PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
AVANÇANDO NO DESENVOLVIMENTO

APROVADO O REGIME DE URGÊNCIA 28/06/2021

Projeto de Lei nº 060 de 22 de junho de 2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 28/06/2021

Desafeta da destinação de Área Institucional o imóvel que indica, 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 desafetada de sua destinação pública de origem, passando a se incorporar como bem ao Patrimônio próprio do Município de Eusébio, a área a seguir descrita: Uma área Institucional de 44.524,66m² (quarenta e quatro mil, quinhentos e vinte e quatro virgula sessenta e seis metros quadrados), com as seguintes características: Situada no LOTEAMENTO DENOMINADO ALPHAVILLE FORTALEZA, no alinhamento da Rua 22, junto à divisa da Quadra CS (área da E.T.E); daí sai pelo alinhamento da Rua 22, em três seguimentos de reta: 22,00m, 14,14m e 34,83m; daí deflete à direita e segue confrontando com o SL56, em dois seguimentos de reta: 28,8m e 36,29m; daí reflete à direita e segue pelo alinhamento da Rua 13 em dois seguimentos de curva: 47,70m e 73,04m; daí deflete à direita e segue confrontando com área verde em diversos seguimentos: 67,58m em reta, deflete à direita e segue em reta numa distancia de 20,59m; daí deflete à esquerda e segue em curva numa distância de 69,55m; daí segue em reta numa distancia de 140,02m; daí deflete à direita e segue em curva numa distancia de 54,37m; daí deflete à esquerda e segue em curva numa distancia de 0,77m; daí deflete à direita e segue pela divisa do loteamento numa distancia de 103,01m; daí deflete à direita e segue confrontando com Joca de Matos em três seguimentos de reta: 4,31m, 11,39m e 148,07m; daí deflete à direita e segue confrontando com a área da E.T.E, numa distancia de 39,95m; daí deflete à esquerda e segue em reta, confrontando ainda com a área da E.T.E, numa distancia de 53,12m, até o ponto onde teve início esta descrição, perfazendo uma área total de 44.524,66m², limites esses de acordo com a planta respectiva arquivada no Cartório Facundo do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio. Havido em maior porção nos termos do R.02 e R.06, na matrícula nr 000202, Livro 02, do Cartório Facundo do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio.

Art. 2º. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a adotar as providências necessárias para a abertura de matrícula do imóvel de que trata o art. 1º desta Lei, no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio.

Art. 3º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 22 dias do mês de junho de 2021.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

Mensagem nº 032/2021, de 22 de junho de 2021.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa Augusta Câmara Municipal, por intermédio de Vossa Excelência, em caráter de **URGÊNCIA/URGENTÍSSIMA**, o incluso Projeto de Lei, que desafeta da destinação de Área Institucional o imóvel que indica, e dá outras providências.

O Projeto de Lei em epígrafe tem por objetivo proporcionar a incorporação do imóvel à bem público e patrimônio do município, para a manutenção e ampliação das atividades desenvolvidas pela Universidade Federal do Ceará através do Labomar, voltadas à educação, pesquisa e sociais.

Desta forma, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, estou certo de que a presente proposição merecerá melhor acolhimento por parte dessa Augusta Casa Legislativa.

Certo de que o elevado espírito público de Vossa Excelência e de seus pares presidirá a decisão legislativa, reitero, na oportunidade, protestos de elevada estima e apreço.

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

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.
Vereador Francisco Roberto Rocha Silva
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARA
C.N.P.J Nº 07.272.636/0001-31
END.: AV DA UNIVERSIDADE, Nº 2853
CEP: 60020-181 BENFICA FORTALEZA-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:

ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE FORTALEZA CARARU – EUSÉBIO-CE

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - CRNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

1. INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARA
C.N.P.J Nº 07.272.636/0001-31
END.: AV DA UNIVERSIDADE, Nº 2853
CEP: 60020-181 BENFICA FORTALEZA-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 imóvel urbano, para **DOAÇÃO** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, constituído pela a área Institucional do Loteamento Alphaville Fortaleza, no bairro Cararu, 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 Cararu no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, Área Institucional, do Loteamento Alphaville Fortaleza.

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para DOAÇÃO pela Prefeitura Municipal de Eusébio a Universidade Federal do Ceará para a construção/extensão/expansão do campus avançado da Universidade Federal do Ceará – UFC, denominado Centro de Estudos Ambientais Costeiros vinculado a Unidade Acadêmica Instituto de Ciências do Mar – LABOMAR.

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 14653-2/2004 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".

1.7.LEGISLAÇÃO OBSERVADA

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

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil CRNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

1.8.PRESSUPOSTOS

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

- Vistoria do imóvel e da região;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados das amostras, dos imóveis ofertados 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 imóvel vistoriado situa-se no lugar Cararu, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, possuindo uma área de 44.524,66 m².

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;
- Área do Município: 79km² 0,053% do território do Estado;
- População do Município: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil, Santander, Caixa Econômica Federal e Banco do Nordeste;
- Educação: Ensino Fundamental (Estadual) 1.198.116 alunos matriculados, Ensino Fundamental (Municipal) 10.152 alunos matriculados (Fonte IBGE: 2018);
- Saúde: Estabelecimentos – 17 unidades / Prestadores de serviços junto ao SUS – 17 unidades / 45 leitos hospitalares.
- Saneamento: Esgoto natural, rede de esgoto, galerias e bocas de lobos.
- Rede de água: a região é provida de água da CAGECE.
- Estradas: ruas e avenidas asfaltadas, em calçamento e pavimentação.
- Comunicação: sistema de telefonia fixa e celular agência dos correios, emissoras de rádios e jornais.
- Segurança: delegacia de polícia.
- Transportes: ônibus com linhas urbanas, intermunicipais e transportes alternativos.
- Topografia: região plana, pouco acidentada e com declives.
- Serviços públicos existentes: iluminação pública, coleta domiciliar de lixo, arborização urbana, telefones públicos.
- Outras atividades econômicas: postos de abastecimento de combustíveis, de gás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

3.TERRENO

3.1.DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Certidão do Cartório Facundo
- CARTÓRIO – 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 levantamento em anexo.
- ÁREA TOTAL – 44.524,66 m²
- TOPOGRAFIA – inclinado

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 8 km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Lateral do Loteamento Alphaville Fortaleza
- FORMATO DO TERRENO – irregular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Cagece.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da ENEL.
- REDE TELEFÔNICA – 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 14653-2/2004. 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.

3.4.METODOLOGIA UTILIZADA

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

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

3.5.VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 80,00/m² e R$ 120,00/m², está o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R$ 80,00/m².

Vu = R$ 80,00/m²

3.6.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 44.524,66 **m²**.

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

V_t = 44.524,66 **m²** x R$ 80,00/m² → **V_t = R$ 3.561.973,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 3.561.973,00

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	44.524,66	100,00	3.561.973,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 3.561.973,00(Três milhões, quinhentos e sessenta e um mil e novecentos e setenta e três reais).

5.ENCERRAMENTO

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

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

Eusébio, 25 de junho de 2021.

André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

MEMORIAL DESCRITIVO

UM TERRENO situado no lugar PRECABURA, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado ALPHAVILLE FORTALEZA, constituido pela AREA INSTITUCIONAL, a descrição tem seu início num ponto situado no alinhamento da Rua 22, junto à divisa da Quadra CS (área da E.T.E.); daí segue pelo alinhamento da Rua 22, em três segmentos de reta: 22,00m, 14,14m e 34,83m; daí deflete à direita e segue confrontando com o SL56, em dois segmentos de reta: 28,8m e 36,29m; daí reflete a direita e segue pelo alinhamento da Rua 13 em dois segmentos de curva: 47,70m e 73,04m; daí deflete à direita e segue confrontando com área verde, em diversos segmentos: 67,58m em reta; deflete à direita e segue em reta numa distância de 20,59m; daí deflete à esquerda e segue em curva numa distância de 69,55m; daí segue em reta numa distância de 140,02m; daí deflete à direita e segue em curva numa distância de 54,37m; daí deflete à esquerda e segue em reta numa distância de 0,77m; daí deflete à direita e segue pela divisa do loteamento numa distância de 103,01m; daí deflete à direita e segue confrontando com Joca de Matos em três segmentos de reta: 4,31m, 11,39m e 148,07m; daí deflete à direita e segue confrontando com a área da E.T.E., numa distância de 39,95m; daí deflete à esquerda e segue em reta, confrontando ainda com a área da E.T.E., numa distância de 53,12m, até o ponto onde teve início esta descrição, perfazendo uma área total de 44.524,66m².

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 deste Memorial Descritivo e Planta anexa, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais, conforme arts. 955, III e 961 do provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

Rogério Uchôa de Melo

Técnico. Agrimensor

CRT-02 RNP: 00254184324

Eusébio - CE, 10 de Junho de 2021

MEMORIAL DESCRITIVO

UM TERRENO situado no lugar PRECABURA, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado ALPHAVILLE FORTALEZA, constituído pela AREA INSTITUCIONAL, a descrição tem seu início num ponto situado no alinhamento da Rua 22, junto à divisa da Quadra CS (área da E.T.E.); daí segue pelo alinhamento da Rua 22, em três segmentos de reta: 22,00m, 14,14m e 34,83m; daí deflete à direita e segue confrontando com o SL56, em dois segmentos de reta: 28,8m e 36,29m; daí reflete a direita e segue pelo alinhamento da Rua 13 em dois segmentos de curva: 47,70m e 73,04m; daí deflete à direita e segue confrontando com área verde, em diversos segmentos: 67,58m em reta; deflete à direita e segue em reta numa distância de 20,59m; daí deflete à esquerda e segue em curva numa distância de 69,55m; daí segue em reta numa distância de 140,02m; daí deflete à direita e segue em curva numa distância de 54,37m; daí deflete à esquerda e segue em reta numa distância de 0,77m; daí deflete à direita e segue pela divisa do loteamento numa distância de 103,01m; daí deflete à direita e segue confrontando com Joca de Matos em três segmentos de reta: 4,31m, 11,39m e 148,07m; daí deflete à direita e segue confrontando com a área da E.T.E., numa distância de 39,95m; daí deflete à esquerda e segue em reta, confrontando ainda com a área da E.T.E., numa distância de 53,12m, até o ponto onde teve início esta descrição, perfazendo uma área total de 44.524,66m².

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.

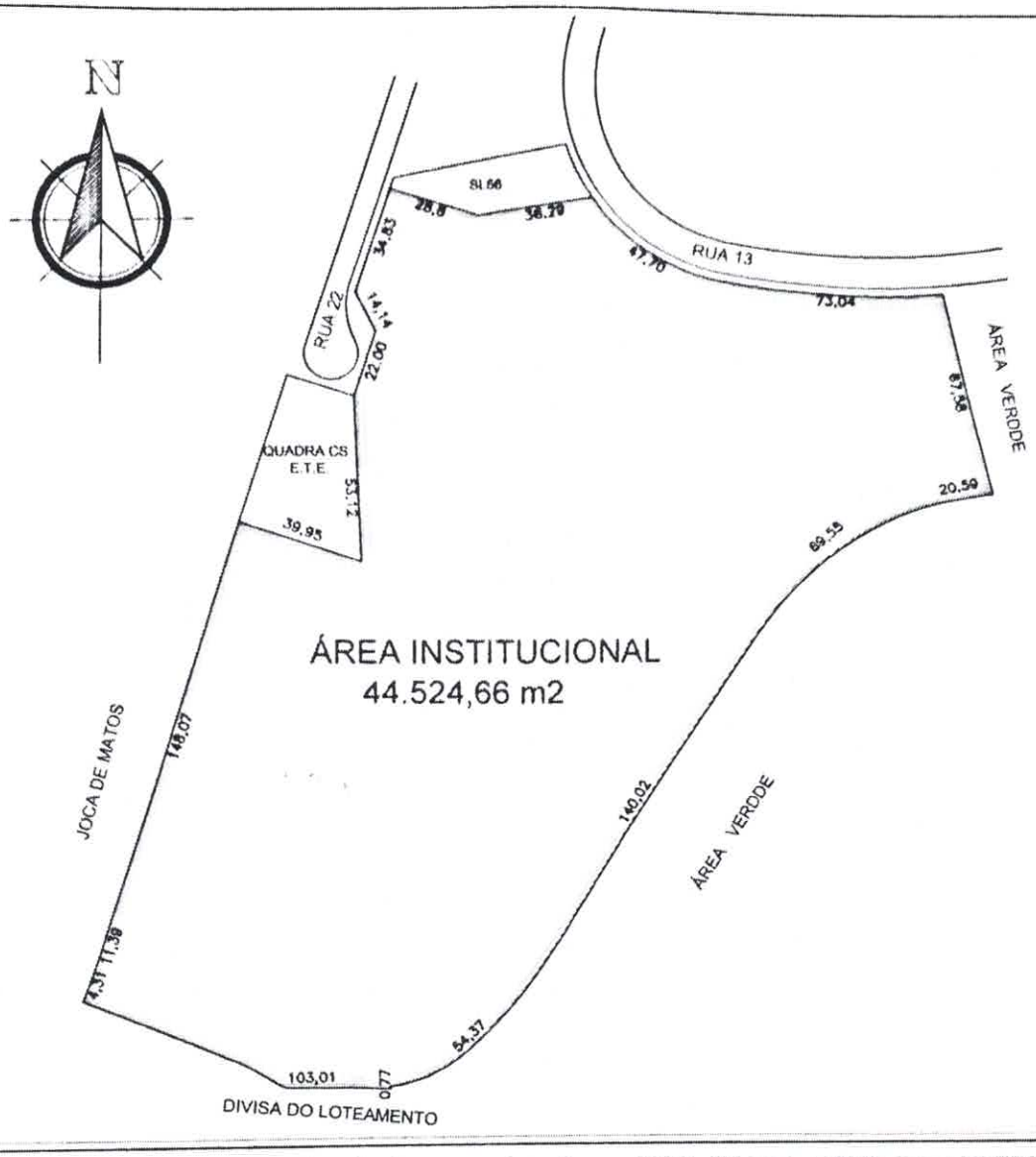
Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes deste Memorial Descritivo e Planta anexa, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais, conforme arts. 955, III e 961 do provimento 08/2014 da Corregedoria Geral de Justiça do Tribunal de Justiça do Estado do Ceará.

Rogério Uchôa de Melo

Técnico. Agrimensor

CRT-02 RNP: 00254184324

Eusébio - CE, 10 de Junho de 2021



Rogério Uchôa de Melo, Técnico Agrimensor, inscrito no CRT - 02 com o RNP sob o nº 00254184224 residente e domiciliado à Rua Senador Álvaro Adolfo, nº 454, Presidente Kennedy, Fortaleza - Ceará. 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 prejuizos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. Conforme arts. 955, III e 961 do provimento 08/2014 da CGJ do TJ/CE.

ALPHAVILLE FORTALEZA
ÁREA INSTITUCIONAL

Imóvel: URBANO

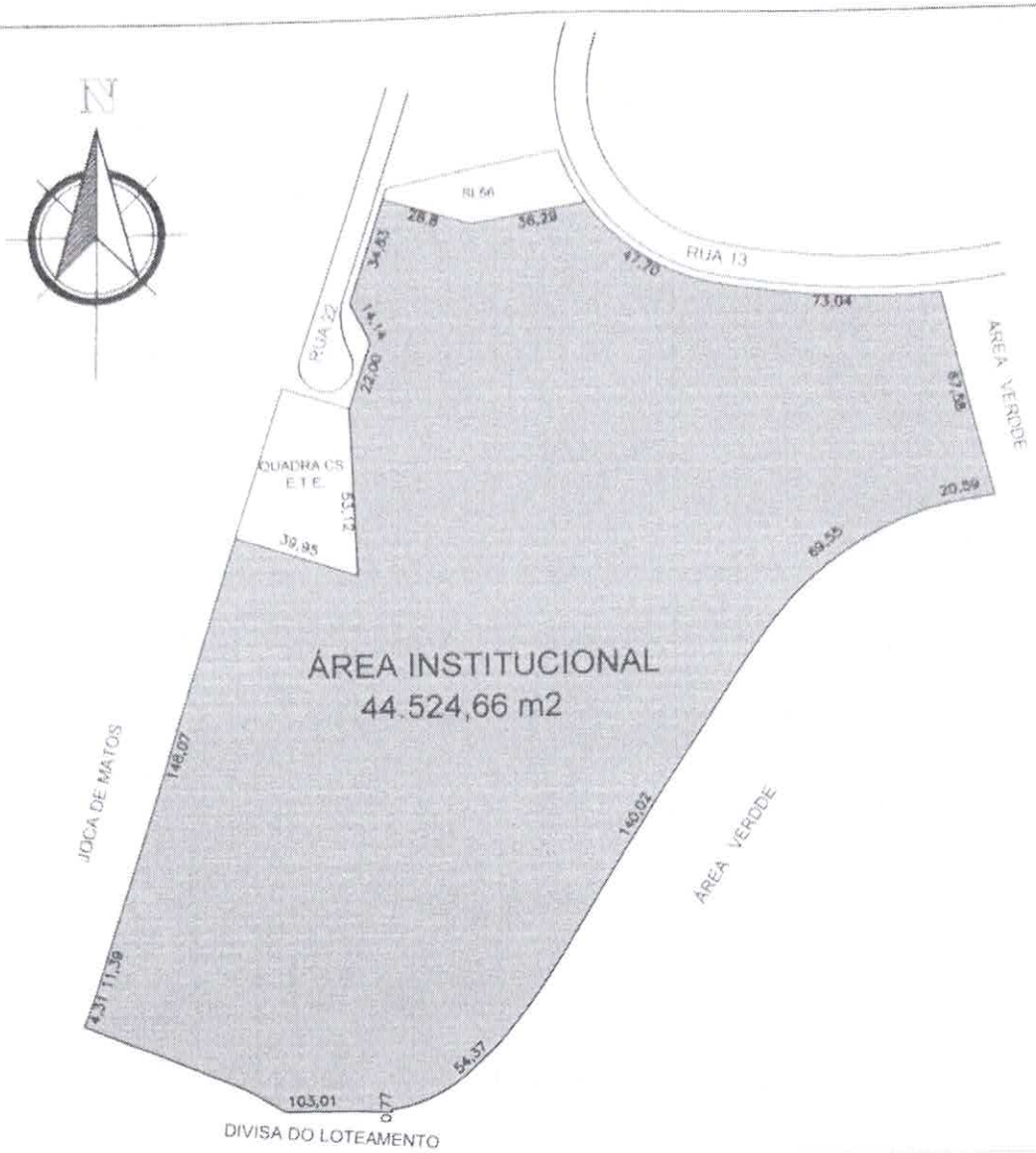
Projeto:	TOPOGRAFIA
Área:	44.524,66m²
Escala:	1:1000
Data:	JUNHO/2021
Desenho:	ROGÉRIO MELO

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

Local: ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE FORTALEZA -PRECABURA - EUSÉBIO/CE.

Prancha: 01/01

Proprietário(a): PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ: 23.563.067/0001-30



Rogério Uchôa de Melo, Técnico Agrimensor, inscrito no CRT - 02 com o RNP sob o nº 00254184224 residente e domiciliado à Rua Senador Álvaro Adolfo, nº 454, Presidente Kennedy, Fortaleza - Ceará. 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 arts. 955, III e 961 do provimento 08/2014 da CGJ do TJ/CE.

ALPHAVILLE FORTALEZA
ÁREA INSTITUCIONAL

Imóvel: URBANO

Projeto:	TOPOGRAFIA
Área:	44.524,66m²
Escala:	1:1000
Data:	JUNHO/2021
Desenho:	ROGÉRIO MELO

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

Local: ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO ALPHAVILLE FORTALEZA -PRECABURA - EUSÉBIO/CE.

Prancha: 01/01

Proprietário(a): PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ: 23.563.067/0001-30