PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
AVANÇANDO NO DESENVOLVIMENTO

APROVADO O REGIME DE URGÊNCIA 08/03/2021

PROJETO DE LEI N.º 017, DE 04 DE MARÇO DE 2021

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
APROVADO
EM 08/03/2021

Autoriza a permuta do terreno de propriedade do Município de Eusébio/CE, registrado sob a Matrícula 19.246 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/CE, com área total de 5.692,40 m2, pelo imóvel registrado sob a Matrícula 15.397 do mesmo Cartório, de propriedade de Barroso Comércio Participação e Administração Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº. 07.207.715/0001-69, com área total de 5.700 m2 e valor superior, e dá outras providências.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE EUSÉBIO, ESTADO DO CEARÁ:

Faço saber que a Câmara Municipal de Eusébio aprovou e eu, com base na Lei Orgânica do Município sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º. Fica desafetado de sua destinação pública de origem o terreno registrado na Matrícula 19.246 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/CE, atualmente pertencente ao Município de Eusébio.

Parágrafo único. O imóvel indicado no caput deste artigo é descrito na matrícula correspondente nos seguintes termos: Um terreno de formato irregular, situado no Município de Eusébio/CE, localizado no lado ímpar, denominado Área Dominial, integrante do Loteamento Residencial e Comercial VERT Eusébio, constituído pelo Lote 1, da Quadra 5, com área territorial de 5.692, 40m², com as seguintes orientações, medidas e confrontações: AO LESTE, constituído de 1 (um) segmento de reta medindo 113,80m, confrontando com a Área verde 11; AO SUL, constituído de 2 (dois) segmentos que juntos somam 32,57m, o primeiro, em linha reta, medindo 19,60m, e o segundo em curva, com raio de 90,00m, medindo 12,97m, ambos os segmentos confrontando com Área de Preservação Permanente; AO OESTE, constituído de 1 (um) segmento de reta medindo 103,70m, confrontando com o Lote 2, da mesma Quadra S; AO NORTE, constituído de 1 (um) segmento de reta medindo 76,00m, confrontando com a Rua Parnamirim, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Eusébio sob o nº 54585.

Art. 2°. O valor total de avaliação da área descrita no artigo 1°, conforme laudos em anexo é de R$ 853.860,00 (oitocentos e cinquenta e três mil, oitocentos e sessenta reais).

2

Art. 3º. O Município de Eusébio fica, através do Chefe do Poder Executivo Municipal e a partir da publicação desta Lei, autorizado a permutar o imóvel indicado no artigo 1º, por aquele registrado na Matrícula 15.397 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/CE, atualmente pertencente à empresa Barroso Comércio Participação e Administração Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº. 07.207.715/0001-69.

Parágrafo único. O imóvel indicado no caput deste artigo é descrito na matrícula correspondente nos seguintes termos: TERRENO 02, situado no lugar denominado COAÇU, Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado à margem esquerda da Rua Comendador Ari Freire, anteriormente estrada carroçável que liga da estrada do Fio Telégrafo ao lugar Cuassu, que separa as terras que foram de Francisco Eduvirges Ferreira, hoje de Godofredo Messias Gomes Correia, distando 207,00m para o lado direito (Norte) da dita Estrada do Fio, de forma regular, medindo 95,00m pelas linhas de frente e fundos e 60,00m pelas linhas laterais, perfazendo uma área de 5.700,00m², extremando: ao POENTE, (frente) com a dita Rua ComendadorAri Freire, anteriormente estrada carroçável que liga da estrada do Fio Telégrafo ao lugar Cauassu, que separa as terras que foram de Francisco Eduvirges Ferreira, hoje de Godofredo Messias Gomes Correia; ao NASCENTE, (fundos) com terras de Estefânia Nunes de Melo, antes de José Nunes de Melo; ao NORTE, (lado direito) com Terreno 01 de propriedade de Lindalva Santos da Costa e Silva; e, ao SUL, (lado esquerdo) com terras de Estefânia Nunes de Melo, antes de José Nunes de Melo; Inscrito junto à PME sob o nº 50999.

Art. 4°. O valor total de avaliação do imóvel indicado no artigo 3°, conforme laudos em anexo é de R$ 1.311.000,00 (um milhão, trezentos e onze mil reais).

Art. 5°. O imóvel recebido pelo Município do Eusébio a título de permuta deverá permanecer destinado ao funcionamento de equipamento público de lazer, ou assumir uma ou mais destas finalidades: construção de prédio público, via, praça, moradias populares e/ou implantação de empresas/indústrias para a geração de emprego e renda.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO, em 04 de março de 2021.

ACILON GONÇALVES PINTO JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

LAUDO 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 PARNAMIRIM, SN – AUTÓDROMO – 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 PERMUTA pela Prefeitura Municipal de Eusébio, constituído por um terreno no bairro Autódromo, 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 Autódromo no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na Rua Parnamirim.

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para PERMUTA pela Prefeitura Municipal de Eusebio

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 Autódromo, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 5.692,40 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 nº 19246
- 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 documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 5.692,40 m²
- TOPOGRAFIA – plano.

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 1 km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Parnamirim
- 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 – 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$ 120,00/m² e R$ 170,00/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$ 150,00/m².

Vu = R$ 150,00/m²

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 5.692,40 **m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 150,00/m²

V_t = 5.692,40 **m²** x R$ 150,00/m² → **V_t = R$ 853.860,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 853.860,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	5.692,40	160,0	853.860,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 853.860,00(oitocentos e cinquenta e três mil e oitocentos e sessenta 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, 01 de março de 2021.

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

LAUDO 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:

BARROSO COMÉRCIO PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA
END.: RUA DR. GILBERTO STUDART, Nº 55 – TORRE NORTE SALA 405 EDIF. DUETS OFFICE
CEP: 60.192-105 COCO FORTALEZA-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RUA COMENDADOR ARI FREIRE, SN 207,00 m PARA A ESTRADA DO FIO – COAÇU – 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

BARROSO COMÉRCIO PARTICIPAÇÃO E ADMINISTRAÇÃO LTDA
END.: RUA DR. GILBERTO STUDART, Nº 55 – TORRE NORTE SALA 405 EDIF. DUETS OFFICE
CEP: 60.192-105 COCO FORTALEZA-CE

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, constituído por um terreno no bairro 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 Bairro Coaçu no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na Rua Comendador Ari Freire.

1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para PERMUTA pela Prefeitura Municipal de Eusebio

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 Coaçu, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 5.700,00 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 - CNP 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 nº 15397
- 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 documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 5.700,00 m²
- TOPOGRAFIA – plano.

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 6 km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Comendador Ari Freire
- 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.

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.

8

André Luiz de Souza Coelho
Engº Civil - CRNP 060091378-3
Secretaria de Obras e Serviços Públicos
Eusébio - CE

3.5.VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 190,00/m² e R$ 250,00/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$ 230,00/m².

Vu = R$ 230,00/m²

3.6.DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 5.700,00 **m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 230,00/m²

V_t = 5.700,00 **m²** x R$ 230,00/m² **→ V_t = R$ 1.311.000,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 1.311.000,00

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	5.700,00	230,0	1.311.000,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 1.311.000,00(Um milhão, trezentos e onze 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, 01 de março de 2021.

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

PREFEITURA MUNICIPAL
EUSÉBIO
AVANÇANDO NO DESENVOLVIMENTO

Mensagem nº. 10, de 04 de março de 2021.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação dessa Egrégia Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, o incluso Projeto de Lei, que autoriza a permuta do terreno de propriedade desta municipalidade, registrado sob a Matrícula 19.246 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio/CE, com área total de 5.692,40 m2, por outro de valor equivalente, a saber, o imóvel registrado sob a Matrícula 15.397 do mesmo Cartório, com área total de 5.700 m2, de propriedade de Barroso Comércio Participação e Administração Ltda., inscrito no CNPJ sob o nº. 07.207.715/0001-69.

No terreno que hoje é de propriedade da empresa citada funciona um equipamento público, gerando custos mensais de aluguel à Prefeitura Municipal. De outra banda, o imóvel hoje pertencente ao Município, confina com outros imóveis de propriedade da empresa em questão, o que enseja interesse de ambas as partes na permuta da qual se trata.

Esta autorização legislativa tem por objetivo dar cumprimento à regra do art.17, inciso I, alínea "c", da Lei nº 8.666/93. Assim, vislumbra-se o interesse público, pelo qual estou certo de que a presente proposição merece acolhida por parte dessa Augusta Câmara Municipal.

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

ACILON GONÇALVES PINTO JUNIOR
PREFEITO MUNICIPAL

Ao Exmo. Sr.
Vereador **Francisco Roberto Rocha Silva**
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio/CE