



Mensagem nº. 091/2023, de 14 de novembro de 2023.

Senhor Presidente,

Tenho a honra de encaminhar a essa 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 da destinação de Área Verde 03, o imóvel que indica, afetando-o em área institucional e dá outras providências.”*.

O presente Projeto de Lei tem por objetivo realizar a regularização fundiária do imóvel para a implantação de equipamentos públicos e/ou privados.

Vislumbra-se assim o interesse público e a eficiência, corolários da boa administração pública, pelo qual estou certo de que a presente proposição merece acolhida por parte dessa Augusta Câmara Municipal.

Certo de que o elevado espírito público de Vossa Excelência e de seus pares presidirá a decisão legislativa, reitero, na oportunidade, protestos de estima e apreço.

ACILON GONÇALVES PINTO JÚNIOR  
Prefeito Municipal

Exmo. Sr.  
Vereador **Ivanildo Ferreira da Silva**  
Presidente da Câmara Municipal de Eusébio-CE



APROVADO O REGIME  
DE URGÊNCIA  
20/11/2023  
X *Tambora*

Projeto de Lei nº 108, de 14 de novembro de 2023.

**CÂMARA MUNICIPAL DE EUSÉBIO**  
**APROVADO**  
EM 20/11/2023  
X *Tambora*

Desafeta da destinação de Área Verde 03, o imóvel que indica, afetando-o em área institucional 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 de sua destinação originária a Área Verde 03, parte integrante do Loteamento denominado Vila Nobre, correspondente a um terreno irregular, perfazendo uma área total de 2.842,53m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), parte integrante da matrícula 7.796 do Cartório Facundo do 2º Ofício de Registros de Imóveis da Comarca de Eusébio, medindo e extremando: Um Terreno situado no lugar TIMBÚ, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado VILA NOBRE, constituído pela Área Verde 03, localizado do lado ímpar da Rua Benedito Ferreira (Prolongamento), s/nº, fazendo esquina pelo lado ESQUERDO/SUL com a Rua "B", de formato irregular, perfazendo uma área total de 2.842,53m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), com as seguintes características: AO POENTE, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 62,50m (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros), limita-se com a dita Rua Benedito Ferreira (Prolongamento); AO NASCENTE, (fundos), com dois segmentos de reta tirados no sentido NORTE/SUL, o primeiro por onde mede 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças, daí segue no sentido POENTE/NASCENTE, numa extensão de 38,00m (trinta e oito metros), onde se encontra o segundo segmento – nascente, por onde mede 32,15m (trinta e dois metros e quinze centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; AO NORTE, (lado direito), com dois segmentos de reta tirados no sentido POENTE/NASCENTE, o primeiro por onde mede 30,35m (trinta metros e trinta e cinco centímetros), limita-se com a Rua "C", daí segue no sentido NORTE/SUL, numa extensão de 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), onde se encontra o segundo segmento – norte, por onde mede 38,00m (trinta e oito metros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; e, AO SUL, (lado esquerdo), com dois segmento, tirado no sentido NASCENTE/POENTE, o primeiro em curva, por onde mede 20,64m (vinte metros e sessenta e quatro centímetros), e, o segundo segmento – sul, numa reta, por onde mede 55,19m (cinquenta e cinco metros e dezenove centímetros), ambos limitam-se com a Rua "B".



Art. 2º. A área referida no artigo 1º fica afetada ao uso especial como área institucional para fins de regularização fundiária para a implantação de equipamentos públicos e/ou privados.

Art. 3º. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R\$312.678,30 (trezentos e doze mil seiscentos e setenta e oito reais e trinta centavos).

Art. 4º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 14 de novembro de 2023.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior  
Prefeito Municipal

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

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 DA AVALIAÇÃO:

ÁREA VERDE 03 DO LOTEAMENTO DENOMINADO VILA  
NOBRE

  
ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO  
Eng. Civil CREA 0671-D  
RNP 0600 91370-3

2

## 1. 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 1

### 1.2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.  
C.N.P.J. nº. 23.563.067/0001-30.  
RUA EDMILSON PINHEIRO, 150.  
AUTÓDROMO - DISTRITO INDUSTRIAL 1

### 1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um imóvel urbano, para **DESAFETAÇÃO** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de um imóvel para a implantação de unidades habitacionais, no bairro Timbú, 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 Timbú, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído pela Área Verde 03 do Loteamento Vila Nobre.

### 1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para **DESAFETAÇÃO** 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 14653-2/804 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".

  
ANDRÉ LUÍS DE SOUZA COELHO  
Eng. Civil CREA: 9671-D  
RNP 0600 91378-3

## 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.

## 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

Os imóveis vistoriados situam-se no lugar Timbú, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma irregular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 2.842,53m<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: 148.920,50 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 de 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> 0,053% 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, Santander, Caixa Econômica Federal e Banco do Nordeste;

  
ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO  
Eng.º Civil CREA 9871-1-1  
RNP 060191378-3

- >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 lobo.
- >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 às butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

### 3. TERRENO

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

- >DIMENSÕES E LIMITES - Conforme levantamento em anexo.
- >MATRICULA / REGISTRO – Matrícula nº 7.796
- >CARTÓRIO – Facundo Eusébio
- >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 – 2.842,53m<sup>2</sup>
- >TOPOGRAFIA - plano.

#### 3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL >ZONA - Zona Urbana.

- >DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 4 km.
- >ACESSO AO IMÓVEL - Pela Rua Benedito Ferreira
- >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

  
ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO  
Eng.º Civil CREA: 9.671-1-1  
RNP 0600 91378-3

2

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 14653-2/804. 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\$ 80,00/m<sup>2</sup> e R\$ 120,00/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\$ 110,00/m<sup>2</sup>.

$$Vu = R\$ 110,00/m^2$$

#### 3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (Vt)

$$V_t = A \times V_u$$


$$A = \text{Área} = 2.842,53m^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = R\$ 110,00/m^2$$

$$V_t = 2.842,53 \times R\$ 110,00/m^2 \quad \gg \quad V_t = R\$ 312.678,30$$

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

**VALOR DO TERRENO - R\$ 312.678,30**

  
ANDRÉ LUIS DE SOUZA COELHO  
Eng.º CIVIL CREA: 9.671-D  
RNP 0600 91378-3

#### 4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINA Ao	AREA /	VALOR/m2	VALORES RS	
Terreno	2.842,53	110,00	312.678,30	100,00
Construção Civil				
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO \_\_\_\_\_ R\$ 312.678,30 (trezentos e doze mil seiscentos e setenta e oito reais e trinta centavos).

#### 5. ENCERRAMENTO

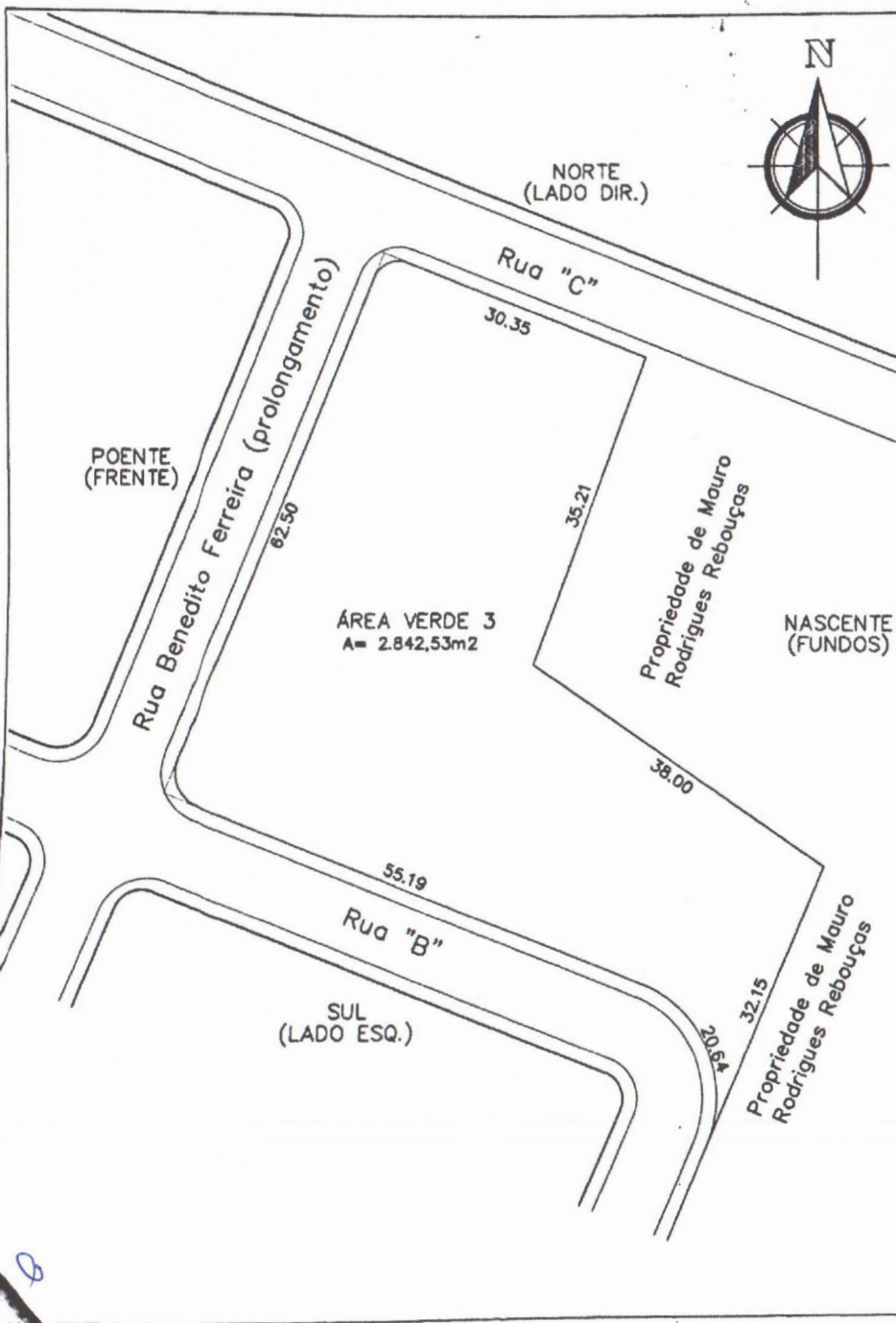
Os valores descritos neste PARECER, referem-se a pagamento à vista.

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.

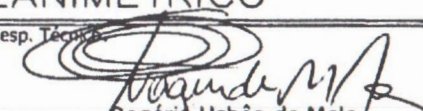

Eusébio, 16 de Novembro de 2023.



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



Declaro para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.  
**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.**

<b>LOTEAMENTO VILA NOBRE</b>	
<b>LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO</b>	
Imóvel: <b>URBANO</b>	
Projeto: DESAFETAÇÃO	Resp. Técnico:  Rogério Uchôa de Melo CRP-02.RNP: 00254184324
Área: 2.842,53m²	Prancha: <b>01/01</b>
Escala: 1:500	
Data: NOVEMBRO/2023	Local: PARTE DE UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, JABUTI - EUSÉBIO - CEARÁ
Desenho: ROGÉRIO MELO	
Proprietário(a):  Prefeitura Municipal de Eusébio CNPJ: 23.563/067/0001-30	

## MEMORIAL DESCRITIVO


### ÁREA À SER DESAFETADA:

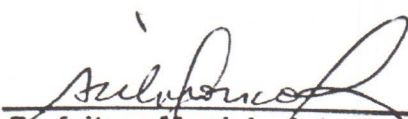
**IMÓVEL - UM TERRENO** situado no lugar **TIMBÚ**, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado **VILA NOBRE**, constituído pela **Área Verde 03**, localizado do lado ímpar da Rua Benedito Ferreira (Prolongamento), s/nº, fazendo esquina pelo lado **ESQUERDO/SUL** com a Rua "B", de formato irregular, perfazendo uma área total de 2.842,53m<sup>2</sup> (dois mil oitocentos e quarenta e dois metros quadrados e cinquenta e três centímetros quadrados), com as seguintes características: **AO POENTE**, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido **SUL/NORTE**, por onde mede 62,50m (sessenta e dois metros e cinquenta centímetros), limita-se com a dita Rua Benedito Ferreira (Prolongamento); **AO NASCENTE**, (fundos), com dois segmentos de reta tirados no sentido **NORTE/SUL**, o primeiro por onde mede 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças, daí segue no sentido **POENTE/NASCENTE**, numa extensão de 38,00m (trinta e oito metros), onde se encontra o segundo segmento – nascente, por onde mede 32,15m (trinta e dois metros e quinze centímetros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; **AO NORTE**, (lado direito), com dois segmentos de reta tirados no sentido **POENTE/NASCENTE**, o primeiro por onde mede 30,35m (trinta metros e trinta e cinco centímetros), limita-se com a Rua "C", daí segue no sentido **NORTE/SUL**, numa extensão de 35,21m (trinta e cinco metros e vinte e um centímetros), onde se encontra o segundo segmento – norte, por onde mede 38,00m (trinta e oito metros), limita-se com terras de propriedade de Mauro Rodrigues Rebouças; e, **AO SUL**, (lado esquerdo), com dois segmentos, tirado no sentido **NASCENTE/POENTE**, o primeiro em curva, por onde mede 20,64m (vinte metros e sessenta e quatro centímetros), e, o segundo segmento – sul, numa reta, por onde mede 55,19m (cinquenta e cinco metros e dezenove centímetros), ambos limitam-se com a Rua "B". Conforme consta no R-04 da Mat. 7796 – CRI de Eusébio.

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

Declaramos para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.

*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.*

  
Rogério Uchoa de Melo  
CRT-02.RNP: 00254184324  
Responsável Técnico

  
Prefeitura Municipal de Eusébio  
CNPJ: 23.563.067/0001-30  
Proprietária  
Eusébio - CE, 10 de Novembro de 2023.