PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
AVANÇANDO NO DESENVOLVIMENTO

APROVADO O REGIME DE URGÊNCIA 30/05/2022

Projeto de Lei nº: 064, de 25 de maio de 2022.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 30/5/2022

Desafeta de sua destinação pública de origem os terrenos urbanos devidamente discriminados, situados no lugar JABOTI, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no local denominado PARQUE CANTO VERDE, totalizando uma área de 3.432,00 m² (três mil, quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), 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:

ÁREA

Ficam desafetados de sua destinação pública de origem os 03 (três) terrenos a seguir discriminados, situados no lugar JABOTI, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no local denominado PARQUE CANTO VERDE, totalizando uma área de 3.432,00 m² (três mil, quatrocentos e trinta e dois metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações:

TERRENO – 1: UM TERRENO URBANO situado no lugar "JABOTI", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado PARQUE CANTO VERDE, constituído por parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32, de forma regular, com área de 1.144,00 m² (um mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados), localizado do lado ímpar de uma Rua sem denominação oficial, distando 154,00m (cento e cinquenta e quatro metros) para o lado esquerdo (Nascente) para outra Rua sem denominação oficial que separa a quadra 32 e 33, medindo e extremando: **AO NORTE** (fundos), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 22 da 32 e as quadras 23 da 33; **AO SUL** (frente), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 32 da 41; **AO NASCENTE** (lado esquerdo), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 32; e, **AO POENTE** (lado direito), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 31;

TERRENO – 2: UM TERRENO URBANO situado no lugar "JABOTI", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado PARQUE CANTO VERDE, constituído por parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 32 e 33, de forma regular, com área de 1.144,00 m² (um mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados), localizado do lado ímpar de uma Rua sem denominação oficial, distando 154,00m para o lado esquerdo(nascente) de outra Rua sem denominação oficial, que separa as quadras 33 da 34, medindo e extremando: **AO NORTE** (fundos), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 22 da 32 e a 23 da 33; **AO SUL** (frente), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 33 e 42; **AO NASCENTE** (lado esquerdo), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 33; e, **AO POENTE** (lado direito), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 32;

TERRENO – 3: UM TERRENO URBANO situado no lugar "JABOTI", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado PARQUE CANTO VERDE, constituído por parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 33 e 34, de forma regular, com área de 1.144,00 m² (um mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados), localizado do lado ímpar de uma Rua sem denominação oficial, distando 154,00m (cento e cinquenta e quatro metros) para o lado esquerdo (Nascente) para outra Rua sem denominação oficial, que separa as quadras 34 e 35, medindo e extremando: **AO NORTE** (fundos), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 23 da 33 e as quadras 24 da 34; **AO SUL** (frente), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 34 e 43; **AO NASCENTE** (lado esquerdo), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 34; e, **AO POENTE** (lado direito), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 33;

Art. 2º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à Concessão de Direito Real de Uso, dos terrenos objeto da presente Lei, em favor da Empresa Projeart Indústria de Estruturas Metálicas Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº 41.632.928/0001-76, em contrapartida a referida Empresa se compromete a transferir terreno de sua propriedade de valor equânime a área desafetada em favor do Município.

Art. 3º. O imóvel permutado com a Empresa, será utilizado para expansão da Escola do Santa Clara.

8

Art. 4º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o disposto na Lei Ordinária Municipal nº 1.938, de 11 de abril de 2022.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio, aos 25 dias do mês de maio de 2022.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

CARTÓRIO FLORÊNCIO

Segundo Ofício – Comarca de Aquiraz - Estado do Ceará

CNPJ: 06.621.981/0001-70

Titular - Efetivo - Alcione Martins Florêncio
Substituto - Hermenegildo Florêncio Marques Batista
Substituto - Adriano Martins Florêncio

ALCIONE MARTINS FLORÊNCIO, tabeliã, oficiala do registro de imóveis e de títulos e documentos e demais anexos da comarca e cidade de Aquiraz, do Estado do Ceará, República Federativa do Brasil, por nomeação legal, etc.

CERTIDÃO

CERTIFICA, a requerimento da parte interessada para que surta todos os seus devidos e legais efeitos, contidos nos artigos 197 e 229 da Lei nº 6.0l5 de 31/12/1973 que, **UM TERRENO** urbano situado no lugar **JABOTÍ,** no município e comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado **PARQUE CANTO VERDE,** constituído por parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32, de forma regular, com área de 1.144,00m2 (um mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados), localizado do lado ímpar de uma Rua sem denominação oficial, distando 154,00m (cento e cinquenta e quatro metros) para o lado esquerdo (Nascente) para outra Rua sem denominação oficial que separa a quadra 32 e 33, medindo e extremando: ao **NORTE** (fundos), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 22 da 32 e as quadras 23 da 33; ao **SUL** (frente), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 32 da 41; ao **NASCENTE** (lado esquerdo), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 32; e, ao **POENTE** (lado direito), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 31, limites esses de acordo com a planta respectiva arquivada neste Cartório competente, havido em maior porção nos termos das transcrições 2870 e 2871, deste Registro Imobiliário da 1ª Zona desta comarca, e Art. 22 da Lei 6.766/77, de propriedade do **MUNICÍPIO DE EUSÉBIO-CE**, com sede na Rua Edmilson Pinheiro, nº 150, Bairro Autódromo – Eusébio - Ceará, inscrito no CNPJ sob o nº 23.563.067/0001-30, se encontra junto a este cartório livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, legais ou convencionais. **CERTIFICA ainda, que** dito imóvel não mais pertence a esta circunscrição, e sim a circunscrição do município e comarca de Eusébio, por força da Lei Estadual nº 12.035, de 30/11/1992. O referido é verdade do que dou fé.

Aquiraz - Ce., 09 de maio de 2022

O Oficial.

CERTIDÃO VÁLIDA SOMENTE COM SELO DE AUTENTICIDADE, POR 30 DIAS, CONFORME PRECEITUA O ART. 501, E POR 90 DIAS, CONFORME § 4º. INCISO XV, ART 914,(PROVIMENTO Nº 08/2014-CGJ/(CE)

CERTIDÃO (SEGUNDA VIA/SEGUNDO TRASLADO)
PODER JUDICIÁRIO Estado do Ceará
Selo Tipo 04
Nº AAN001229-G5R7
SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE
Consulte a validade do Selo Digital em selodigital.tjce.jus.br/portal

CUSTAS E EMOLUMENTOS INCIDENTES
Nº de Atendimento: 20220502000109
Total de Emolumentos: R$ 32,79
Total FERMOJU: R$ 1,61
Total FRMMP: R$ 1,64
Total FAADEP: R$ 1,64
Total Selos: R$ 9,01
Valor Total: R$ 46,69
Detalhamento de cobrança / Listagem dos códigos da tabela de emolumentos envolvidos
(1) 007019 / (1) 007020
Selos Aplicados
AAN001229-G5R7

Qualquer rasura nesta certidão, sem que seja ressalvada antes da assinatura, é considerada como indício de adulteração.

Rua Virgílio Coelho, 296 - Centro – Aquiraz–Ce (61700-000)
Contato: (85) 3361-2015/2021/ 2423 **e-mail:** contato@cartorioflorencio.com.br

CONFERI E SUBSCRIQUEI

DESAPROPRIAÇÃO

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

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

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 SDO QUE SEPARA AS QUADRAS 31 E 32 DO LOTEAMENTO PARQUE CANTO VERDE – JABUTI - EUSÉBIO-CE

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

1. 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 imóvel urbano, para **DESAFETAÇÃO** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32 do Loteamento Parque Canto Verde, no bairro 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, na rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32 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 14653-2/2004 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 - RNP 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 Jabuti, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 1.144,00 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 – Matrícula
- ➢CARTÓRIO – Facundo
- ➢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 – 1.144,00 m²
- ➢TOPOGRAFIA – plano.

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ➢ZONA – Zona Urbana.
- ➢DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 8 km.
- ➢ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua dos Moraes
- ➢FORMATO DO TERRENO – regular.
- ➢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 – Asfaltadas e calçamentadas

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$ 100,00/m².

Vu = R$ 100,00/m²

3.6.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

V_t = A x Vu

A = Área = 1.144,00 **m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 100,00/m²

V_t = 1.144,00 **m²** x R$ 100,00/m² → **V_t = R$ 114.400,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 114.400,00

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	1.144,00	100,00	114.400,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 114.400,00(cento e quatorze mil e quatrocentos reais).

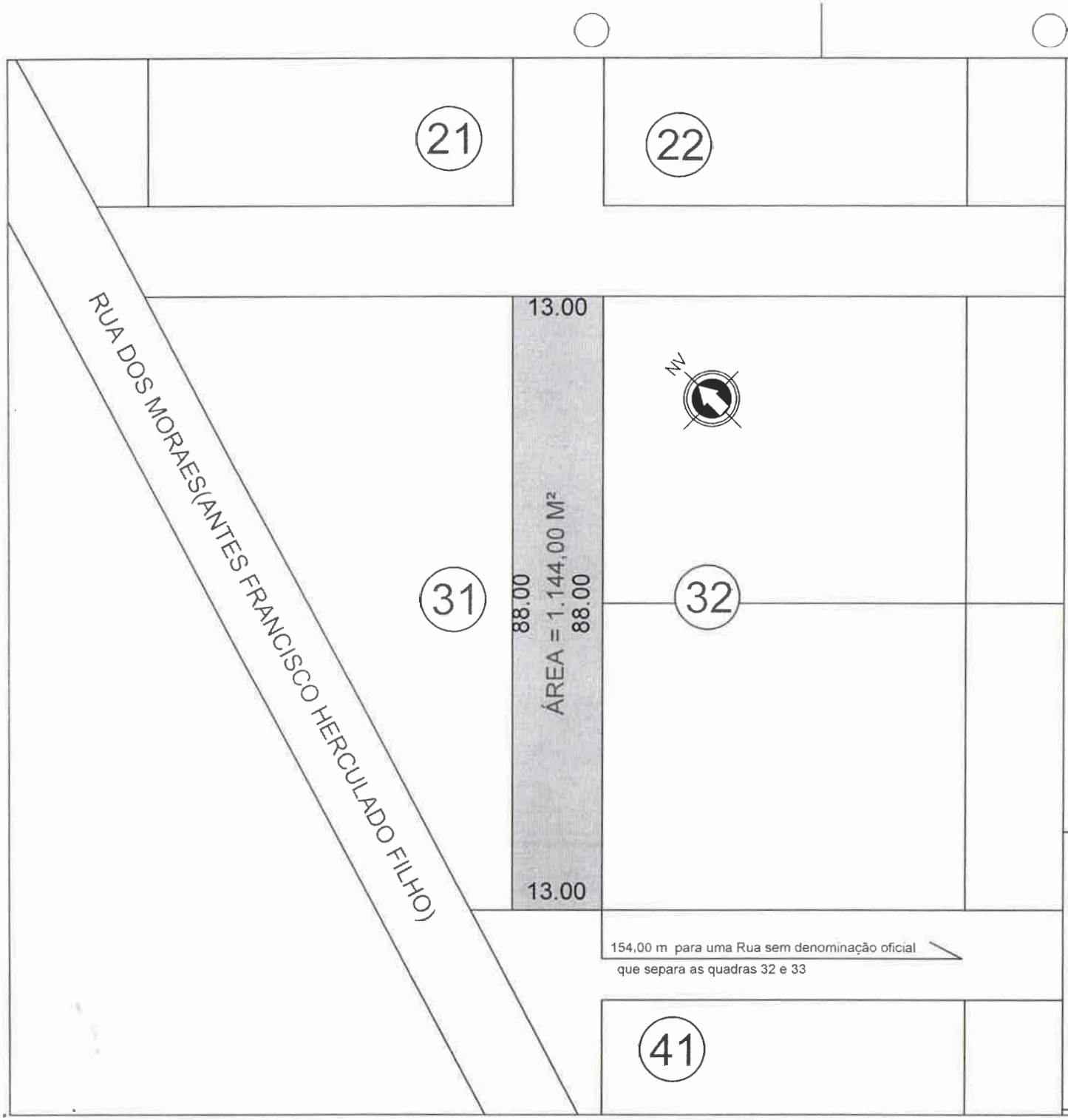
5.ENCERRAMENTO

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, 23 de maio de 2022.

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



André Luis de Souza Coelho
Eng.º Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE
ART : CE20210867565

PROJETO:
Levantamento Planimétrico da Rua SDO que separa as quadras 31 e 32 do Loteamento Parque Canto Verde, no Bairro Jaboti, no Município de Eusebio/CE, para fins de desafetação.

PRANCHA: ATUAL
01/02

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

DESENHO: ANDRÉ COELHO

LOCAL: RUA SDO QUE SEPARA AS QUADRAS 31 e 32

DATA: 23/05/2022

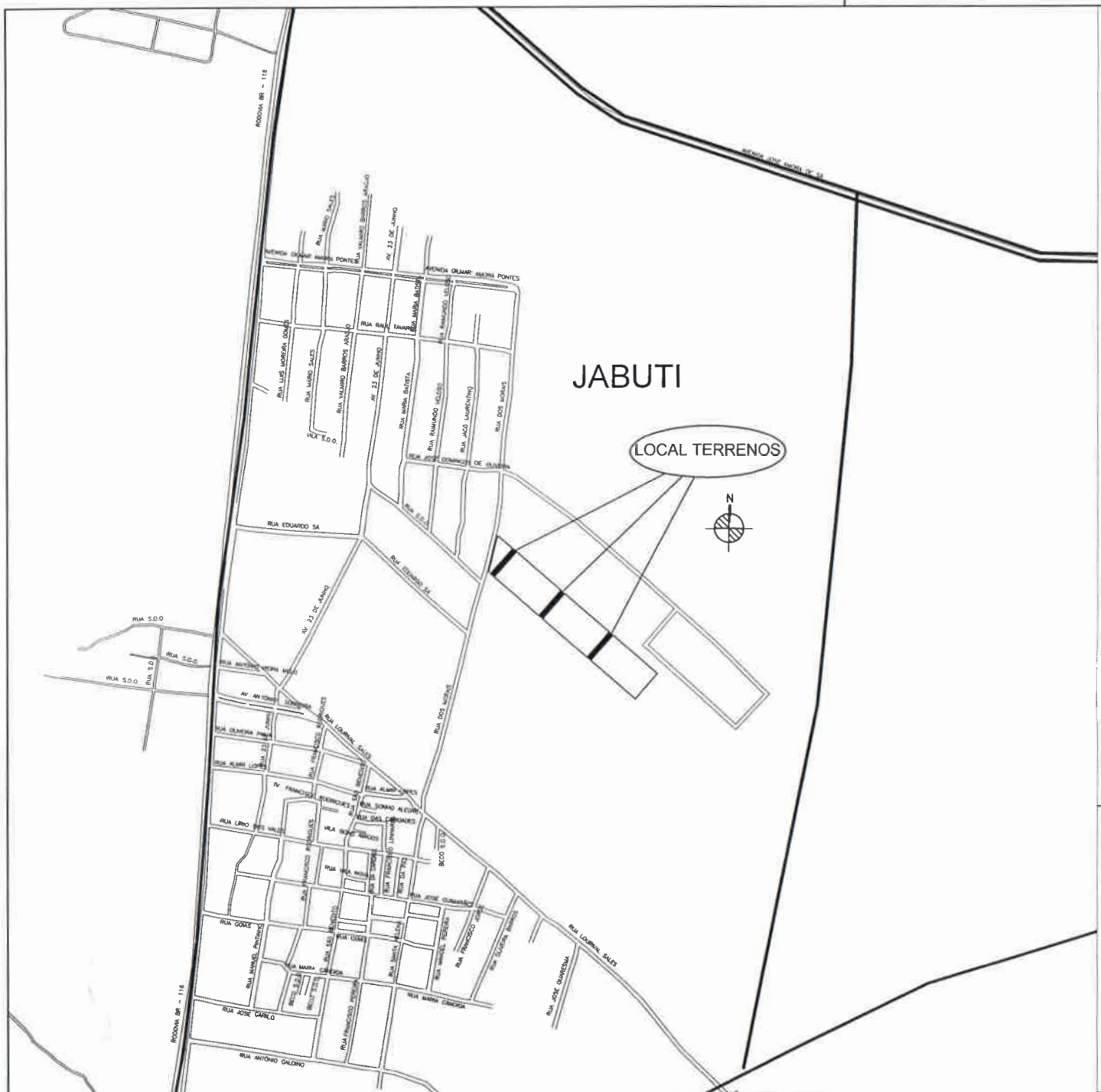
ESCALA: 1/800

MEMORIAL DESCRITIVO

UM TERRENO URBANO situado no lugar "JABOTI", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado PARQUE CANTO VERDE, constituído por parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32, de forma regular, com área de 1.144,00 m² (um mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados), localizado do lado ímpar de uma Rua sem denominação oficial, distando 154,00 m para o lado esquerdo(nascente) para outra Rua sem denominação oficial que separa a quadra 32 e 33, medindo e extremando: **AO NORTE** (fundos), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 22 da 32 e as quadras 23 da 33; **AO SUL** (frente), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 32 da 41; **AO NASCENTE** (lado esquerdo), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 32; e, **AO POENTE** (lado direito), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 31.

Eusébio, 23 de maio de 2022

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



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

ART : CE20210867565

PROJETO:
Levantamento Planimétrico da Rua SDO que separa as quadras 31 e 32 do Loteamento Parque Canto Verde, no Bairro Jaboti, no Município de Eusebio/CE, para fins de desafetação.

PRANCHA: LOCALIZAÇÃO 02/02

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

DESENHO: ANDRÉ COELHO

LOCAL: RUA SDO QUE SEPARA AS QUADRAS 31 e 32

DATA: 23/05/2022

ESCALA: SEM

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

PROJEART INDUSTRIA DE ESTRUTURA METÁLICA LTDA
C.N.P.J Nº 41.632.928/0001-76
END.: RUA EDUARDO SÁ, Nº 465
CEP: 61.760-000 JABOTI 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 SDO QUE SEPARA AS QUADRAS 31 E 32 DO LOTEAMENTO PARQUE CANTO VERDE – JABUTI - EUSÉBIO-CE

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

1. INTRODUÇÃO:

1.1.INTERESSADO

PROJEART INDUSTRIA DE ESTRUTURA METÁLICA LTDA
C.N.P.J Nº 41.632.928/0001-76
END.: RUA EDUARDO SÁ, Nº 465
CEP: 61.760-000 JABOTI 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 imóvel urbano, para **PERMUTA** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32 do Loteamento Parque Canto Verde, no bairro 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, na rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32 do Loteamento Parque Canto Verde.

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para PERMUTA 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 14653-2/2004 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 - RNP 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 Jabuti, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 1.144,00 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 – Matrícula
- ➢CARTÓRIO – Facundo
- ➢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 – 1.144,00 m²
- ➢TOPOGRAFIA – plano.

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ➢ZONA – Zona Urbana.
- ➢DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 8 km.
- ➢ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua dos Moraes
- ➢FORMATO DO TERRENO – regular.
- ➢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 – Asfaltadas e calçamentadas

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$ 100,00/m².

Vu = R$ 100,00/m²

3.6.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 1.144,00 **m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 100,00/m²

V_t = 1.144,00 **m²** x R$ 100,00/m² → **V_t = R$ 114.400,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 114.400,00

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	1.144,00	100,00	114.400,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 114.400,00(cento e quatorze mil e quatrocentos 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, 23 de maio de 2022.

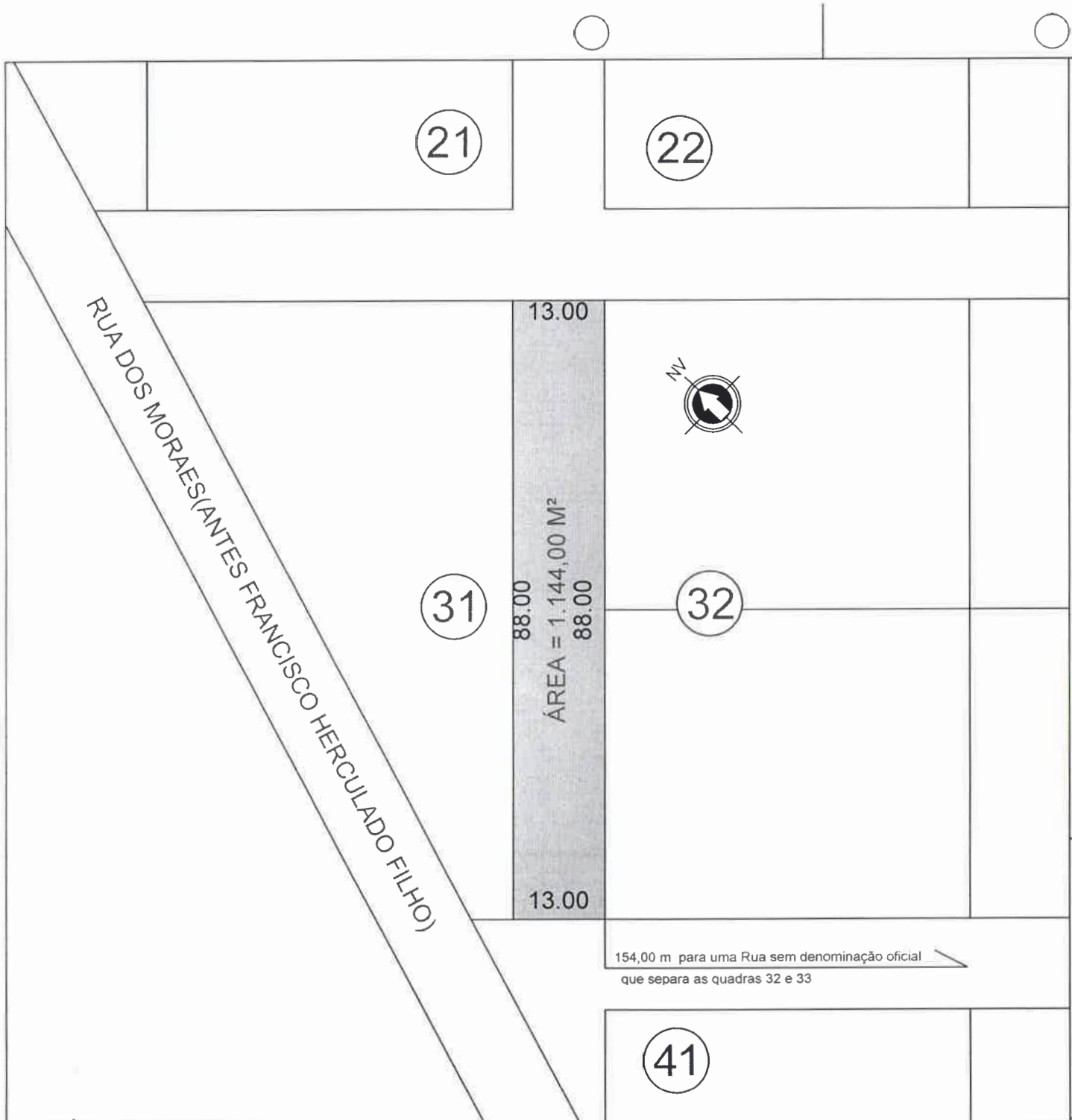
André Luis de Souza Coelho
Eng.° Civil - RNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

MEMORIAL DESCRITIVO

UM TERRENO URBANO situado no lugar "JABOTI", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, denominado PARQUE CANTO VERDE, constituído por parte de uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 31 e 32, de forma regular, com área de 1.144,00 m² (um mil, cento e quarenta e quatro metros quadrados), localizado do lado ímpar de uma Rua sem denominação oficial, distando 154,00 m para o lado esquerdo(nascente) para outra Rua sem denominação oficial que separa a quadra 32 e 33, medindo e extremando: **AO NORTE** (fundos), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 22 da 32 e as quadras 23 da 33; **AO SUL** (frente), 13,00m (treze metros), com o prolongamento da rua sem denominação oficial que separa as quadras 32 da 41; **AO NASCENTE** (lado esquerdo), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 32; e, **AO POENTE** (lado direito), 88,00m (oitenta e oito metros), com a quadra 31.

Eusébio, 23 de maio de 2022

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



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

ART : CE20210867565

PROJETO:
Levantamento Planimétrico da Rua SDO que separa as quadras 31 e 32 do Loteamento Parque Canto Verde, no Bairro Jaboti, no Município de Eusebio/CE, para fins de permuta.

PRANCHA: ATUAL

01/02

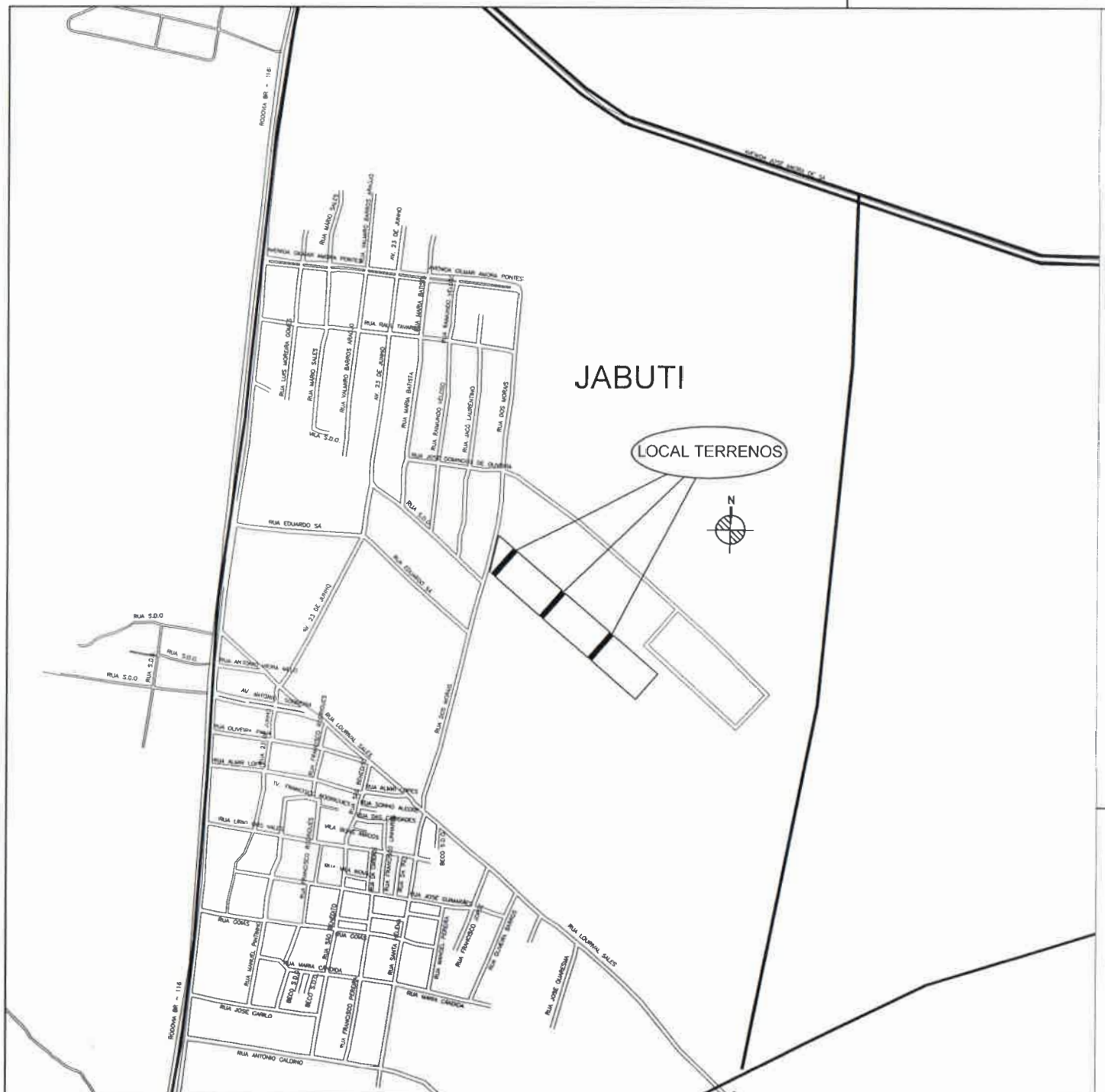
PROPRIETÁRIO / REQUERENTE: PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

DESENHO: ANDRÉ COELHO

LOCAL: RUA SDO QUE SEPARA AS QUADRAS 31 e 32

DATA: 23/05/2022

ESCALA: 1/800



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

ART : CE20210867565

PROJETO:
Levantamento Planimétrico da Rua SDO que separa as quadras 31 e 32 do Loteamento Parque Canto Verde, no Bairro Jaboti, no Município de Eusebio/CE, para fins de permuta.

PRANCHA:
LOCALIZAÇÃO
02/02

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO

DESENHO:
ANDRÉ COELHO

LOCAL:
RUA SDO QUE SEPARA AS QUADRAS 31 e 32

DATA:
23/05/2022

ESCALA:
SEM