

Mensagem nº 071/2018, de 06 de dezembro 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 de Eusébio, em CARÁTER DE URGÊNCIA/URGENTÍSSIMA, o Projeto de Lei em anexo, que tem por objetivo autorizar o Chefe do Poder Executivo Municipal a ceder o uso de um terreno a Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE.

A CAGECE é uma Sociedade de Economia Mista integrante da Administração Pública do Estado do Ceará e foi criada pela Lei Estadual nº. 9.499, de 20 de julho de 1971, para prestar serviços de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário.

Respeitando a natureza contratual das concessões, o Município de Eusébio já possui Contrato de Concessão da Prestação dos Serviços Públicos Municipais de Abastecimento de Água e Esgotamento Sanitário com a CAGECE, celebrado entre este município em 07 de fevereiro de 2002 e publicado no DOE/CE nº. 139, em 25 de julho de 2002.

Através desta Cessão de Uso de Terreno descrito no Projeto de Lei, a CAGECE implementará seu Núcleo Operacional que será situado na área do Mercado Central, beneficiando o Sistema de Esgotamento Sanitário no Município de Eusébio, reduzindo a poluição ambiental, protegendo a saúde pública e atendendo as exigências das legislações ambientais vigentes.

Desta forma, considerando a existência de interesse público devidamente justificado, e, certo de estar fazendo o melhor para a municipalidade, submeto o presente Projeto à apreciação de Vossa Excelência para o competente exame e deliberação por parte dessa augusta Casa Legislativa.

Nesta oportunidade, renovo a Vossa Excelência e aos ilustres pares, votos de estima e consideração.



**Acilton Gonçalves Pinto Júnior**  
**Prefeito Municipal**

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

Projeto de Lei nº 101, de 06 de dezembro de 2018.

APROVADO O REGIME  
DE URGÊNCIA  
10/12/2018

CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO  
**APROVADO**  
EM 10/12/2018

x 

Dispõe sobre autorização para Cessão de Uso de Um Terreno situado no lugar "CENTRO", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, distando o seu lado esquerdo (leste) 23,50m para a Rua Mario Perdigão Bastos, de forma regular, perfazendo uma área total de 213,15m<sup>2</sup> (duzentos e treze metros quadrados e quinze decímetros quadrados), em benefício da Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE, 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 conceder cessão de uso de terreno municipal por interesse público relevante à Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE, inscrita no CNPJ sob o nº: 07.040.108/0001-57, para a implantação do seu Núcleo Operacional que será situado na área do Mercado Central, com as seguintes características:

Um terreno situado no lugar "CENTRO", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, distando o seu lado esquerdo (leste) 23,50m para a Rua Mario Perdigão Bastos, de forma regular, perfazendo uma área total de 213,15m<sup>2</sup> (duzentos e treze metros quadrados e quinze decímetros quadrados); com as medidas e confrontações apresentadas a seguir:

AO LESTE (LADO ESQUERDO): partindo do ponto P1 de coordenadas UTM E(X) 561098.9605 e N(Y) 9570122.4539 chega-se ao ponto P2 de coordenadas UTM E(X) 561101.7733 e N(Y) 9570108.2424, medindo 14,50m, extremando com o terreno concedido a Cagece;

AO SUL(FRENTE): partindo do ponto P2 de coordenadas UTM E(X) 561101.7733 e N(Y) 9570108.2424 chega-se ao ponto P3 de coordenadas UTM E(X) 561087.3896 e N(Y) 9570105.1739, medindo 14,70m, extremando com terras remanescentes pertencente a Prefeitura Municipal de Eusébio;



AO OESTE (LADO DIREITO): partindo do ponto P3 de coordenadas UTM E(X) 561087.3896 e N(Y) 9570105.1739 chega-se ao ponto P4 de coordenadas UTM E(X) 561084.5926 e N(Y) 9570119.4005, medindo 14,50m, extremando com terras remanescentes da Prefeitura Municipal de Eusébio;

AO NORTE (FUNDOS): partindo do ponto P4 de coordenadas UTM E(X) 561084.5926 e N(Y) 9570119.4005 chega-se ao ponto P1 de coordenadas UTM E(X) 561098.9605 e N(Y) 9570122.4539, medindo 14,70m, extremando com o Condomínio Vila Marina.

Art. 2º. O valor total da avaliação do imóvel cedido conforme laudo em anexo é de R\$ 19.215,00 (dezenove mil, duzentos e quinze reais).

Art. 3º. Esta Cessão de Uso, não onerosa, será formalizada mediante termo administrativo, assinado pelo Prefeito Municipal e pelo Diretor Presidente da CAGECE e transferirá o direito pessoal de uso desta área pública.

Parágrafo único - O descumprimento de quaisquer das condições previstas no presente diploma legal importará na devolução imediata do imóvel e consequente reversão, sem que o cessionário possa pleitear quaisquer ressarcimentos ou vantagem por benfeitorias efetivadas, renunciando o cessionário desde já à retenção por benfeitorias.

Art. 4º. A destinação específica da área objeto de Cessão de Uso constará, obrigatoriamente, no respectivo termo administrativo, conforme as normas aplicáveis, sob pena de nulidade do ajuste.

Art. 5º. A cessionária prestará as seguintes contrapartidas pelo uso do imóvel:

- I – implementação do Sistema de Esgotamento Sanitário no município;
- II – conservação do imóvel cedido;
- III – impedir que o mau cheiro decorrente da atividade de esgotamento sanitário, que por ventura ocorra, não cause nenhum dano ou incômodo à população residente nas imediações.

Art. 6º. O prazo de vigência da Cessão de Uso de que trata esta Lei será condicionada ao término do contrato de Concessão da Prestação de Serviços Públicos Municipais de Eusébio e a Companhia de Água e Esgoto do Ceará – CAGECE.

Parágrafo Único. Findo o prazo estabelecido no *caput* deste artigo, bem como da não ocorrência das contrapartidas previstas no artigo 5º, o imóvel

será restituído ao Município, incorporando-se a seu patrimônio com todas as benfeitorias nele construídas, ainda que necessárias, independentemente de qualquer pagamento de indenização, seja a que título for.

Art. 7º. Fica a Prefeitura no direito de, a qualquer tempo, fiscalizar o exato cumprimento das obrigações estatuídas nesta Lei e no instrumento de cessão de uso.

Art. 8º. Os casos omissos na presente Lei serão regulamentados por Decreto do Chefe do Poder Executivo Municipal.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 06 dias do mês de dezembro de 2018.



**Acilón Gonçalves Pinto Júnior**  
**Prefeito Municipal**

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM TERRENO

## **INTERESSADO:**

COMPANHIA DE ÁGUA E ESGOTO DO CEARÁ - CAGECE  
C.N.P.J Nº 07.040.108/0001-57  
END.: AV. LAURO VIEIRA CHAVES, Nº 1030  
CEP: 60.420-280 VILA UNIÃO 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:**

AV. EUSEBIO DE QUEIROZ, SN  
CENTRO EUSÉBIO-CE

André Luis de Souza Coelho  
Eng.º Civil - CRP 08309137e-3  
Secretaria de Obras e Serviços Públicos  
Eusébio - CE

## INTRODUÇÃO:

### 1.1. INTERESSADO

COMPANHIA DE ÁGUA E ESGOTO DO CEARÁ - CAGECE  
C.N.P.J Nº 07.040.108/0001-57  
END.: AV. LAURO VIEIRA CHAVES, Nº 1030  
CEP: 60.420-280 VILA UNIÃO 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 **TERRENO URBANO**, para Concessão pela Prefeitura Municipal de Eusébio a Empresa CAGECE (Companhia de Água e Esgoto do Ceará), de terreno na localidade de Centro, 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 Centro no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado na Av. Eusébio de Queiroz, sn.

### 1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Concessão a Empresa “CAGECE”.

### 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 - CRP 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 Centro, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 213,15 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.
- MATRICULA / 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 – 213,15 m<sup>2</sup>.
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 0 km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Av. Eusébio de Queiroz e Rua Mario Perdigão Bastos
- 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 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 Expedida, 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 publicas, 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\$ 50,00/m<sup>2</sup> e R\$ 100,00/m<sup>2</sup>, está o preço do metro quadrado, na área de abrangência do terreno avaliado.

Para o terreno em questão, adotou-se o valor de R\$ 90,00/m<sup>2</sup>.

$$V_u = \text{R\$ } 90,00/\text{m}^2$$

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

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 213,15\text{m}^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = \text{R\$ } 90,00/\text{m}^2$$

$$V_t = 213,15 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 90,00/\text{m}^2 \rightarrow V_t = \text{R\$ } 19.215,00$$

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

**VALOR DO TERRENO – R\$ 19.215,00**

### 4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m <sup>2</sup>	VALOR/m <sup>2</sup>	VALORES (R\$)	%
Terreno	213,15	90,00	19.215,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	-----
TOTAL				100,00

**VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 19.215,00**

Importa a presente avaliação em R\$ 19.215,00(Dezenove mil e duzentos e quinze 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, 04 de maio de 2018.

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

## MEMORIAL DESCRITIVO

Um terreno situado no lugar "CENTRO", no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, distando o seu lado esquerdo (leste) 23,50m para a Rua Mario Perdigão Bastos, de forma regular, perfazendo uma área total de 213,15m<sup>2</sup> (duzentos e treze metros quadrados e quinze decímetros quadrados); com as medidas e confrontações apresentadas a seguir:

**AO LESTE (LADO ESQUERDO):** partindo do ponto P1 de coordenadas UTM E(X) 561098.9605 e N(Y) 9570122.4539 chega-se ao ponto P2 de coordenadas UTM E(X) 561101.7733 e N(Y) 9570108.2424, medindo 14,50m, extremando com o terreno concedido a Cagece;

**AO SUL(FRENTE):** partindo do ponto P2 de coordenadas UTM E(X) 561101.7733 e N(Y) 9570108.2424 chega-se ao ponto P3 de coordenadas UTM E(X) 561087.3896 e N(Y) 9570105.1739, medindo 14,70m, extremando com terras remanescentes pertencente a Prefeitura Municipal de Eusébio;

**AO OESTE (LADO DIREITO):** partindo do ponto P3 de coordenadas UTM E(X) 561087.3896 e N(Y) 9570105.1739 chega-se ao ponto P4 de coordenadas UTM E(X) 561084.5926 e N(Y) 9570119.4005, medindo 14,50m, extremando com terras remanescentes da Prefeitura Municipal de Eusébio;

**AO NORTE (FUNDOS):** partindo do ponto P4 de coordenadas UTM E(X) 561084.5926 e N(Y) 9570119.4005 chega-se ao ponto P1 de coordenadas UTM E(X) 561098.9605 e N(Y) 9570122.4539, medindo 14,70m, extremando com o Condomínio Vila Marina;

Francisco de Souza Coelho  
1º Civil - OAB 10091378-3  
Secretaria da Justiça e Serviços Públicos  
Eusébio - CE

Eusébio, 04 de maio de 2018.

