Lei nº: 2.180, de 27 de dezembro de 2023.

Desafeta da destinação de origem, um terreno urbano, situado no lugar Jabuti, constituído por parte da Avenida Sem Denominação Oficial que separa as quadras 35 e 36 do Loteamento denominado Parque Canto Verde e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1°. Fica desafetada de sua destinação de origem, um terreno regular, situado no lugar Jabuti, Município e Comarca de Eusébio , Estado do Ceará, no Loteamento denominado Parque Canto Verde, constituído por parte da Avenida Sem Denominação Oficial, localizado do lado par da Rua João Martins Leitão (antes Rua Sem Denominação Oficial), entre as quadras 35 e 36, distando 154,00m (cento e cinquenta e quatro metros) no sentido NASCENTE/POENTE para uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 34 e 35, de formato regular, medindo 15,00m (quinze metros) nas linhas de frente e fundos por 88,00m (oitenta e oito metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 1.320,00m² (hum mil trezentos e vinte metros quadrados), extremando: AO NORTE, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, limita-se com parte da Rua João Martins Leitão (antes Rua Sem Denominação Oficial), que separa as quadras 25 e 35, e, 26 e 36; AO SUL, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, limita-se com parte de um Rua Sem Denominação Oficial, que separa as quadras 35 e 44, e, 36 e 45; AO NASCENTE, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, limita-se com os lotes 01 e 04 da quadra 36; e, AO POENTE, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com os lotes 06 e 03 da quadra 35.

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$105.600,00 (Cento e cinco mil e seiscentos 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 27 de dezembro de 2023.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.760-000 BAIRRO AUTÓDROMO
EUSÉBIO-CE

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.760-000 BAIRRO AUTÓDROMO
EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL – LOTEAMENTO
PARQUE CANTO VERDE - JABUTI - EUSÉBIO-CE

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

1. INTRODUÇÃO:

1.1 INTERESSADO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.
CNPJ Nº 23.563.067/0001-30.
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150 CEP: 61760-000
AUTÓDROMO
EUSÉBIO-CE

1.2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.
CNPJ Nº 23.563.067/0001-30.
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150 CEP: 61760-000
AUTÓDROMO
EUSÉBIO-CE

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 terreno na localidade Jabuti, 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 Jabuti no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte da Avenida Sem Denominação Oficial do Loteamento Parque Canto Verde.

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).

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

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

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

1.8. PRESSUPOSTOS

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

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

1.9. VISTORIA

O imóvel vistoriado situa-se no lugar Encantada, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 1.320,00m².

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.

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

>Serviços públicos existentes: iluminação pública, coleta domiciliar de lixo, arborização urbana, telefones públicos.

>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 – não consta

>CARTÓRIO - Facundo Florêncio - Aquiraz-Ce

>CADASTRO PREFEITURA - Prefeitura Municipal de Eusébio - Ceará.

>CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA - Terreno.

>USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO - Industrial

>LIMITES — De acordo com levantamento em anexo.

>ÁREA TOTAL – 1.320,00m².

>TOPOGRAFIA - plano.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL >ZONA - Zona Urbana.

>DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE - 4 km.

>ACESSO AO IMÓVEL - Pela Rua Luiz Nunes de Melo

>FORMATO DO TERRENO - regular.

> SITUAÇÃO DO TERRENO - Central.

>REDE DE ÁGUA - inexistente

>REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE

>REDE TELEFÓNICA - Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.

>ESTRADAS – calçamentada

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.

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

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.

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 60,00/m^2 e R$ 100,00/m^2, está o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado. Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R$ 80,00/m^2.

Vu = R$ 80,00/m ^{2}

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

Vt=A x Vu

A =Área =1.320,00m²

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

Vt = 1.320,00 x R$ 80,00/m^2 » **Vt = R$ 105.600,00**

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

VALOR DO TERRENO - R$ 105.600,00

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	AREA /m²	VALOR/m2	VALORES (R$)	%
Terreno	1.320,00	80,00	105.600,00	100,00
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO_____ R$ 105.600,00 (cento e cinco mil e seiscentos reais).

5.ENCERRAMENTO

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

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 e um anexo com os valores unitários.

Eusébio, 30 de novembro de 2023.

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

TOPPLAST

MEMORIAL DESCRITIVO

UM TERRENO situado no lugar **JABUTI,** Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado **PARQUE CANTO VERDE**, constituído por **parte de uma Avenida Sem Denominação Oficial**, localizado do lado par da Rua João Martins Leitão (antes Rua Sem Denominação Oficial), entre as quadra 35 e 36, distando 154,00m (cento e cinquenta e quatro metros) no sentido NASCENTE/POENTE para uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 34 e 35, de formato regular, medindo 15,00m (quinze metros) nas linhas de frente e fundos por 88,00m (oitenta e oito metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 1.320,00m² (hum mil trezentos e vinte metros quadrados), extremando: **AO NORTE,** (frente), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, limita-se com parte da Rua João Martins Leitão (antes Rua Sem Denominação Oficial), que separa as quadras 25 e 35, e, 26 e 36; **AO SUL,** (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, limita-se com parte de um Rua Sem Denominação Oficial, que separa as quadras 35 e 44, e, 36 e 45; **AO NASCENTE,** (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, limita-se com os lotes 01 e 04 da quadra 36; e, **AO POENTE,** (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com os lotes 06 e 03 da quadra 35.

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

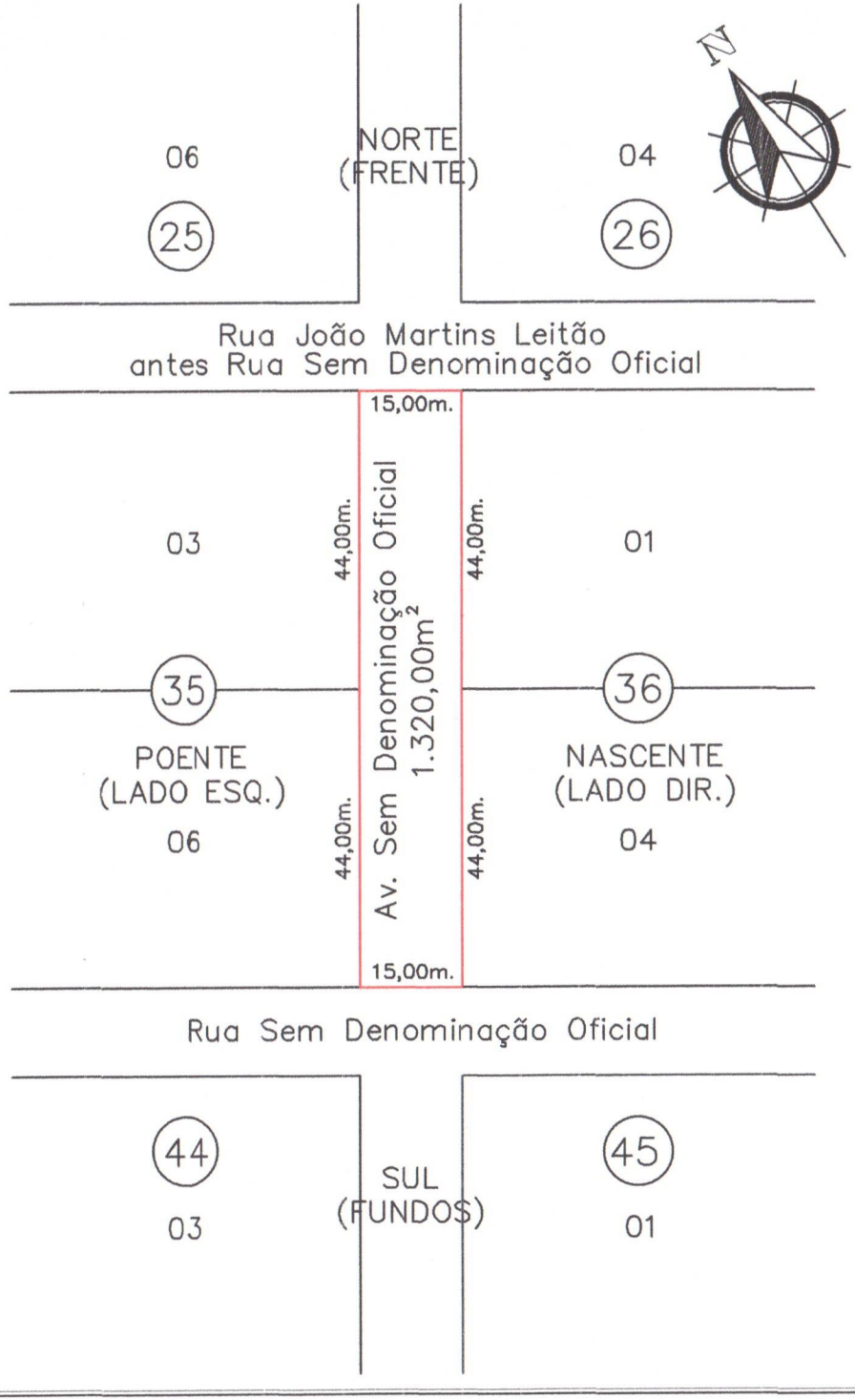
Declaramos para todos os fins de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando-nos sujeitar-se ao que dispõe o § 14 do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

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

Eusébio - CE, 22 de Dezembro de 2023





Declaro para todos os fins de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o § 14 do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

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 parágrafo 04 do provimento 04/2023 da CGJ do TJ/CE.

LOTEAMENTO PARQUE CANTO VERDE

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

Imóvel: URBANO

Projeto:	DESAFETAÇÃO
Área:	1.320,00m²
Escala:	1:500
Data:	DEZEMBRO/2023
Desenho:	ROGÉRIO MELO

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

Local:
PARTE DA AV. SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, S/Nº,
JABUTI - EUSÉBIO - CEARÁ

Prancha: 01/01

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