Lei nº: 2.236, de 09 de dezembro de 2024.

Desafeta de sua destinação pública de origem o terreno urbano situado no lugar COAÇÚ, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado JARDIM GUANABARA, constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial que separa a quadra 09 (nove) das terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão e do Condomínio Eco Way, localizado do lado ímpar da Rua Francisco Costa Ribeiro, fazendo esquina pelo lado Esquerdo/Sul com a Rua Dejoces Monteiro, de formato regular, perfazendo uma área total de 1.992,00m² (Hum mil novecentos e noventa e dois metros quadrados), e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1º. Fica desafetada da destinação pública originária, passando a se incorporar como bem ao patrimônio próprio do Município de Eusébio, a área a seguir descrita:

ÁREA

Fica desafetado de sua destinação pública de origem o terreno a seguir discriminado, situado no lugar COAÇÚ, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado JARDIM GUANABARA, constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial que separa a quadra 09 (nove) das terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão e do Condomínio Eco Way, localizado do lado ímpar da Rua Francisco Costa Ribeiro, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/SUL com a Rua Dejoces Monteiro, de formato regular, perfazendo uma área total de 1.992,00m² (Hum mil novecentos e noventa e dois metros quadrados), com as seguintes características: AO POENTE, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com a dita Rua Francisco Costa Ribeiro; AO NASCENTE, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com outra parte da Rua Sem Denominação Oficial; AO NORTE, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, por

onde 161,00m (cento e sessenta e um metros), limita-se com terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão e do Condomínio Eco Way; e, AO SUL, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, por onde 166,00m (cento e sessenta e seis metros), limita-se com os lotes 02 (dois) e 01 (um) da quadra 09 (nove), propriedade de Maia participações S/A.

Art. 2º. O imóvel desafetado tornar-se-á disponível, na forma dos artigos 124, inciso III e 129-B da Lei Orgânica do Município de Eusébio.

Art. 3°. O valor total da avaliação do Imóvel, conforme laudo em anexo, é de R$239.040,00 (duzentos e trinta e nove mil e quarenta reais)

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

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 09 de dezembro 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:

PARTE DE RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, QUE SEPARA A QUADRA 09 DAS TERRAS DE ANTONIO RUFINO E FERNANDES ALBUQUERQUE, DO LOTEAMENTO JARDIM GUANABARA

COAÇU - EUSÉBIO-CE

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

INTRODUÇÃO:

1.1. INTERESSADO

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

1.2. PROPRIETÁRIO

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

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 por parte da Rua Sem Denominação Oficial, que separa a Quadra 09 das terras de Antonio Rufino e Fernandes Albuquerque, do Loteamento Jardim Guanabara, na localidade de Coaçu, 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 Coaçu no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua Sem Denominação Oficial, que separa a Quadra 09 das terras de Antonio Rufino e Fernandes Albuquerque, do Loteamento Jardim Guanabara.

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 regular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.992,00m²**.

3. REGIÃO

3.1. DADOS ESTADUAIS

- População do Estado: 8.794.957 habitantes (Censo 2022);
- População urbana: 7.689.829 habitantes;
- Extensão territorial: 148.920 km²;
- População rural: 2.105.824 habitantes;
- Densidade demográfica: 59,07 hab/km² (Censo 2022);
- 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: 61.712 habitantes (Censo 2022);
- Densidade populacional: 781,16 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil, CEF; Bradesco, BNB e Itaú
- 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 – Parte da rua
- CARTÓRIO – Florencio 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 – 1.992,00 m².
- TOPOGRAFIA – Plano

4.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 4,0km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Manoel Gouveia
- FORMATO DO TERRENO – Regular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Não existe.
- REDE ELÉTRICA – Não existe.
- REDE TELEFÔNICA –
- ESTRADAS – Não existe.
- 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 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 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$ 100,00/m² e R$ 140,00/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$ 120,00/m².

Vu = R$ 120,00/m²

4.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 1.992,00**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 120,00/m²

V_t = 1.992,00**m²** x R$ 120,00/m² → **V_t = R$ 239.040,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 239.040,00

5. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	1.992,00	120,00	239.040,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 239.040,00

Importa a presente avaliação em R$ 239.040,00(duzentos e trinta e nove mil e quarenta 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, 03 de dezembro de 2024

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

MEMORIAL DESCRITIVO PARA FINS DE DESAFETAÇÃO DE PARTE DE UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL DO LOTEAMENTO JARDIM GUANABARA - COAÇÚ - EUSÉBIO– CE.

Um terreno urbano situado no lugar COAÇÚ, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado JARDIM GUANABARA, constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial que separa a quadra 09 (nove) das terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão e do Condomínio Eco Way, localizado do lado ímpar da Rua Francisco Costa Ribeiro, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/SUL com a Rua Dejoces Monteiro, de formato irregular, perfazendo uma área total de 1.992,00m² (Hum mil novecentos e noventa e dois metros quadrados), com as seguintes características: **AO POENTE,** (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com a dita Rua Francisco Costa Ribeiro; **AO NASCENTE,** (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com outra parte da Rua Sem Denominação Oficial; **AO NORTE,** (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, por onde 166,00m (cento e sessenta e seis metros), limita-se com terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão e do Condomínio Eco Way; e, **AO SUL,** (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, por onde 166,00m (cento e sessenta e seis metros), limita-se com os lotes 02 (dois) e 01 (um) da quadra 09 (nove), propriedade de Maia participações S/A.

Declaramos 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

ROGÉRIO UCHÔA DE MELO
Téc. Agrimensor CRT-02.RNP: 00254184324

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ: 23.563.067/0001-30

Eusébio - CE, 28 de Novembro de 2024.

N

NORTE
(LADO DIR.)

Terras de propriedade do Sr. Antonio Rufino e Fernandes Albuquerque
atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão e com o Condomínio Eco Way

parte da Rua Sem Denominação Oficial

12,00m

166,00m

parte de uma Rua Sem Denominação Oficial 1.992,00m²

166,00m

12,00m

parte da Rua Sem Denominação Oficial

POENTE
(FRENTE)

Rua Francisco Costa Ribeiro

propriedade de Maia Participações S/A

L-01

Q-09

L-02

Rua Dejoces Monteiro

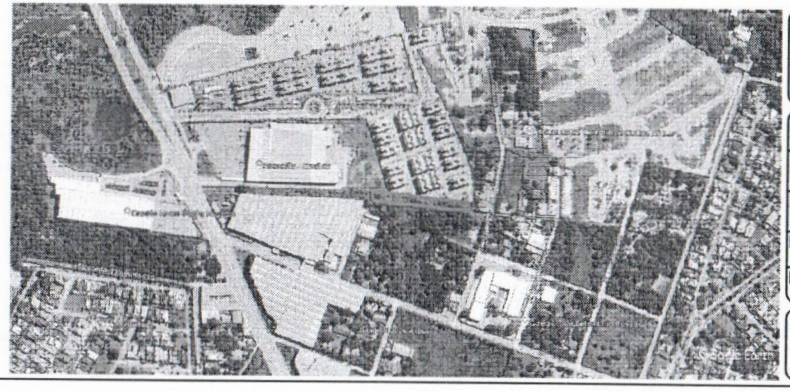
Rua Coronel Jucá

NASCENTE
(FUNDOS)

SUL
(LADO ESQ.)

Rua Valdemar Pereira

Declaro para todos os e efeitos fins 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 desta Planta e Memorial Descritivo anexo, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. Conforme provimento 04/2023 da CGJ do TJ/CE.



LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

Projeto:	DESAFETAÇÃO
Área:	1.992,00m²
Escala:	1:1000
Data:	NOVEMBRO/2024
Desenho:	ROGÉRIO MELO

Resp. Técnico:
Rogério Uchôa de Melo
Téc. Agrimensor RNP: 00254184324

Local:
RUA CORONEL JUCÁ, COAÇÚ - EUSÉBIO - CEARÁ.

Prancha: 01/01

Imóvel: URBANO

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