

oMensagem nº 027/2018, de 11 de maio de 2018.

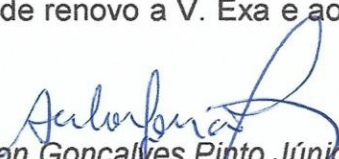
Senhora Presidente,

Tenho a honra de submeter à apreciação dessa Augusta Casa Legislativa, por intermédio de Vossa Excelência, nos termos da Lei Orgânica do Município, em caráter de URGÊNCIA/URGENTÍSSIMA, o incluso Projeto de Lei que desafeta área situada no lugar Timbú, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, local denominado Loteamento Iguatemy.

Perfazendo uma área total de 5.094,00m<sup>2</sup> (cinco mil e noventa e quatro metros quadrados), tendo em vista a implantação da Empresa G Mello Comércio e Representações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.454.755/0001-12, e da Empresa Durasol Comércio e Representações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 13.020.625/0001-67, para geração de emprego e renda em benefício da população do Município.

Desta forma, considerando a existência de relevante interesse público devidamente justificado, solicito que o presente Projeto seja apreciado e votado em caráter de urgência/urgentíssima, estou certo de que a presente proposição merecerá melhor acolhimento por parte dessa Augusta Casa Legislativa.

Nesta oportunidade renovo a V. Exa e aos seus ilustres pares, votos de estima e consideração.



Acilón Gonçalves Pinto Júnior  
Prefeito Municipal

Exma. Sra.  
Vereadora Neila Martins de Castro Sá  
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO  
RECEBIDO  
EM 17/05/18  
JEALSON BERNARDO MATOS

APROVADO O REGIME  
DE URGÊNCIA  
14/05/18

Projeto de Lei nº: 046, de 11 de maio de 2018.

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO  
APROVADO  
EM 14/05/2018

Desafeta de sua destinação pública de origem "UM TERRENO URBANO", situado no lugar Timbú, no Loteamento denominado IGUATEMY, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado à margem direita no sentido POENTE/NASCENTE de uma Rua Existente (atualmente Rua Luiz Nunes de Melo), fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/POENTE a Rua (2) do referido loteamento, de formato irregular, perfazendo uma área total de 5.094,00m<sup>2</sup> (cinco mil e noventa e quatro metros quadrados), e dá outras providências.

#### O PREFEITO MUNICIPAL DE EUSÉBIO-CE:

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

Art. 1º. Fica desafetada de sua destinação pública de origem, passando a se incorporar como bem ao Patrimônio próprio do Município de Eusébio, uma área a seguir descrita:

#### ÁREA

Um terreno urbano situado no lugar Timbú, no Loteamento denominado IGUATEMY, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado à margem direita no sentido POENTE/NASCENTE de uma Rua Existente (atualmente Rua Luiz Nunes de Melo), fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/POENTE a Rua (2) do referido loteamento, de formato irregular, perfazendo uma área total de 5.094,00m<sup>2</sup> (cinco mil e noventa e quatro metros quadrados), com as seguintes características:

**AO NORTE:** (frente), com dois segmentos tirados no sentido NASCENTE/POENTE, o primeiro por onde mede 30,00m (trinta metros), limita-se com a dita Rua Existente (atualmente Rua Luiz Nunes de Melo), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 136,00m (cento e trinta e seis metros), daí segue no sentido POENTE/NASCENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 18,00m (dezoito metros), onde se encontra o segundo segmento – norte, por onde mede 7,00m (sete metros), limita-se com a Rua (2);

**AO SUL:** (fundos), com dois segmentos tirados no sentido POENTE/NASCENTE, o primeiro por onde mede 7,00m (sete metros), limita-se com a Rua (2), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 18,00m (dezoito metros), daí segue no sentido NASCENTE/POENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 25,00m (vinte cinco metros), onde se encontra o segundo segmento – sul, por onde mede 29,00m (vinte nove metros), limita-se com José Abreu Lima;

**AO POENTE:** (lado direito), com três segmentos tirados no sentido NORTE/SUL, o primeiro por onde mede 136,00m (cento e trinta e seis metros), limita-se com a Rua (2), daí segue no sentido POENTE/NASCENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), onde se encontra o segundo segmento – poente, por onde mede 18,00m (dezoito metros), limita-se com a Rua (2), daí segue no sentido NASCENTE/POENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), onde se encontra o terceiro segmento – poente, por onde mede 25,00m (vinte cinco metros), também limita-se com a Rua (2);

**AO NASCENTE:** (lado esquerdo), com um segmento tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 180,00m (cento e oitenta metros), limita-se com herdeiros de Eduardo Alves Leite.

Art. 2º. Fica o Chefe do Poder Executivo Municipal autorizado a proceder à Concessão de Direito Real de Uso, do terreno objeto da presente Lei, em favor das Empresas G Mello Comércio e Representações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 27.454.755/0001-12, e Durasol Comércio e Representações Ltda., inscrita no CNPJ sob o nº 13.020.625/0001-67.

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

Paço da Prefeitura Municipal de Eusebio, aos 11 dias do mês de maio de 2018.



Aélton Gonçalves Pinto Júnior  
Prefeito Municipal

DESAFECACAO AREA  
LIVRE

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

**INTERESSADO:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO  
C.N.P.J N° 23.563.067/0001-30  
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, N° 150  
CEP: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

**PROPRIETÁRIO:**

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO  
C.N.P.J N° 23.563.067/0001-30  
END.: RUA EDMILSON PINHEIRO, N° 150  
CEP: 61.760-000 AUTÓDROMO EUSÉBIO-CE

**LOCAL AVALIAÇÃO:**

RUA 02 DO LOTEAMENTO IGUATEMY. ENCANTADA  
EUSÉBIO-CE

  
André Luis de Souza Coelho  
Eng.º Civil - RNP 080091378-3  
Secretaria de Obras e Serviços Públicos  
Eusébio - CE

## 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 **TERRENO URBANO**, para DESAFETAÇÃO, por parte da Prefeitura Municipal de Eusébio, constituído pela Área livre do Loteamento Iguatemy, na localidade de Encantada, 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 lugar Encantada no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Rua 02 do Loteamento Iguatemy.

### 1.5.FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Desafetação por parte da 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 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 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 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

O terreno vistoriado situa-se no lugar Encantada, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 5.094,00 m<sup>2</sup>**.

## 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 km<sup>2</sup>;
- População rural: 2.105.824 habitantes;
- Densidade demográfica: 56,76 hab/km<sup>2</sup> (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: 79km<sup>2</sup> 0,05% do território do Estado;
- População do Município: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- Densidade populacional: 582,64 hab/km<sup>2</sup>;
- 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.

### 3. TERRENO

#### 3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRÍCULA / REGISTRO – Matrícula
- 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 – 5.094,00 m<sup>2</sup>.
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 4km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua 02 do Loteamento Iguatemy
- FORMATO DO TERRENO – Irregular.
- 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 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\$ 40,00/m<sup>2</sup> e R\$ 60,00/m<sup>2</sup>, esta o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R\$ 50,00/m<sup>2</sup>.

$$Vu = R\$ 50,00/m^2$$

### 3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V<sub>t</sub>)

$$V_t = A \times Vu$$

$$A = \text{Área} = 5.094,00 \text{ m}^2.$$

$$Vu = \text{Valor Unitário Médio} = R\$ 50,00/m^2$$

$$V_t = 5.094,00 \text{ m}^2 \times R\$ 50,00/m^2 \rightarrow V_t = R\$ 254.700,00$$

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

**VALOR DO TERRENO – R\$ 254.700,00**

### 4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

| DISCRIMINAÇÃO    | ÁREA / m <sup>2</sup> | VALOR/m <sup>2</sup> | VALORES (R\$) | %      |
|------------------|-----------------------|----------------------|---------------|--------|
| Terreno          | 5.094,00              | 50,00                | 254.700,00    | 100,00 |
| Construção Civil | -----                 | -----                | -----         | -----  |
| TOTAL            |                       |                      |               | 100,00 |

**VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 254.700,00**

Importa a presente avaliação em R\$ 254.700,00(duzentos e cinquenta e quatro mil e setecentos 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, 01 de março de 2018.

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

## **MEMORIAL DESCRITIVO PARA FINS DE DESAFETAÇÃO DA ÁREA LIVRE DO LOTEAMENTO IGUATEMY – EUSÉBIO – CEARÁ.**

**IMÓVEL/ÁREA LIVRE:** Um terreno urbano situado no lugar Timbú, no Loteamento denominado IGUATEMY, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado à margem direita no sentido POENTE/NASCENTE de uma Rua Existente (atualmente Rua Luiz Nunes de Melo), fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/POENTE a Rua (2) do referido loteamento, de formato irregular, perfazendo uma área total de 5.094,00m<sup>2</sup> (cinco mil e noventa e quatro metros quadrados), com as seguintes características:

**AO NORTE:** (frente), com dois segmentos tirados no sentido NASCENTE/POENTE, o primeiro por onde mede 30,00m (trinta metros), limita-se com a dita Rua Existente (atualmente Rua Luiz Nunes de Melo), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 136,00m (cento e trinta e seis metros), daí segue no sentido POENTE/NASCENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 18,00m (dezoito metros), onde se encontra o segundo segmento – norte, por onde mede 7,00m (sete metros), limita-se com a Rua (2);

**AO SUL:** (fundos), com dois segmentos tirados no sentido POENTE/NASCENTE, o primeiro por onde mede 7,00m (sete metros), limita-se com a Rua (2), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 18,00m (dezoito metros), daí segue no sentido NASCENTE/POENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), daí segue no sentido NORTE/SUL numa extensão de 25,00m (vinte cinco metros), onde se encontra o segundo segmento – sul, por onde mede 29,00m (vinte nove metros), limita-se com José Abreu Lima;

**AO POENTE:** (lado direito), com três segmentos tirados no sentido NORTE/SUL, o primeiro por onde mede 136,00m (cento e trinta e seis metros), limita-se com a Rua (2), daí segue no sentido POENTE/NASCENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), onde se encontra o segundo segmento – poente, por onde mede 18,00m (dezoito metros), limita-se com a Rua (2), daí segue no sentido NASCENTE/POENTE, numa extensão de 7,00m (sete metros), onde se encontra o terceiro segmento – poente, por onde mede 25,00m (vinte cinco metros), também limita-se com a Rua (2);

**AO NASCENTE:** (lado esquerdo), com um segmento tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 180,00m (cento e oitenta metros), limita-se com herdeiros de Eduardo Alves Leite.

Se junta a esse Memorial Descritivo a Planta de Locação e Situação para maior esclarecimento, este é o relato.

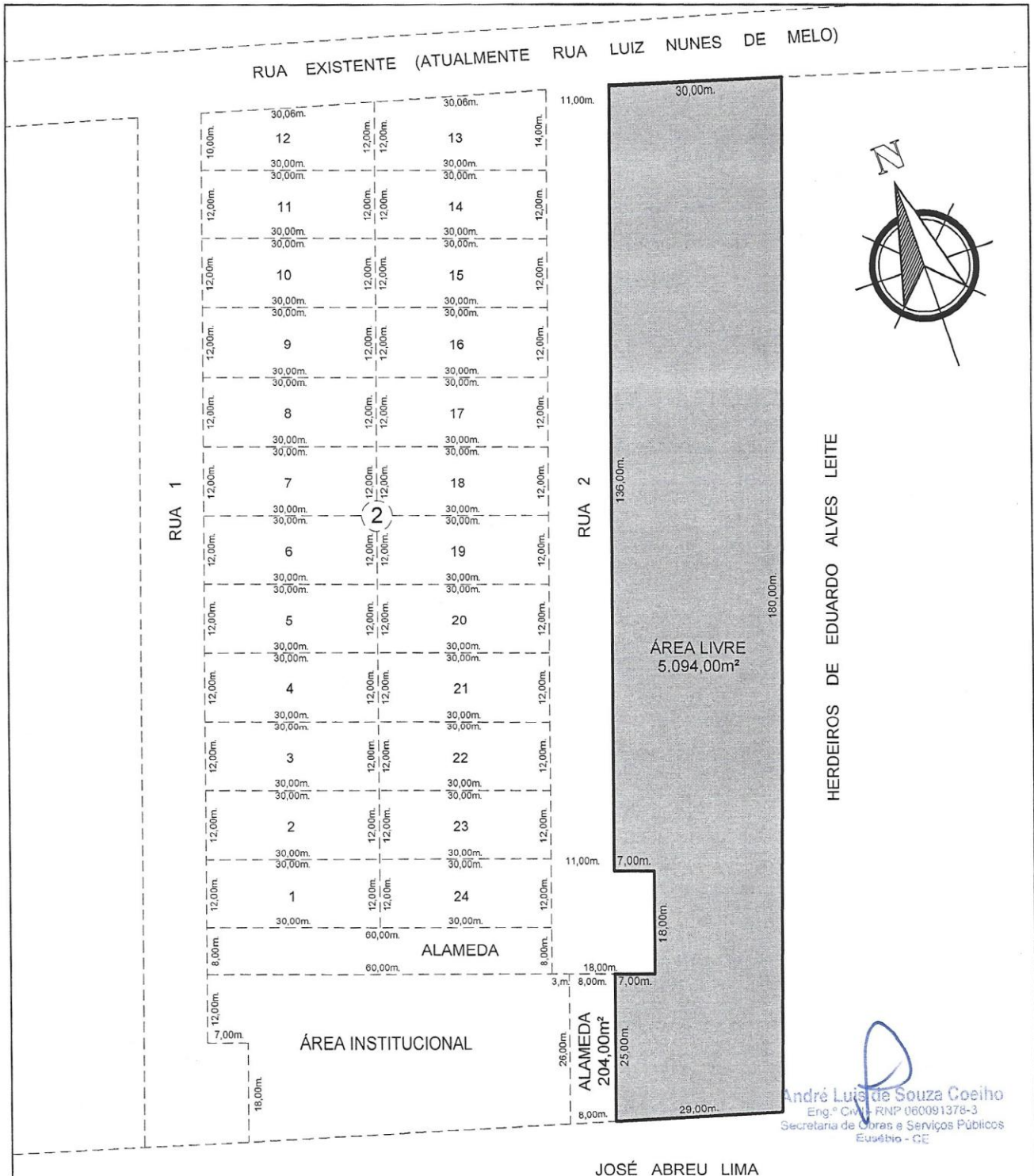
Rogério Uchôa de Melo, Técnico Agrimensor, inscrito no CREA/CE com o RNP sob o nº 061665372-7, juntamente com a Prefeitura Municipal de Eusébio, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº 23.563.067/0001-30, com sede situada à Rua Edmilson Pinheiro, nº 150, CEP: 61.760-000, Autódromo, Eusébio, Ceará. Declaramos para todos os fins de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando-nos 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***

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

  
ROGÉRIO UCHÔA DE MELO  
CREA-CE.RNP: 061665372-7  
Responsável Técnico

Eusébio - CE, 22 de fevereiro de 2018.



André Luís de Souza Coeilo  
 Eng.º CREA - RNP 060091378-3  
 Secretaria de Obras e Serviços Públicos  
 Eusébio - CE

**PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO**

**LOTEAMENTO IGUATEMY**

Prancha:  
**01/01**

|          |                |
|----------|----------------|
| Projeto: | DESAFETAÇÃO    |
| Área:    | 5.094,00m²     |
| Desenho: | ROGÉRIO MELO   |
| Escala:  | 1:1000         |
| Data:    | FEVEREIRO/2018 |

Resp. Técnico:  
  
**Rogério Uchôa de Melo**  
 CREA-CE.061665372-7  
 Local:  
 ÁREA LIVRE DO LOTEAMENTO IGUATEMY  
 TIMBÚ - EUSÉBIO - CEARÁ.

**ROGÉRIO MELO**  
 AGRIMENSOR/GEOMÁTICO  
 Georreferenciamento de Imóvel Rural  
 padrão INCRA  
 Usucapião  
 Loteamento  
 Terraplenagem (85) 9.8742 4735  
 Desmembramento (85) 9.9807 3364  
 E-mail: rogeriomelo.top@hotmail.com  
 Imóvel:  
**URBANO**