

Mensagem nº 042/2011, de 31 de maio de 2011.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município, em caráter de URGÊNCIA/URGENTÍSSIMA, o incluso Projeto de Lei que autoriza a doação de uma área situada no lugar Coaçu, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, local denominado Loteamento Jardim Guanabara, constituída por parte de uma Rua sem denominação oficial, que separa as quadras 01 e 03 (01A) de formato irregular.

Perfazendo uma área total de 1.259,32 m² (um mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), tendo em vista à ampliação da Empresa METALMECÂNICA MAIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.397.886/0001-11.

A empresa gerará em média 40 empregos diretos destinados à população de Eusébio, o que fomentará a geração de emprego e renda no Município, a presente doação é fulcrada no permissivo do § 4º, do artigo 17, da Lei Federal nº 8.666/93.

Desta forma, considerando a existência de relevante interesse público devidamente justificado, solicito que o presente Projeto seja apreciado e votado em caráter de urgência/urgentíssima, estou certo de que a presente proposição merecerá melhor acolhimento por parte dessa Augusta Casa Legislativa.

Nesta oportunidade renovo a V. Exa e aos seus ilustres pares, votos de estima e consideração.



Acilon Gonçalves
Prefeito Municipal

Exmo Sr.
Vereador JOSELITO TAVARES DE ABREU
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE.

Projeto de Lei nº: 043, de 31 de maio de 2011.

Autoriza a doação de "UM TERRENO URBANO", situado na localidade denominada Coaçu, no Município e Comarca de Eusébio-CE, no local denominado Loteamento Jardim Guanabara, constituído por parte de uma Rua sem denominação oficial, que separa as quadras 01 e 03 de formato irregular. Totalizando uma área de 1.259,32 m² (um mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), em favor da Empresa METALMECÂNICA MAIA LTDA., e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a doar, por interesse público relevante, uma área de 1.259,32 m² (um mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), à Empresa METALMECÂNICA MAIA LTDA., inscrita no CNPJ sob o nº 01.397.886/0001-11, para a implantação de empreendimento Industrial/Comercial.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL – "UM TERRENO URBANO", situado no lugar Coaçu, Loteamento Jardim Guanabara, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, possuindo uma área total de 1.259,32m², conforme discriminação abaixo:

Um terreno situado no lugar Coaçu, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na área de arruamento do Loteamento Jardim Guanabara, localizado entre as Quadras 01 e 03 do dito loteamento (01A), de forma irregular, para desafetação pela Prefeitura Municipal de Eusébio a Metalmecânica Maia Ltda. perfazendo uma área total de 1.259,32 m²(um mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), medindo extremado:

AO SUL (Frente): 12,00m (doze metros) com a Avenida Alameda das Américas;
AO LESTE (Lado esquerdo): 103,04m (cento e três metros e quatro centímetros) com os lotes 02 e 04 da Quadra 01 do Loteamento Jardim Guanabara;
AO OESTE (Lado Direito): 106,85m (cento e seis metros e oitenta centímetros) com os lotes 01, 03 e 05 da Quadra 03 do Loteamento Jardim Guanabara;
AO NORTE (Fundos): 12,54m (doze metros e cinquenta e quatro centímetros) com a propriedade de Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque.

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

Rua: Edmilson Pinheiro, 150 - Bairro Autódromo - CEP: 61.760-000
Fone: (85) 3260.1052 - CNPJ: 23.563.067/000130
Eusébio - Ceará - Brasil

2

Tendo os pontos geo-referenciados (DATUM SAD69) coordenadas X=558803,22, Y=9573670,65; X=558815,69, Y=9573669,39; X=558763,60, Y=9573575,53 e X=558774,61, Y=9573570,75, como vértices limites do terreno, todos devidamente marcados no terreno e determinados no levantamento planimétrico.

Art. 2º. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R\$ 25.186,40 (vinte e cinco mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta centavos).

Art. 3º. Na matrícula do Registro Geral de Imóveis deverá constar obrigatoriamente as seguintes condições:

I – o donatário se obriga a construir e funcionar no imóvel de acordo com a sua finalidade Industrial/Comercial, no prazo de 06 (seis) meses para o início das obras, e de 01 (um) ano para o término, podendo ser prorrogado por igual período, mediante autorização expressa da doadora;

II – o imóvel poderá ser constituído em garantia hipotecária em financiamentos concedidos por instituições financeiras, para implementação de investimentos na própria unidade Industrial/Comercial.

III – o donatário não poderá transferir (doar, alugar, vender ou emprestar) a terceiros o imóvel, sem a autorização da Prefeitura Municipal de Eusébio.

IV – as demais cláusulas contidas na Lei Municipal nº 341, de 22 de abril de 1998.

Art. 4º. O descumprimento de quaisquer das condições previstas nos incisos I, II, III e IV do artigo 3º importará na devolução do imóvel e conseqüente reversão à doadora, sem que o donatário possa pleitear quaisquer ressarcimentos ou vantagem por benfeitorias efetivadas, renunciando o donatário à retenção por benfeitorias.

Art. 5º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio, aos 31 dias do mês de maio de 2011.



Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

INTERESSADO:

METALMECÂNICA MAIA LTDA.
C.N.P.J Nº 01.397.886/0001-11
END.: CE 040 KM 04
CEP: 61.760-000 COAÇU-EUSÉBIO-CE

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
C.N.P.J Nº 23.563.067/0001-30
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, INDICADA NA PLANTA
(01A) ENTRE AS QUADRAS 01 E 03 DO LOTEAMENTO
JARDIM GUANABARA
COAÇU EUSÉBIO-CE

INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

METALMECÂNICA MAIA LTDA.
C.N.P.J Nº 01.397.886/0001-11
END.: CE 040 KM 04
CEP: 61.760-000 COAÇU-EUSÉBIO-CE

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 (arruamento)**, para doação por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, a METALMECÂNICA MAIA LTDA, localizado no Loteamento “Jardim Guanabara”, entre as Quadras 01 e 03, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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.

As benfeitorias não foram consideradas para efeito de cálculo do valor, pois se trata de uma doação de área pelo o Município.

1.4.LOCAL DA AVALIAÇÃO

O imóvel situa-se no lugar Coaçu no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado entre as Quadras 01 e 03 do Loteamento “Jardim Guanabara”, constituindo-se da rua sem denominação oficial e indicada no levantamento planimétrico como 01A.

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Doação por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio a METALMECÂNICA MAIA LTDA.

1.6.NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

A avaliação foi efetuada a um nível de rigor de **PRECISÃO EXPEDITA**, observando o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 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.

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

1.9.VISTORIA

O terreno vistoriado situa-se no lugar Coaçu, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.259,32m²**.

2.REGIÃO

2.1.DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 7.417.348 habitantes (Censo 2000);
- População urbana: 2.138.234 habitantes;
- Extensão territorial: 146.348 km²;
- População rural: 5.279.168 habitantes;
- Densidade demográfica: 50,77 hab/km² (Censo 2000);
- Municípios: 184;
- Cidades mais importantes: Sobral, Juazeiro do Norte, Crato, Maracanaú.
- Atividades econômicas predominantes: agricultura, pecuária, comércio, turismo, indústria, prestação serviços e outros.

2.2.DADOS MUNICIPAIS

- Atividades econômicas predominantes: agropecuária, indústria, comércio, silvicultura, prestação de serviços e outros;
- Área do Município: 77km² - 1,62% do território do Estado;
- População do Município: 31.500 habitantes (Censo 2000);
- Densidade populacional: 409,09 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 742 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 9.372 alunos matriculados (Censo 2000);
- Saúde: Estabelecimentos – 11 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS – 11 unidades / 48 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.

3.TERRENO

3.1.DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme documento em anexo (memorial).
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Residencial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 1.259,32 m².
- TOPOGRAFIA – Plano.

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 4km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Avenida Alameda das Américas.
- FORMATO DO TERRENO – Regular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Poço individual.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfalto.
- TOPOGRAFIA – Plana.

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 14653-2/2004. 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 – científica de valor de mercado, os mesmos após aplicados todos os fatores de valorização possíveis, chegam perto da realidade praticada pelo mercado, pois os mesmos se assemelhavam ao terreno avaliado.

3.4.METODOLOGIA UTILIZADA

A concepção metodológica consiste no estabelecimento de tomada de valores de forma subjetiva, oriundos de informações fornecidas por pessoas confiáveis, imobiliárias, instituições publicas, bancos, cartórios, pessoas residentes no município e valores praticados para cobrança de tributos Municipais, sem no entanto, se pautar em metodologia científica. 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\$ 15,00/m² e R\$ 25,00/m², esta o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R\$ 20,00/m².

$$V_u = R\$ 20,00/m^2$$

3.6.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 1.259,32\text{m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 20,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 1.259,32\text{m}^2 \times \text{R\$ } 20,00/\text{m}^2 \Rightarrow V_t = \text{R\$ } 25.186,40$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 25.186,40

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA/ m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	1.259,32	20,00	25.186,40	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL			25.186,40	100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 25.186,40

Importa a presente avaliação em R\$ 25.186,40(vinte e cinco mil, cento e oitenta e seis reais e quarenta centavos).

5.ENCERRAMENTO

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

Pedimos e agradecemos o obséquio 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 Levantamento Planimétrico do terreno;
- c)Planta de localização do terreno;

Eusébio, 30 de maio de 2011.

MEMORIAL DESCRITIVO DE UM TERRENO

Memorial descritivo de um terreno situado no lugar Coaçu, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na área de arruamento do Loteamento Jardim Guanabara, localizado entre as Quadras 01 e 03 do dito loteamento (01A), de forma irregular, doado pela Prefeitura Municipal de Eusébio a Metalmecânica Maia Ltda. perfazendo uma área total de 1.259,32 m²(um mil, duzentos e cinquenta e nove metros quadrados e trinta e dois decímetros quadrados), medindo extremando:

AO SUL (Frente): 12,00m (doze metros) com a Avenida Alameda das Américas;

AO LESTE (Lado esquerdo): 103,04m (cento e três metros e quatro centímetros) com os lotes 02 e 04 da Quadra 01 do Loteamento Jardim Guanabara;

AO OESTE (Lado Direito): 106,85m (cento e seis metros e oitenta centímetros) com os lotes 01, 03 e 05 da Quadra 03 do Loteamento Jardim Guanabara;

AO NORTE (Fundos): 12,54m (doze metros e cinquenta e quatro centímetros) com a propriedade de Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque.

Tendo os pontos geo-referenciados (DATUM SAD69) coordenadas X=558803,22, Y=9573670,65; X=558815,69, Y=9573669,39; X=558763,60, Y=9573575,53 e X=558774,61, Y=9573570,75, como vértices limites do terreno, todos devidamente marcados no terreno e determinados no levantamento planimétrico anexo.

Eusébio, 30 de maio de 2011.