Lei nº: 2.165, de 11 de dezembro de 2023.

Autoriza a doação de uma área de 5.057,50m² (cinco mil e cinquenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), de um Terreno Urbano, situado no lugar Precabura (atualmente Cararu), constituído por parte da área institucional do loteamento Hípica Park, registrado sob a matrícula nº 3520 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, para implantação da Empresa F W A DA SILVA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 42.971.699/0001-87, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1°. Fica o Chefe do Poder Executivo autorizado a doar, por interesse público relevante, uma área de 5.057,50m² (cinco mil e cinquenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), de um Terreno Urbano, situado no lugar Precabura (atualmente Cararu), constituído por parte da área institucional do loteamento Hípica Park, registrado sob a matrícula nº 3520 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, para implantação da Empresa F W A DA SILVA LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 42.971.699/0001-87, para a implantação de empreendimento Industrial/Comercial, com as seguintes características:

IMÓVEL
UM TERRENO urbano, parte integrante da matrícula n° 3520 do CRI de Eusébio-Ce (Cartório Facundo), situado no Lugar Precabura (atualmente Cararú), no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte de uma ÁREA INSTITUCIONAL, do loteamento HIPICA PARK, localizado na Rua 04A (atualmente Rua Jerusalém), fazendo esquina pelo lado esquerdo (Sul) com a Rua 08 (atualmente Rua Professor Francisco Forte Barbosa), perfazendo uma área total de 5.057,50m² (cinco mil e cinquenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), medindo e extremando: AO POENTE, (Frente), por onde mede 119,00m (cento e dezenove metros), com a referida Rua 04A (atualmente Rua Jerusalém); AO NASCENTE, (Fundos), por onde mede 119,00m (cento e dezenove metros), com terras de Francisco Ferreira da Rocha; AO NORTE, (Lado direito), por onde mede 44,00m (quarenta e quatro metros), com a outra parte da Área Institucional, AO SUL, (Lado esquerdo), por onde mede 41,00m (quarenta e um metros), com a Rua 08 (atualmente Rua Professor Francisco Forte Barbosa).

Art. 2°. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R$505.750,00 (Quinhentos e cinco mil setecentos e cinquenta reais).

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

I - O donatário se obriga a construir/reformar e funcionar no imóvel de acordo com a sua finalidade Industrial/Comercial, no prazo de 06 (seis) meses para o início e término das obras, e início das atividades, podendo ser prorrogado por igual período, mediante autorização expressa da doadora;
II - O imóvel somente poderá ser constituído em garantia hipotecária em financiamentos concedidos por instituições financeiras, para implementação de investimentos na própria unidade Industrial/Comercial, e mediante anuência do poder público municipal;
III - O donatário não poderá transferir (doar, alugar, vender, alienar ou emprestar) a terceiros o imóvel, sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal de Eusébio;
IV - O donatário se obriga a manter em seu quadro de funcionários a quantidade indicada em sua carta de intenções, ocupado preferencialmente por moradores do Município de Eusébio, devendo comprovar o feito, trimestralmente, através de fornecimento de cópias das folhas de pagamento e comprovante de recolhimento dos respectivos encargos sociais;
V - O donatário se obriga a comprovar, trimestralmente, pelo período mínimo de 24 (vinte e quatro) meses, seu regular funcionamento e faturamento conforme indicado em sua carta de intenções;
VI - As demais cláusulas contidas na Lei Municipal nº 341, de 22 de abril de 1998.

Art. 4°. O descumprimento de quaisquer das condições previstas nos incisos I a VI do artigo anterior, importará na devolução do imóvel e consequente reversão à doadora, sem que o donatário possa pleitear quaisquer ressarcimentos ou vantagem por benfeitorias efetivadas, renunciando o donatário à retenção por benfeitorias.

Art. 5°. A transferência definitiva do imóvel somente poderá ocorrer após a comprovação de cumprimento de todas as condicionantes constantes no artigo 3° e seus incisos.

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

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 11 de dezembro de 2023.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

F. W. A. DA SILVA LTDA
CNPJ Nº 42.971.699/0001-87
END: RUA BOM JESUS, 308, GALPÃO 01
CEP: 60.862-224
BAIRRO PASSARE - FORTALEZA-CE

PROPRIETÁRIO:

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ Nº 23.563.067/0001-30
END: RUA EDMILSON PINHEIRO, Nº 150
CEP: 61.760-000
BAIRRO AUTÓDROMO - EUSÉBIO-CE

LOCAL DA AVALIAÇÃO:

RUA JERUSALÉM, S/N - CARARU – EUSÉBIO-CE

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

1. INTRODUÇÃO:

1.1 INTERESSADO

F. W. A. DA SILVA LTDA
CNPJ Nº 42.971.699/0001-87
END: RUA BOM JESUS, 308, GALPÃO 01
CEP: 60.862-224
BAIRRO PASSARE - FORTALEZA-CE

1.2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.
CNPJ Nº 23.563.067/0001-30
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150
CEP: 61760-000
AUTÓDROMO – EUSEBIO-CE

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, a empresa F.W.A. DA SILVA LTDA, de terreno na localidade 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, na Rua Jerusalém.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para DOAÇÃO 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 14653-2/804 da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

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

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

1.8. PRESSUPOSTOS

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

- Vistoria do imóvel e da região;
- Pesquisa de mercado, com finalidade para obter dados das amostras, dos imóveis ofertados elou 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, contextura do solo seca, possuindo uma área de 5.057,50m².

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 km^2
>População rural: 2.105.824 habitantes;
>Densidade demográfica: 56,76 hab/km^2 (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;
>Area do Município: 79km^2 0,053% do território do Estado;
>População do Município: 46.033 habitantes (Censo 2010);
>Densidade populacional: 582,64 hab/km^2
>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.

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

>Serviços públicos existentes: iluminação pública, coleta domiciliar de lixo, arborização urbana, telefones públicos.

>Outras atividades econômicas: postos de abastecimento de combustíveis ás butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

3.TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

>DIMENSÕES E LIMITES - Conforme levantamento em anexo.
>MATRICULA / REGISTRO – matrícula 3520
>CARTÓRIO - Facundo Eusébio-Ce
>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 – 5.057,50m².
>TOPOGRAFIA - plano.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL >ZONA - Zona Urbana.

>DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE - 5 km.
>ACESSO AO IMÓVEL - Pela Rua Jerusalém
>FORMATO DO TERRENO irregular.
> SITUAÇÃO DO TERRENO - Central.
>REDE DE ÁGUA - Cagece.
>REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE
>REDE TELEFÓNICA - 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 14653-2/804. 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.

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

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.

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 80,00/m^2 e R$ 120,00/m^2, 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/m^2.

Vu = R$ 100,00/m^2

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

Vt=A x Vu
A =Área =5.057,50m²
Vu = Valor Unitário Médio = R$ 100,00/m²
Vt = 5.057,50 x R$ 100,00/m^2 **» Vt = R$ 505.750,00**
Arredondando conforme dispões o item 8.2.6 da NB- 502/89.

VALOR DO TERRENO - R$ 505.750,00

4.RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	AREA /m²	VALOR/m2	VALORES (R$)	%
Terreno	5.057,50	100,00	505.750,00	100,00
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO_____ R$ 505.750,00
(Quinhentos e cinco mil setecentos e cinquenta reais).

5.ENCERRAMENTO

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

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 e um anexo com os valores unitários.

Eusébio, 30 de novembro de 2023.

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

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL – UM TERRENO urbano, parte integrante da matrícula n° 3520 do CRI de Eusébio-Ce (Cartório Facundo), situado no Lugar Precabura (atualmente Cararú), no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte de uma **ÁREA INSTITUCIONAL,** do loteamento **HIPICA PARK,** localizado na Rua 04A (atualmente Rua Jerusalém), fazendo esquina pelo lado esquerdo (Sul) com a Rua 08 (atualmente Rua Professor Francisco Forte Barbosa), perfazendo uma área total de 5.057,50m² (cinco mil e cinquenta e sete metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), medindo e extremando: **AO POENTE,** (Frente), por onde mede 119,00m (cento e dezenove metros), com a referida Rua 04A (atualmente Rua Jerusalém); **AO NASCENTE,** (Fundos), por onde mede 119,00m (cento e dezenove metros), com terras de Francisco Ferreira da Rocha; **AO NORTE,** (Lado direito), por onde mede 44,00m (quarenta e quatro metros), com a outra parte da Área Institucional, **AO SUL,** (Lado esquerdo), por onde mede 41,00m (quarenta e um metros), com a Rua 08 (atualmente Rua Professor Francisco Forte Barbosa).

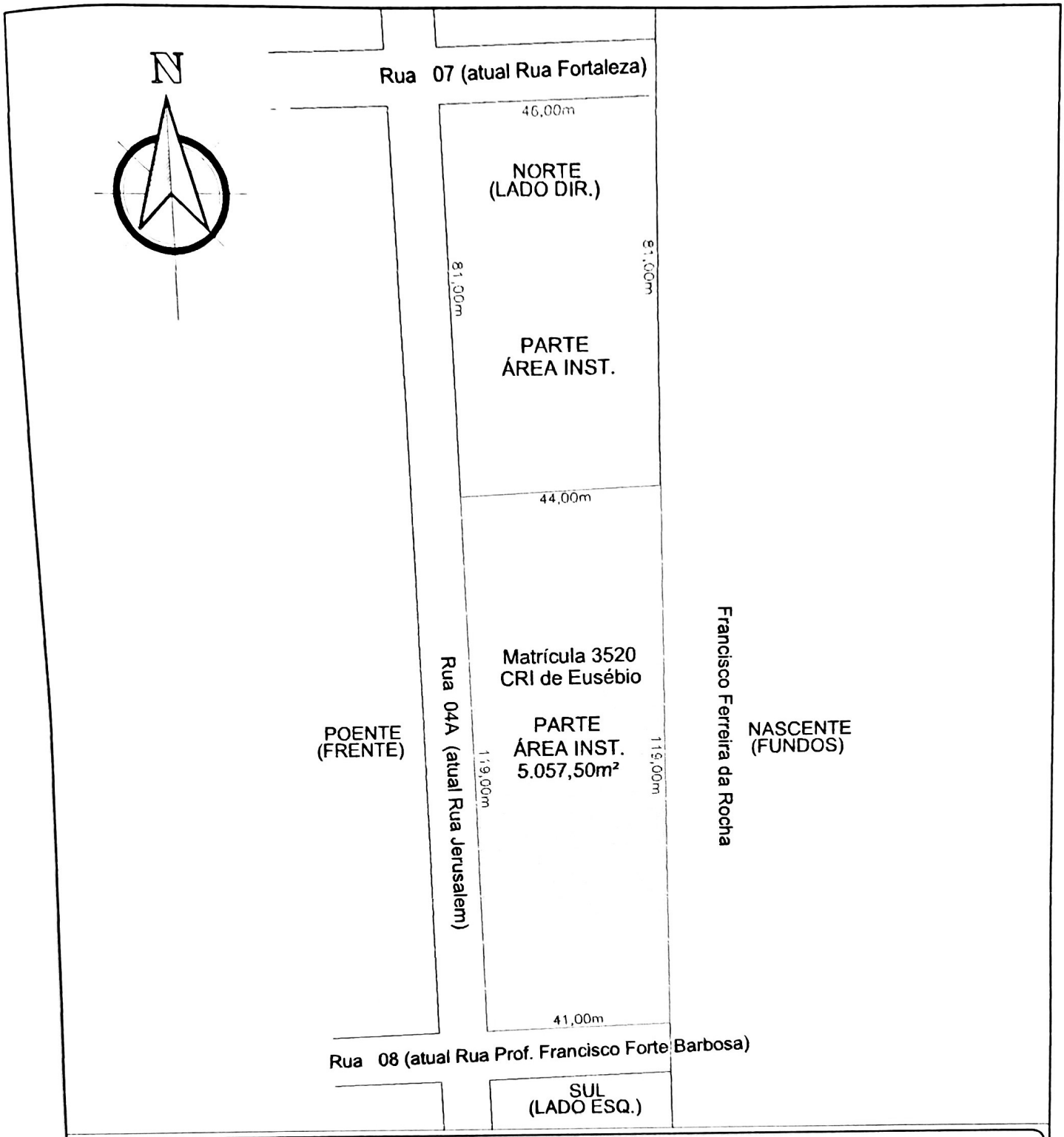
Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.

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
CRT-02 ~~RNP Nº: 00254184324~~
Téc. Agrimensor

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

Eusébio -CE, 05 de Dezembro de 2023



LOTEAMENTO HÍPICA PARK

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO

Imóvel: URBANO

Projeto:	DOAÇÃO
Área:	5.057,50m²
Escala:	1:1250
Data:	DEZEMBRO/2023
Desenho:	ROGÉRIO MELO

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

Local:
ÁREA INSTITUCIONAL DO LOTEAMENTO HÍPICA PARK -CARARÚ - EUSÉBIO - CEARÁ.

Prancha: 01/01

Proprietário(a):
Prefeitura Municipal de Eusébio
CNPJ: 23.563.067/0001-30