominação Oficial, com denominação não oficial de "Parque Amador", correspondente a um terreno irregular, perfazendo uma área total de 658,98m² (seiscentos e cinquenta e oito metros quadrados e noventa e oito centímetros quadrados), medindo e extremando: IMÓVEL – UM TERRENO urbano, situado no Bairro Tamatanduba, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por uma Rua Sem Denominação Oficial, localizado com frente para a Rua Manoel Gouveia, lado ímpar, de formato irregular, perfazendo uma área total de 658,98m² (seiscentos e cinquenta e oito metros quadrados e noventa e oito centímetros quadrados), distando 138,90m (cento e trinta e oito metros e noventa centímetros), para o lado direito (poente) a Rua Ezequiel Campina, medindo e extremando: AO SUL, (frente), 12,00m (doze metros), com a dita Rua Manoel Gouveia; AO NASCENTE, (lado esquerdo), 54,70m (cinquenta e quatro metros e setenta centímetros), com o imóvel da matrícula nº 1885 (Cartório Facundo, Eusébio/CE), propriedade de Joselma Maria de Lima Oliveira; AO NORTE, (fundos), 12,00m (doze metros), com o imóvel da matrícula nº 6359 (Cartório Facundo – Eusébio/CE), propriedade da Empresa FCG Participações Ltda; e, AO POENTE, (lado direito), 55,13m (cinquenta cinco metros e treze centímetros), com o imóvel da matrícula nº 4038 (Cartório Facundo – Eusébio/CE), propriedade da Empresa Metaneide Ltda.

Art. 2°. A área referida no artigo 1° tem por objetivo realizar a regularização fundiária do imóvel 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$ 263.592,00 (Duzentos e sessenta e três mil quinhentos e noventa e dois 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 06 de maio 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:

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

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, S/N TAMATANDUBA
EUSÉBIO-CE

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

2

INTRODUÇÃO:

1.1. INTERESSADO

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

1.2. PROPRIETÁRIO

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

1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um **TERRENO URBANO,** para DESAFETAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, do terreno constituído pela Rua Sem Denominação Oficial, com denominação não oficial de "Parque Amador" na localidade de Tamatanduba, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica cientifica, visando demonstrar o seu valor justo e real.

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

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

1.4. LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no lugar Tamatanduba no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na pela Rua Sem Denominação Oficial, com denominação não oficial de "Parque Amador"

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

DESAFETAÇÃO por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio.

1.6. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

2. 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".

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

2.2. 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.

2.3. VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no lugar Guaribas, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 658,98 m²**.

3. REGIÃO

3.1. DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 8.452.381 habitantes (Censo 2010);
- População urbana: 6.346.557 habitantes;
- Extensão territorial: 148.920 km²;
- População rural: 2.105.824 habitantes;
- Densidade demográfica: 56,76 hab/km² (Censo 2010);
- Municípios: 184;
- Cidades mais importantes: Sobral, Juazeiro do Norte, Crato, Maracanaú.
- Atividades econômicas predominantes: agricultura, pecuária, comércio, turismo, indústria, prestação serviços e outros.

3.2. DADOS MUNICIPAIS

- Atividades econômicas predominantes: agropecuária, indústria, comércio, silvicultura, prestação de serviços e outros;
- Área do Município: 79km² 0,05% do território do Estado;
- População do Município: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 200 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 9.517 alunos matriculados (Censo 2010);
- Saúde: Estabelecimentos – 26 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS – 26 unidades / 45 leitos hospitalares.
- Saneamento: Esgoto natural, sanear, galerias e bocas de lobos.
- Rede de água: a região é provida de água da CAGECE.
- Estradas: ruas e avenidas asfaltadas, em calçamento e pavimentação.
- Comunicação: sistema de telefonia fixa e celular agência dos correios, emissoras de rádios e jornais.
- Segurança: delegacia de polícia.
- Transportes: ônibus com linhas urbanas, intermunicipais e transportes alternativos.
- Topografia: região plana, pouco acidentada e com declives.
- Serviços públicos existentes: iluminação pública, coleta domiciliar de lixo, arborização urbana, telefones públicos.
- Outras atividades econômicas: postos de abastecimento de combustíveis, de gás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

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

4. TERRENO

4.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Rua S.D.O.
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 658,98 m².
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

4.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 3,0km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Manoel Gouveia
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/ Calçamentadas.
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

4.3. 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.

4.4. METODOLOGIA UTILIZADA

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

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

4.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 300,00/m² e R$ 500,00/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$ 400,00/m².

Vu = R$ 400,00/m²

4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 658,98**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 400,00/m²

V_t = 658,98 **m²** x R$ 400,00/m² → **V_t = R$ 263.592,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 263.592,00

5. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	658,98	400,00	263.592,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 263.592,00

Importa a presente avaliação em R$ 263.592,00(duzentos e sessenta e três mil e quinhentos e noventa e dois reais).

6. ENCERRAMENTO

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

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

Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

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

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

Eusébio, 17 de abril de 2024

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

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL – UM TERRENO urbano, situado no Bairro Tamatanduba, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por uma Rua Sem Denominação Oficial, com denominação não oficial de "Parque Amador", localizado com frente para a Rua Manoel Gouveia, lado ímpar, de formato irregular, perfazendo uma área total de 658,98m² (seiscentos e cinquenta e oito metros quadrados e noventa e oito centímetros quadrados), distando 138,90m (cento e trinta e oito metros e noventa centímetros), para o lado direito (poente) a Rua Ezequiel Campina, medindo e extremando: **AO SUL,** (frente), 12,00m (doze metros), com a dita Rua Manoel Gouveia; **AO NASCENTE,** (lado esquerdo), 54,70m (cinquenta e quatro metros e setenta centímetros), com o imóvel da matrícula nº 1885 (Cartório Facundo, Eusébio/CE), propriedade de Joselma Maria de Lima Oliveira; **AO NORTE,** (fundos), 12,00m (doze metros), com o imóvel da matrícula nº 6359 (Cartório Facundo – Eusébio/CE), propriedade da Empresa FCG Participações Ltda; e, **AO POENTE,** (lado direito), 55,13m (cinquenta cinco metros e treze centímetros), com o imóvel da matrícula nº 4038 (Cartório Facundo – Eusébio/CE), propriedade da Empresa Metaneide Ltda.

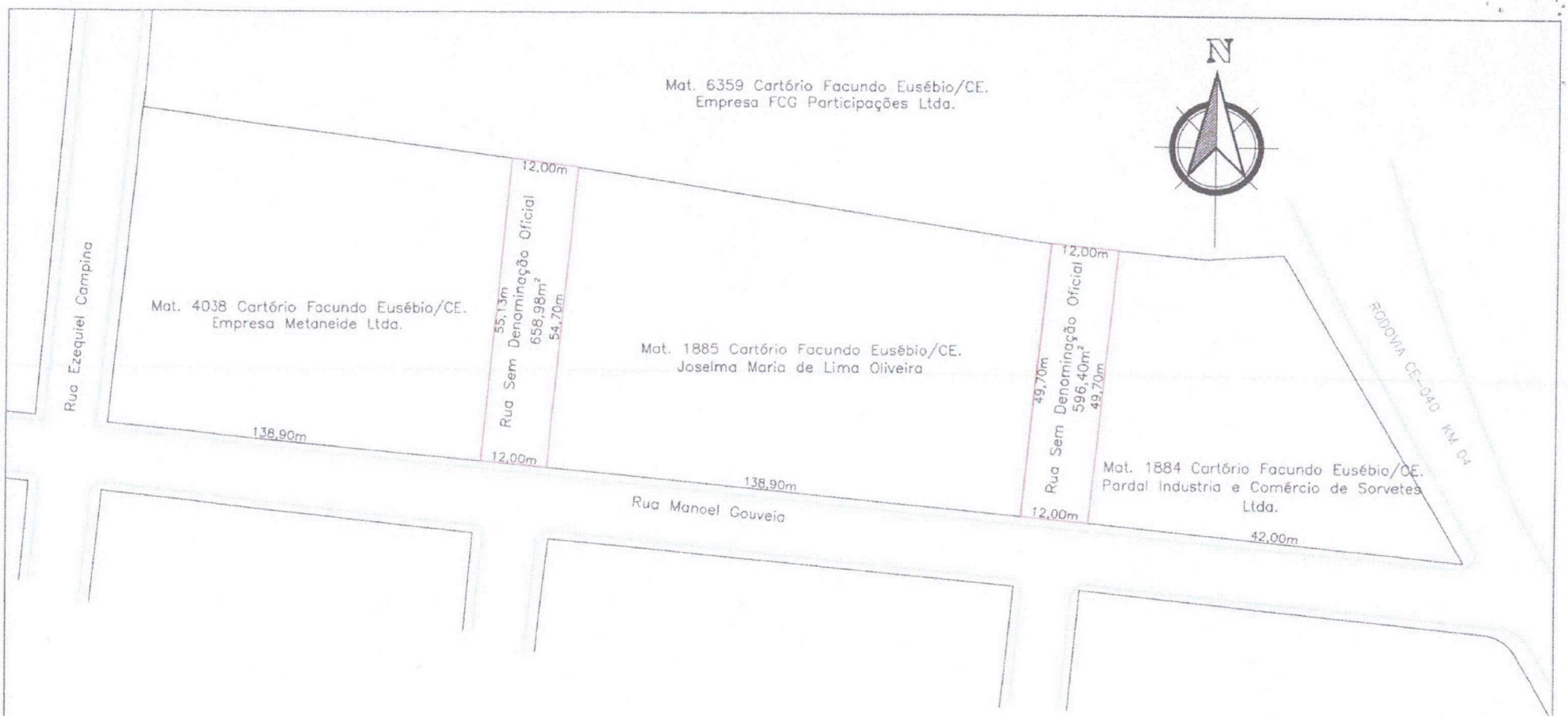
Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.

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.

Eusébio-Ce, 25 de abril de 2024.

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

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



Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente 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.

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

Imóvel: URBANO

Projeto:	DESAFETAÇÃO
Área:	INDICADA
Escala:	1:600
Data:	ABRIL/2024
Desenho:	ROGÉRIO MELO

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

Prancha: 01/01

Local:
Parte de duas Ruas Sem Denominação Oficial
Tamatanduba, Eusébio - Ceará.

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