Lei nº: 1.797, de 07 de junho de 2021.

Autoriza a doação de um terreno urbano, situado no Lugar Cararú, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte da Área Institucional do Loteamento denominado HÍPICA PARK, já desafetada de sua destinação pública de origem, nos termos da Lei nº. 635, de 24 de abril de 2006, para implantação de indústria pela Via Comércio de Cosméticos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 32.738.026/0001-28, e dá outras providências.

O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

Faço saber que a Câmara Municipal de Eusébio-CE aprovou e eu sanciono a presente Lei:

Art. 1º Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a doar à Via Comércio de Cosméticos Ltda., inscrita no CNPJ/MF sob o nº. 32.738.026/0001-28, por interesse público relevante, para a implantação de empreendimento industrial, uma área de 2.603,50m² (dois mil seiscentos e três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), correspondente a parte do imóvel registrado sob a Matrícula 3521, do Livro 2, do Cartório Facundo (2º Ofício de Eusébio/CE), com as seguintes características:

UM TERRENO, situado no Lugar Cararú, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte da Área Institucional do Loteamento denominado HÍPICA PARK, já desafetada de sua destinação pública de origem, nos termos da Lei nº. 635, de 24 de abril de 2006, localizado do lado ímpar da Rua 05, fazendo esquina pelo lado DIREITO/POENTE com a Rua 04, de formato irregular, perfazendo uma área total de 2.603,50m² (dois mil seiscentos e três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), com as seguintes características: **AO SUL**, (Frente), com um segmento tirado no sentido NASCENTE/POENTE, do vértice P.1 de coordenadas N 9.577.469,454m e E 563.220,280m até o vértice P.2 de coordenadas N 9.577.496,296m e E 563.182,843m, com azimute de 305°38'28", ângulo interno de 62º53', por uma distância de 46,07m (quarenta e seis metros e sete centímetros), segue confrontando com a dita Rua 05; **AO POENTE**, (Lado direito), com um segmento tirado no sentido SUL/NORTE, do vértice P.2 de coordenadas N 9.577.496,296m e E 563.182,843m até o vértice P.3 de coordenadas N 9.577.548,711m e E 563.190,695m, com azimute de 8°31'12", ângulo interno de 117º07', por uma distância de 53,00m (cinquenta e três metros), segue confrontando com a Rua 04; **AO NORTE**, (Fundos), com um segmento tirado no sentido POENTE/NASCENTE, do vértice P.3 de coordenadas N 9.577.548,711m e E 563.190,695m até o vértice P.4 de coordenadas N 9.577.542,637m e E 563.231,243m, com azimute de 98°31'12", ângulo interno de 90º00', por uma distância de 41,00m (quarenta e um metros), segue confrontando com a outra parte da Área Institucional; e,

AO NASCENTE, (Lado esquerdo), com um segmento tirado no sentido NORTE/SUL, do vértice P.4 de coordenadas N 9.577.542,637m e E 563.231,243m até o vértice P.1 de coordenadas N 9.577.469,454m e E 563.220,280m, com azimute 188°31'12", ângulo interno de 90º00', por uma distância de 74,00m (setenta e quatro metros), segue confrontando com a propriedade de Francisco Ferreira da Rocha.

Art. 2º O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R$ 260.350,00 (duzentos e sessenta mil, trezentos e cinquenta reais).

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

I – a donatária se obriga a construir no imóvel de acordo com a sua finalidade, no prazo de 06 (seis) meses para o início das obras, e de 01 (um) ano para o término, 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 – a donatária não poderá transferir (doar, alugar, vender, alienar ou emprestar) a terceiros o imóvel, sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal de Eusébio;

IV – a donatária se obriga a manter em seus quadros a quantidade de funcionários indicada em sua carta de intenções, contemplando, preferencialmente, moradores do Município de Eusébio, devendo comprovar o feito trimestralmente, através de fornecimento de cópia das folhas de pagamento e comprovante dos respectivos encargos sociais;

V – a donatária se obriga, ainda, a comprovar, trimestralmente, pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, seu regular funcionamento e faturamento, nos termos indicados em sua carta de intenções.

VI – as demais cláusulas condicionantes contidas na Lei Municipal nº 341, de 22 de abril de 1998.

Art. 4º O descumprimento de quaisquer das condições previstas no artigo 3º, desta Lei, importará na devolução do imóvel e consequente reversão à doadora, sem que a donatária possa pleitear quaisquer ressarcimentos ou vantagem por benfeitorias efetivadas, renunciando a donatária à retenção por benfeitorias.

Art. 5º A transferência definitiva do imóvel somente correrá após a comprovação de cumprimento de todas as condicionantes constante no art. 3º, desta Lei.

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

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 07 de junho de 2021.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

VIA COMÉRCIO DE COSMÉTICO LTDA
C.N.P.J Nº 32.738.026/0001-28
END.: AV. MOZART PINHEIRO DE LUCENA, Nº 1672
CEP: 60.347-452 VILA VELHA 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:

RUA 05 DO LOTEAMENTO HÍPICA PARK, SN– CARARU – 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

VIA COMÉRCIO DE COSMÉTICO LTDA
C.N.P.J Nº 32.738.026/0001-28
END.: AV. MOZART PINHEIRO DE LUCENA, Nº 1672
CEP: 60.347-452 VILA VELHA 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 por um terreno, 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, na Rua 05 do Loteamento Hípica Park.

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 14653-2/2004 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 Cararu, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 2.603,50 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 não fornecido
- CARTÓRIO – não fornecido
- 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 – 2.603,50 m²
- TOPOGRAFIA – plano.

3.2.CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 8 km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua 05 do Loteamento Hípica Park
- 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 – 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.

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 = 2.603,50 **m²**.

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

V_t = 2.603,50 **m²** x R$ 100,00/m² → **V_t = R$ 260.350,00**

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

VALOR DO TERRENO – R$ 260.350,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m²	VALOR/m²	VALORES (R$)	%
Terreno	2.603,50	100,00	260.350,00	100,00
Construção Civil	----------	----------	----------	-------
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 260.350,00(Duzentos e sessenta mil, e trezentos e cinquenta 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, 19 de maio de 2021.

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

9

MEMORIAL DESCRITIVO

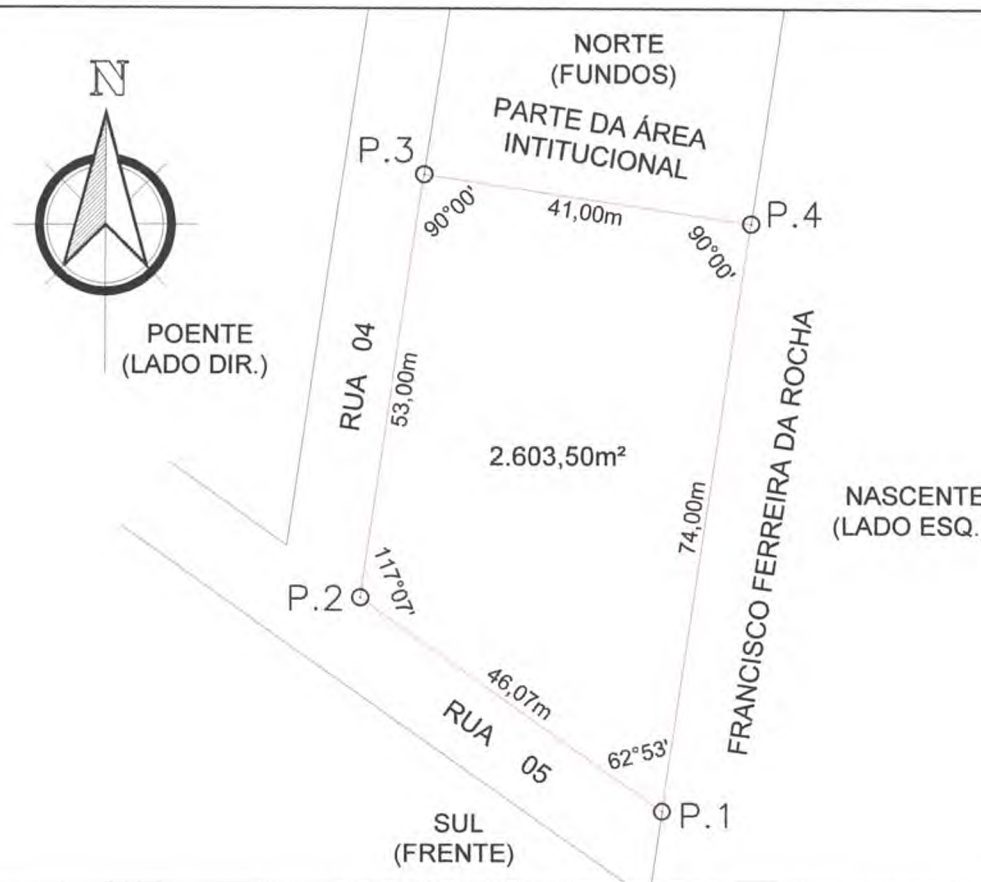
O Presente documento visa oferecer subsídios do desenho técnico em escala 1:1000 de um Levantamento Topográfico Planimétrico Georreferenciado em coordenadas UTM (Universal Transversa de Mercator), com o DATUM SIRGAS 2000, no fuso 24S, MC (Meridiano Central) 39 WGr. De um terreno urbano, situado no Lugar Carará, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte da Área Institucional do Loteamento denominado HÍPICA PARK, localizado do lado ímpar da Rua 05, fazendo esquina pelo lado DIREITO/POENTE com a Rua 04, de formato irregular, perfazendo uma área total de 2.603,50m² (dois mil seiscentos e três metros quadrados e cinquenta centímetros quadrados), com as seguintes características: **AO SUL,** (Frente), com um segmento tirado no sentido NASCENTE/POENTE, do vértice **P.1** de coordenadas N 9.577.469,454m e E 563.220,280m até o vértice **P.2** de coordenadas N 9.577.496,296m e E 563.182,843m, com azimute de 305°38'28", ângulo interno de 62º53', por uma distância de 46,07m (quarenta e seis metros e sete centímetros), segue confrontando com a dita Rua 05; **AO POENTE,** (Lado direito), com um segmento tirado no sentido SUL/NORTE, do vértice **P.2** de coordenadas N 9.577.496,296m e E 563.182,843m até o vértice **P.3** de coordenadas N 9.577.548,711m e E 563.190,695m, com azimute de 8°31'12", ângulo interno de 117º07', por uma distância de 53,00m (cinquenta e três metros), segue confrontando com a Rua 04; **AO NORTE,** (Fundos), com um segmento tirado no sentido POENTE/NASCENTE, do vértice **P.3** de coordenadas N 9.577.548,711m e E 563.190,695m até o vértice **P.4** de coordenadas N 9.577.542,637m e E 563.231,243m, com azimute de 98°31'12", ângulo interno de 90º00', por uma distância de 41,00m (quarenta e um metros), segue confrontando com a outra parte da Área Institucional; e, **AO NASCENTE,** (Lado esquerdo), com um segmento tirado no sentido NORTE/SUL, do vértice **P.4** de coordenadas N 9.577.542,637m e E 563.231,243m até o vértice **P.1** de coordenadas N 9.577.469,454m e E 563.220,280m, com azimute 188°31'12", ângulo interno de 90º00', por uma distância de 74,00m (setenta e quatro metros), segue confrontando com a propriedade de Francisco Ferreira da Rocha.

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, 19 de Maio de 2021



LADOS		AZIMUTES	DISTANCIA (m)	COORDENADAS (UTM)		COORDENADAS (GEOGRAFICAS)	
Vértices	Vértices			N (metros)	E (metros)	Latitude	Longitude
P.1	P.2	305°38'28"	46,07	9.577.469,454	563.220,280	3°49'21,072" S	38°25'50,183" W
P.2	P.3	8°31'12"	53,00	9.577.496,296	563.182,843	3°49'20,199" S	38°25'51,397" W
P.3	P.4	98°31'12"	41,00	9.577.548,711	563.190,695	3°49'18,492" S	38°25'51,144" W
P.4	P.1	188°31'12"	74,00	9.577.542,637	563.231,243	3°49'18,688" S	38°25'49,829" W

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.

LOTEAMENTO HÍPICA PARK

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO GEORREFERENCIADO

Imóvel: URBANO

Projeto:	TOPOGRAFIA
Área:	2.603,50m²
Escala:	1:1000
Data:	MAIO/2021
Desenho:	ROGÉRIO MELO

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

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

Prancha: 01/01

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