Lei nº: 2.119, de 11 de setembro de 2023.

Desafeta de sua destinação pública de origem o terreno urbano situado no lugar "Córrego Grande", denominado "PARQUE CANTO VERDE", constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 63 e 71, de formato regular, perfazendo uma área total de 2.002,00m² (*dois mil 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 "Córrego Grande", denominado "PARQUE CANTO VERDE", constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 63 e 71, de formato regular, perfazendo uma área total de 2.002,00m² (dois mil e dois metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações:

UM TERRENO, situado no lugar "CÓRREGO GRANDE", Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado "PARQUE CANTO VERDE", constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial, localizado do lado ímpar de uma Rua Sem Denominação Oficial, distando 88,00m (oitenta e oito metros) no sentido NORTE/SUL para uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 63 e 71, de formato regular, medindo 13,00m (treze metros) nas linhas de frente e fundos por 154,00m (cento e cinquenta e quatro metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 2.002,00m² (dois mil e dois metros quadrados), extremando: AO NASCENTE, (frente), com um

segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, limita-se com uma Rua Sem Denominação Oficial; AO POENTE, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com uma Rua Sem Denominação Oficial; AO NORTE, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, limita-se com os lotes 04, 05 e 06 da quadra 63; e, AO SUL, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, limita-se com os lotes 03, 02 e 01 da quadra 71.

Art. 2º. O imóvel desafetado tornar-se-á disponível, na forma dos artigos 124, inciso III e 129-B da Lei Ordinária Municipal nº. 2.020, de 31 de outubro de 2022.

Art. 3º. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
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 SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL QUE SEPARA AS QUADRAS 71 E 63 DO LOTEAMENTO PARQUE CANTO VERDE JABUTI -EUSÉBIO-CE

ANDRÉ LUIS 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.

1.2. AUTÓDROMO – DISTRITO INDUSTRIAL II 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 dois **TERRENOS URBANOS,** constituído parte da rua que separa as Quadra 63 e 71 do Loteamento Parque Canto Verde, para DESAFETAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, na localidade de 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 lugar Jabuti no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado em uma rua sem denominação oficial que separa as quadras 71 e 63 do loteamento Parque Canto verde, próximo a Rua Lourival Sales.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

DESAFETAÇÃO pela Prefeitura Municipal de Eusébio a Empresa para futura destinação.

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 o que recomenda a Norma NBR 14653-2/2004 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 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

Os terrenos 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 2.002,00 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 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 serviços e outros.

2.2. 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: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km²;
- Rede bancária: Banco do Brasil;
- 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

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – não fornecido
- CARTÓRIO – não informado
- CADASTRO PREFEITURA – Prefeitura Municipal de Eusébio – Ceará.
- CLASSIFICAÇÃO QUANTO A NATUREZA – Terreno.
- USO ATUAL DO PREDOMINANTE NA REGIÃO – Industrial
- LIMITES – De acordo com documentação em anexo.
- ÁREA TOTAL – 2.002,00m²
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 10km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Lourival Sales
- FORMATO DO TERRENO – regular.
- SITUAÇÃO DO TERRENO – Central.
- REDE DE ÁGUA – Existe.
- REDE ELÉTRICA – Rede de energia elétrica em alta e baixa tensão da COELCE.
- REDE TELEFÔNICA – Rede da TELEMAR, CLARO, TIM e OI.
- ESTRADAS – Asfaltadas/calçamentadas
- TOPOGRAFIA – Necessita de terraplanagem.

3.3. INVESTIGAÇÃO / PESQUISA

Realizamos uma inspeção no terreno avaliando, levantando todas as caracteristicas 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
Engº. Civil CREA: 9.671-D
RNP 0600 91378-3

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R$ 80,00/m² e R$ 180,00/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$ 80,00/m².

**Vu = R$ 80,00/m²**

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO ($V_t$)

$V_t = A \times Vu$

A = Área = 2.002,00 m²**m²**.

Vu = Valor Unitário Médio = R$ 80,00/m²

$V_t$ = 2.002,00 m² **m²** x R$ 80,00/m² → **$V_t$ = R$ 160.160,00**

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

**VALOR DO TERRENO – R$ 160.160,00**

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

| DISCRIMINAÇÃO | ÁREA / m² | VALOR/m² | VALORES (R$) | % |
|---|---|---|---|---|
| Terreno | 2.002,00 m² | 80,00 | 160.160,00 | 100,00 |
| TOTAL | | | | 100,00 |

**VALOR DA AVALIAÇÃO..... R$ 160.160,00**

Importa a presente avaliação em R$ 160.160,00 (cento e sessenta mil e cento e sessenta reais)

5. 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.

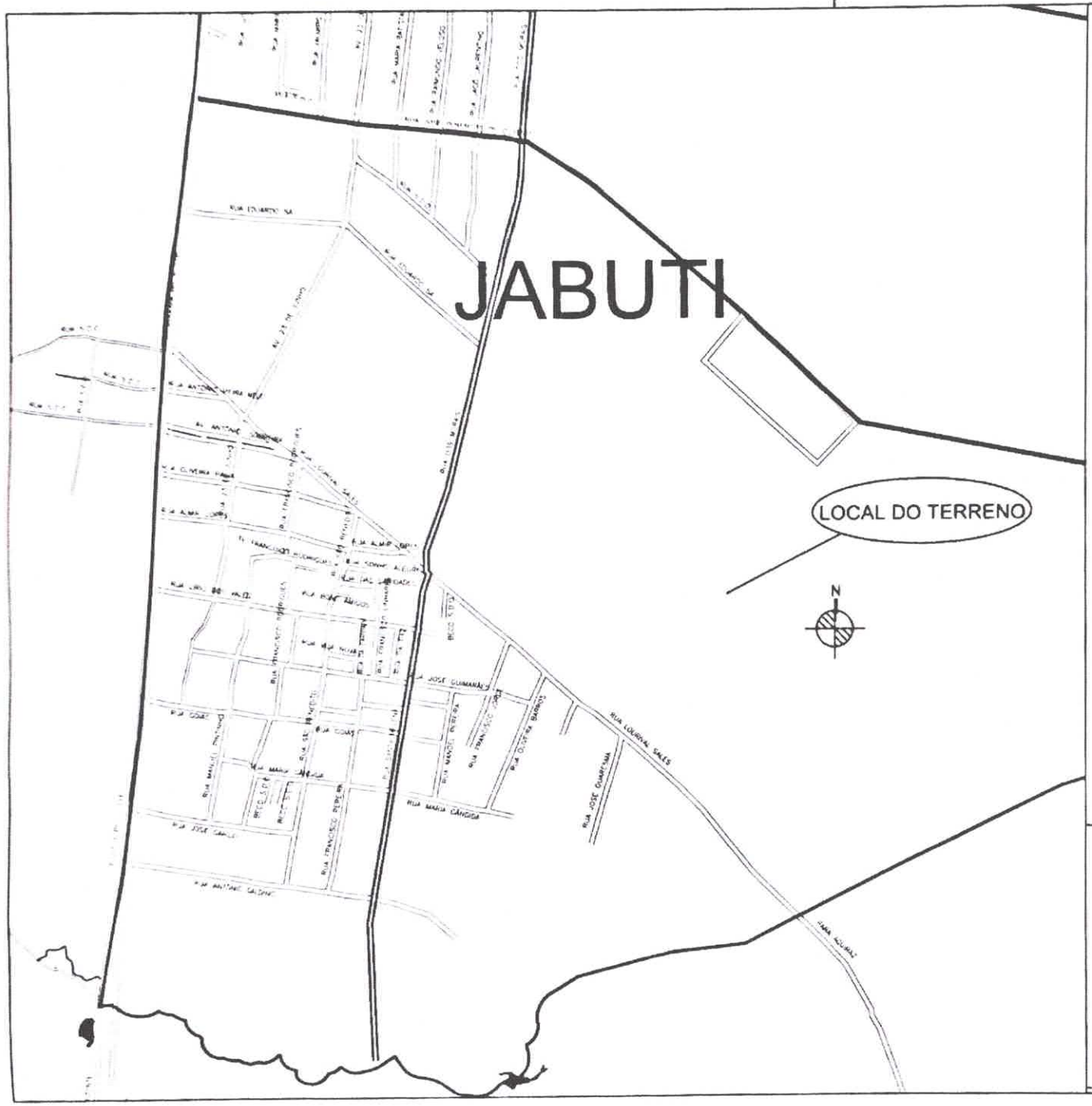
Damos por encerrado o presente Laudo de avaliação, que consta de 05 (cinco) folhas digitadas de um só lado, todas rubricadas, sendo esta última datada e assinada, constando também de anexos como:

a)Memorial descritivo do terreno;

b)Planta de situação do terreno.

Eusébio, 11 de maio de 2023.

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




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

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Sem denominação oficial que separa as quadras nº 63 da nº 64 do loteamento Parque Canto Verde,Qd.63 no Bairro Jabuti no Município de Eusebio/CE,para fins de desafetação..

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE.
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO

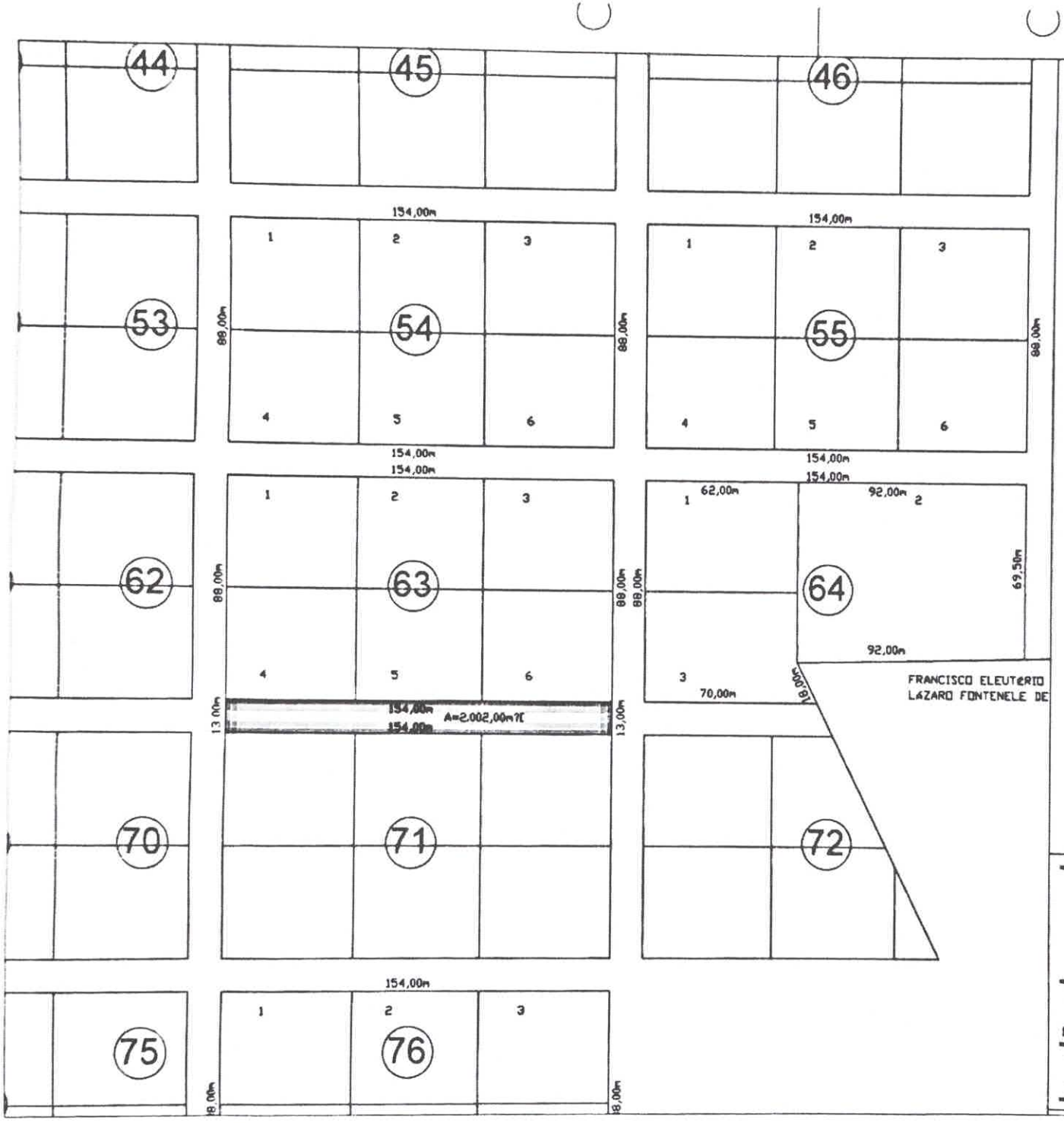
DESENHO:
André Coelho

LOCAL:
RUA SDO, SN (JABUTI)

DATA:
11/05/2023

PRANCHA:
LOCALIZAÇÃO
01/02

ESCALA:
SEM




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

PROJETO:
Levantamento Planimétrico do imóvel situado a Rua Sem denominação oficial que separa as quadras nº 63 da nº 64 do loteamento Parque Canto Verde,Qd.63 no Bairro Jabuti no Município de Eusebio/CE,para fins de desafetação..

PROPRIETÁRIO / REQUERENTE.
PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSEBIO

DESENHO:
André Coelho

LOCAL:
RUA SDO, SN (JABUTI)

DATA:
11/05/2023

PRANCHA:
MATRICULA Nº 5420
02/02

ESCALA:
1/2200

# MEMORIAL DESCRITIVO

**UM TERRENO** situado no lugar "**CÓRREGO GRANDE**", Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado "**PARQUE CANTO VERDE**", constituído por **parte de uma Rua Sem Denominação Oficial**, localizado do lado ímpar de uma Rua Sem Denominação Oficial, distando 88,00m (oitenta e oito metros) no sentido NORTE/SUL para uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 63 e 71, de formato regular, medindo 13,00m (treze metros) nas linhas de frente e fundos por 154,00m (cento e cinquenta e quatro metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 2.002,00m² (dois mil e dois metros quadrados), extremando: **AO NASCENTE,** (frente), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, limita-se com uma Rua Sem Denominação Oficial; **AO POENTE,** (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com uma Rua Sem Denominação Oficial; **AO NORTE,** (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, limita-se com os lotes 04, 05 e 06 da quadra 63; e, **AO SUL,** (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, limita-se com os lotes 03, 02 e 01 da quadra 71.

Eusébio - CE, 11 de maio de 2023.

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