



Lei nº: 2.071, de 20 de março de 2023.

Autoriza a doação de uma área de 1,000,00 m² do terreno e a mesma área para o galpão (hum mil metros quadrados), de um Terreno Urbano, situado no lugar Autódromo - Distrito Industrial II, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado par da Rua Vitória Kelly (Terras da Prefeitura Municipal de Eusébio), s/n, distando 20,00m pelo lado direito (nascente), com a Rua Guimarães Passos (Terras da Prefeitura Municipal de Eusébio), de formato regular, perfazendo uma área total de 1.000,00m² (hum mil metros quadrados), para implantação da Empresa MILK DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 35.339.096/0001-00, 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 o Chefe do Poder Executivo autorizado a doar, por interesse público relevante, uma área de 1.000,00 m² do terreno e a mesma área para o galpão (hum mil metros quadrados), à Empresa MILK DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 35.339.096/0001-00, para a implantação de empreendimento Industrial/Comercial, com as seguintes características:

ÁREA

UM TERRENO URBANO, parte integrante do terreno remanescente 01 da matrícula 1650 do Cartório Facundo – 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio-Ce; situado no lugar AUTÓDROMO (Distrito Industrial II – Sede de Eusébio), no local denominado Sítio Santa Izabel, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado do lado par da Rua Vitória Kelly (Terras da Prefeitura Municipal de Eusébio), s/n, distando 20,00m pelo lado direito (nascente), com a Rua Guimarães Passos (Terras da Prefeitura Municipal de Eusébio), de formato regular, perfazendo uma área total de

8



1.000,00m² (hum mil metros quadrados), com as seguintes características: AO NORTE, (Frente), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE do vértice P.1 de coordenadas N 9.569.463,680m e E 559.533,350m até o vértice P.2 de coordenadas N 9.569.457,093m e E 559.552,234m, com azimute de 109°13'42", ângulo interno de 90°00', por uma distância de 20,00m (vinte metros), segue confrontando com a dita Rua Vitória Kelly (Terras da Prefeitura Municipal de Eusébio); AO NASCENTE, (Lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL do vértice P.2 de coordenadas N 9.569.457,093m e E 559.552,234m até o vértice P.3 de coordenadas N 9.569.409,883m e E 559.535,768m, com azimute de 199°13'42", ângulo interno de 90°00', por uma distância de 50,00m (cinquenta metros), segue confrontando com terras de propriedade de CLC Empreendimentos Imobiliários Ltda; AO SUL, (Fundos), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE do vértice P.3 de coordenadas N 9.569.409,883m e E 559.535,768m até o vértice P.4 de coordenadas N 9.569.416,469m e E 559.516,883m, com azimute de 289°13'42", ângulo interno de 90°00', por uma distância de 20,00m (vinte metros), segue confrontando com terras de propriedade de Geta Indústria e Comércio de Plásticos Ltda; e, AO POENTE, (Lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE do vértice P.4 de coordenadas N 9.569.416,469m e E 559.516,883m até o vértice P.1 de coordenadas N 9.569.463,680m e E 559.533,350m, com azimute 19°13'42", ângulo interno de 90°00', por uma distância de 50,00m (cinquenta metros), segue confrontando com terras de propriedade da Prefeitura Municipal de Eusébio.

Art. 2°. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).

Art. 3°. Na matrícula do Registro Geral de Imóveis deverá constar obrigatoriamente as seguintes condições:

I - O donatário se obriga a construir/reformar e funcionar no imóvel de acordo com a sua finalidade Industrial/Comercial, no prazo de 06 (seis) meses para o início e término das obras, e início das atividades, podendo ser prorrogado por igual período, mediante autorização expressa da doadora;

0



II - O imóvel somente poderá ser constituído em garantia hipotecária em financiamentos concedidos por instituições financeiras, para implementação de investimentos na própria unidade Industrial/Comercial, e mediante anuência do poder público municipal;

III - O donatário não poderá transferir (doar, alugar, vender, alienar ou emprestar) a terceiros o imóvel, sem a autorização prévia da Prefeitura Municipal de Eusébio;

IV - O donatário se obriga a manter em seu quadro de funcionários a quantidade indicada em sua carta de intenções, ocupado preferencialmente por moradores do Município de Eusébio, devendo comprovar o feito, trimestralmente, através de fornecimento de cópias das folhas de pagamento e comprovante de recolhimento dos respectivos encargos sociais;

V - O donatário se obriga a comprovar, trimestralmente, pelo período mínimo de 24 (vinte e quatro) meses, seu regular funcionamento e faturamento conforme indicado em sua carta de intenções;

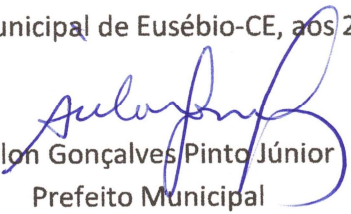
VI - As demais cláusulas contidas na Lei Municipal n°. 341, de 22 de abril de 1998.

Art. 4°. O descumprimento de quaisquer das condições previstas nos incisos I a VI do artigo anterior, importará na devolução do imóvel e consequente reversão à doadora, sem que o donatário possa pleitear quaisquer ressarcimentos ou vantagem por benfeitorias efetivadas, renunciando o donatário à retenção por benfeitorias.

Art. 5°. A transferência definitiva do imóvel somente poderá ocorrer após a comprovação de cumprimento de todas as condicionantes constantes no artigo 3° e seus incisos.

Art. 6°. Esta Lei entrará em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 20 de março de 2023.


Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:


MILK DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA
C.N.P.J N° 35.339.096/0001-00
END.: AV. CORONEL CICERO SA, N° 1400 - GALPÃO 01
CEP: 61.762-360 BAIRRO URUCUNEMA 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 VITÓRIA KELLY, SN
AUTODROMO EUSÉBIO-CE


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

INTRODUÇÃO:

1.1. INTERESSADO

MILK DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA
C.N.P.J Nº 35.339.096/0001-00
END.: AV. CORONEL CICERO SA, Nº 1400 - GALPÃO 01
CEP: 61.762-360 BAIRRO 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 **TERREN URBANO E GALPÃO INDUSTRIAL**, para doação pela Prefeitura Municipal de Eusébio a empresa MILK DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA, de terreno e do galpão na localidade de Autódromo, 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 e galpão), 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 Autódromo no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, localizado em uma Rua Vitória Kelly.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para doação a Empresa MILK DISTRIBUIDORA DE ALIMENTOS LTDA.

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 e o galpão vistoriado situa-se no lugar Autódromo, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma **ÁREA DE 1.000,00 m² do terreno e a mesma área para o galpão.**

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.

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- DIMENSÕES E LIMITES – Conforme levantamento em anexo.
- MATRICULA / REGISTRO – Matrícula nº 1650
- CARTÓRIO – Facundo Eusébio-Ce
- 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 – 1.000,00 m² terreno e 1.000,00m² de galpão.
- TOPOGRAFIA – Inclinado.

3.2. CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL

- ZONA – Zona Urbana.
- DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE – 2km.
- ACESSO AO IMÓVEL – Pela Rua Vitória Kelly
- 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.
- TOPOGRAFIA – Não 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 e galpões** 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 e galpões, 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 e galpão em questão.


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

3.5. VALOR UNITÁRIO ADOTADO

No intervalo de confiança entre R\$ 100,00/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\$ 130,00/m².

$$\mathbf{Vu = R\$ 130,00/m^2}$$

No intervalo de confiança entre R\$ 600,00/m² e R\$ 900,00/m², está o preço do metro quadrado, na área de abrangência do galpão avaliado.

Para o galpão em questão, adotou-se o valor de R\$ 600,00/m².

$$\mathbf{Vu = R\$ 600,00/m^2}$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times Vu$$

$$A = \text{Área} = 1.000,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Unitário Médio} = R\$ 130,00/m^2$$

$$V_t = 1.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 130,00/m^2 \rightarrow \mathbf{V_t = R\$ 130.000,00}$$

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

VALOR DO TERRENO – R\$ 130.000,00

3.7. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO GALPÃO (V_g)

$$V_g = A \times Vu$$

$$A = \text{Área} = 1.000,00 \text{ m}^2$$

$$Vu = \text{Valor Unitário Médio} = R\$ 600,00/m^2$$

$$V_t = 1.000,00 \text{ m}^2 \times R\$ 600,00/m^2 \rightarrow \mathbf{V_t = R\$ 600.000,00}$$

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

VALOR DO GALPÃO – R\$ 600.000,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA / m ²	VALOR/m ²	VALORES (R\$)	%
Terreno	1.000,00 m ²	130,00	130.000,00	100,00
Galpão	1.000,00 m ²	600,00	600.000,00	100,00
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO..... R\$ 730.000,00

Importa a presente avaliação em R\$ 730.000,00 (setecentos e trinta mil reais).

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

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.

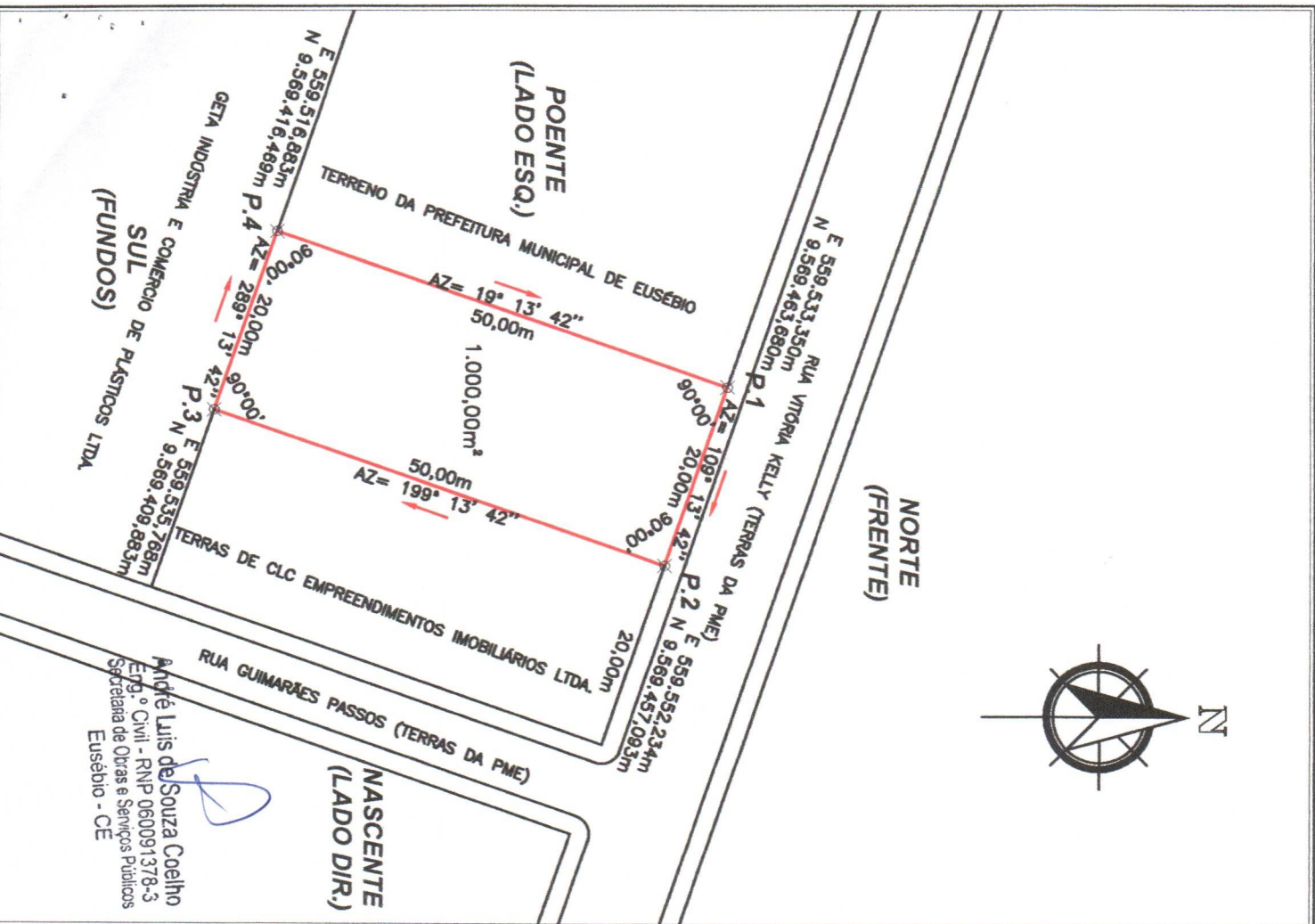
Este LAUDO é considerado como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

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, 07 de março de 2023.


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



Declaro para todos os fins de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando 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 desta Planta e Memorial Descritivo anexo, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais. Conforme arts. 955, III e 961 do provimento 08/2014 da CGJ do TJCE.

Levantamento Topográfico para fins de doação de parte da Matrícula nº 1650 do Cartório Facundo - 2º Ofício de Registro de Imóveis de Eusebio - Ceará.

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO PLANIMÉTRICO

Projeto: TOPOGRAFIA	Resp. Técnico:	Imóvel:
Área: 1.000,00m²		URBANO
Escala: 1:500	Local:	Prancha:
Data: MARÇO/2023	RUA VITÓRIA KELLY, S/N, AUTÓDROMO (DISTRITO INDUSTRIAL II - SEDE EUSEBIO) EUSEBIO - CEARÁ	01/01
Desenho: ROGÉRIO MELO	Proprietário(a):	
	Prefeitura Municipal de Eusebio CNPJ: 23.563.067/0001-30	

André Luis de Souza Coelho
 Eng.º Civil - RNP 0600091378-3
 Secretária de Obras e Serviços Públicos
 Eusebio - CE