

PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:


IEP – INSTITUTO DE EDUCAÇÃO PORTAL
C.N.P.J Nº 09.557.713/0002-06
END.: AV. CORONEL CICERO SÁ, Nº 1612
CEP: 61.760-000 URUCUNEMA 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 IRMÃ AMBROSINA – BAIRRO PARQUE HAVAI –
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

IEP – INSTITUTO DE EDUCAÇÃO PORTAL
C.N.P.J Nº 09.557.713/0002-06
END.: AV. CORONEL CICERO SÁ, Nº 1612
CEP: 61.760-000 URUCUNEMA 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 **DOAÇÃO** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de um imóvel situado na Rua Irmã Ambrosina, no bairro Parque Hawaii,, Município de Eusébio, Estado do Ceará, aplicando-lhe metodologia técnica científica, 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 Parque Hawaii no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na Rua Irmã Ambrosina.

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 avaliação 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 Parque Hawaii, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 383,68 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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRÍCULA / REGISTRO – Matrícula (faz parte de um terreno maior)
- CARTÓRIO – Facundo
- 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 – 383,68 m²
- TOPOGRAFIA – plano.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 1 km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Irmã Ambrosina
- 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 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 – científica 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 científica. 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\$ 180,00/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\$ 200,00/m².

$$V_u = \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 383,68 \text{ m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 383,68 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 200,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 76.736,00$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 76.736,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	383,68	200,00	76.736,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00


VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 76.736,00(setenta e seis mil e setecentos e trinta e seis 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, 30 de novembro de 2022.


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

MEMORIAL DESCRITIVO

Município de Eusébio-CE

IMÓVEL: um terreno urbano, de formato irregular, situado no Bairro PARQUE HAVAI, Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, com frente para a Rua Irmã Ambrosina, distando 56,46m (cinquenta e seis metros e quarenta e seis centímetros) para a Av. Brasília, no sentido norte - sul, terreno este com as seguintes medidas, confrontações e confinantes:

Ao NORTE: (lado direito) medindo **25,52m** (vinte e cinco metros e cinquenta e dois centímetros), formado por um segmento, no sentido poente – nascente, partindo do vértice inicial **V-1**, de coordenadas **N 9.569.233,790m** e **E 561.184,298m**; de ângulo interno de $89^{\circ}49'1,47''$, deste segue confrontando com o imóvel denominado *Casa do Idoso*, com azimute de $089^{\circ}07'11.41''$ até o vértice **V-2**, de coordenadas **N 9.569.234,182m** e **E 561.209,816m**;

Ao NASCENTE: (fundos) medido **15,15m** (quinze metros e quinze centímetros), formado por um segmento, no sentido norte – sul, partindo do vértice **V-2**, de coordenadas **N 9.569.234,182m** e **E 561.209,816m**; de ângulo interno de $88^{\circ}48'4.14''$, deste segue confrontando com *ITVA (Instituto Tecnológico e Vocacional Avançado)*, com azimute de $180^{\circ}19'07.27''$ até o vértice **V-3**, de coordenadas **N 9.569.219,037m** e **E 561.209,731m**;

Ao SUL: (lado esquerdo) medindo **25,16m** (cinquenta e cinco metro e dezesseis centímetros), formado por um segmento, no sentido nascente – poente, partindo do vértice **V-3**, de coordenadas **N 9.569.219,037m** e **E 561.209,731m**; de ângulo interno de $91^{\circ}11'55.86''$, deste segue confrontando com o *CRAS Sede Eusébio (Centro de Referência de Assistência Social)*, com azimute de $269^{\circ}07'11.41''$ até o vértice **V-4**, de coordenadas **N 9.569.218,650m** e **E 561.184,579m**;

Ao POENTE: (frente) medindo **15,14m** (quinze metros e quarenta e quatro), formado por um segmento, no sentido sul – norte, partindo do vértice final **V-4**, de coordenadas **N 9.569.218,650m** e **E 561.184,579m**; de ângulo interno de $90^{\circ}10'58.53''$, deste segue confrontando com a *Rua Irmã Ambrosina*, com azimute $358^{\circ}56'12.88''$ até o vértice **V-1**, ponto inicial da descrição deste perímetro;

Perfazendo assim uma área total de 383,68m² (trezentos e oitenta e três metros e sessenta e oito centímetros quadrados), e um perímetro de 80,96m (oitenta metros e noventa e seis centímetros).

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao **Meridiano Central nº -39 WGr**, tendo como Datum o **SIRGAS2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM.

Eusébio-CE, 29 de novembro de 2022.


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