



Lei nº: 2.144, de 20 de novembro de 2023.

Autoriza a permuta de uma área de 970,00m<sup>2</sup> (novecentos e setenta metros quadrados), de terrenos urbanos, situados nos lugares Jabuti e Amador, Terreno 01, constituído por parte da rua sem denominação oficial que separa o lote 04 da quadra 76 de parte do lote 01 da quadra 81, e Terreno 02 constituído por parte da rua sem denominação oficial, distando 191,23m no sentido leste/oeste para o eixo da Rua Zildênia, respectivamente, no Município e Comarca de Eusébio, de propriedade do Município de Eusébio, com terrenos de propriedade de JJ REIS HOLDING E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 16.616.467/0001-09, com área total de 1.056,00m<sup>2</sup> (hum mil e cinquenta e seis metros quadrados) de valor equânime 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 autorizada a permuta das áreas pertencentes ao Município de Eusébio que totalizam 970,00m<sup>2</sup> (novecentos e setenta metros quadrados).

Art. 2º. Ficam desafetadas de sua destinação de origem os terrenos urbanos, situados nos lugares Jabuti e Amador, Terreno 01, constituído por parte da rua sem denominação oficial que separa o lote 04 da quadra 76 de parte do lote 01 da quadra 81, e Terreno 02 constituído por parte da rua sem denominação oficial, distando 191,23m no sentido leste/oeste para o eixo da Rua Zildênia, respectivamente, no Município e Comarca de Eusébio, de propriedade do Município de Eusébio, Estado do Ceará, possuindo área total de 970,00m<sup>2</sup> (novecentos e setenta metros quadrados), com as seguintes medidas e confrontações:



TERRENO 01 – um terreno situado no lugar JABUTI, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado PARQUE CANTO VERDE, constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial, que separa parte do lote 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis) de parte do lote 01 (um) da quadra 81 (oitenta e um), localizado do lado ímpar de uma Avenida Sem Denominação Oficial, distando 88,00m (oitenta e oito metros) no sentido NORTE/SUL para uma Rua Lourival Sales, de formato regular, medindo 13,00m (treze metros) nas linhas de frente e fundos por 46,00m (quarenta e seis metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 598,00m<sup>2</sup> (quinhentos e noventa e oito metros quadrados), extremado: AO POENTE, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com parte da dita Avenida Sem Denominação Oficial; AO NASCENTE, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com a outra parte da Rua Sem Denominação Oficial, que separa parte do lote 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis) de parte do lote 01 (um) da quadra 81 (oitenta e um); AO NORTE, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, limita-se com parte do lote 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis); e, AO SUL, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, limita-se com parte do lote 01(um) da quadra 81 (oitenta e um).

TERRENO 02 – Um terreno situado no lugar AMADOR, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento não oficializado denominado PARQUE IRACEMA 01, constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial, distando 191,23m (cento e noventa e um metros e vinte e três centímetros) no sentido LESTE/OESTE para o eixo da Rua Zildenia, de formato irregular, perfazendo uma área total de 372,00m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e dois metros quadrados), medindo e extremado: AO NORTE, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido OESTE/LESTE, por onde mede 37,40m (trinta e sete metros e quarenta centímetros), limita-se com terras de propriedade de Raimundo Cosme dos Reis Filho e sua esposa Ana Alice Soares dos Reis; AO SUL, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido LESTE/OESTE, por onde mede 37,00m (trinta e sete metros), limita-se com terras de propriedade de Raimundo Cosme dos Reis Filho e sua esposa Ana Alice Soares dos Reis; AO LESTE, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 10,00m (dez metros), limita-se com terras de propriedade de Marcilio Henrique Montenegro da Rocha; e, AO OESTE, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 10,00m (dez metros), limita-se com a outra parte da Rua Sem Denominação Oficial.



Art. 3º. O valor total da avaliação dos imóveis das áreas descritas nos Artigos 1º e 2º, conforme laudo em anexo é de R\$ 97.000,00 (noventa e sete mil reais).

Art. 4º. O Município de Eusébio fica através do Chefe do Poder Executivo Municipal, autorizado a permutar as áreas devidamente descritas no artigo 1º e 2º, pelas áreas abaixo descrita de valor equânime que totaliza 1.056,00m<sup>2</sup> (hum mil e cinquenta e seis metros quadrados), a ser-lhe transmitida pela Empresa JJ REIS HOLDING E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 16.616.467/0001-09, imediatamente após a publicação da presente Lei, com as seguintes medidas e confrontações:

TERRENO 01 – Um terreno urbano, parte integrante da Matrícula 5414 do CRI de Eusébio, situado no lugar Jaboti, no Município Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis), do Loteamento denominado PARQUE CANTO VERDE, localizado do lado ímpar da Rua Sem Oficial que separa a quadra 81 (oitenta e um) e 76 (setenta e seis), distando 46,00m (quarenta e seis metros) pelo lado direito (poente), com Avenida Sem Denominação Oficial que separa as 75 (setenta e cinco) e 76 (setenta e seis), de formato regular, medindo 6,00m (seis metros) nas linhas de frente e fundos e 88,00m (oitenta e oito metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 528,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e oito metros quadrados), extremado: AO SUL, (Frente), com a Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 81 (oitenta e um) e 76 (setenta e seis); AO NORTE, (Fundos), com uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 71 (setenta e um) e 76 (setenta e seis); AO POENTE, (Lado direito), com as outras partes dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da mesma quadra; e, AO NASCENTE, (Lado esquerdo), com lotes 05 (cinco) e 02 (dois), ambos da mesma quadra, pertencentes a Maria de Lourdes Santos Gaya de Malta Pessoa e seu marido.

TERRENO 02 – Um terreno urbano, parte integrante da Matrícula 5412 do CRI de Eusébio, situado no lugar Jaboti, no Município Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da quadra 81 (oitenta e um), do Loteamento denominado PARQUE CANTO VERDE, localizado do lado ímpar da Rua Lourival Sales, distando 46,00m (quarenta e seis metros) pelo lado direito (poente), com Avenida Sem Denominação Oficial que separa as 80 (oitenta) e 81 (oitenta), de formato regular, medindo 6,00m (seis metros) nas linhas de frente e fundos e 88,00m (oitenta e oito metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 528,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e oito metros quadrados), extremado: AO SUL, (Frente), com a Rua Lourival Sales; AO NORTE, (Fundos), com



uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 76 (setenta e seis) e 81 (oitenta e um); AO POENTE, (Lado direito), com as outras partes dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da mesma quadra; e, AO NASCENTE, (Lado esquerdo), com lotes 05 (cinco) e 02 (dois), ambos da mesma quadra, pertencentes a Maria de Lourdes Santos Gaya de Malta Pessoa e seu marido.

Art. 5°. O valor total da avaliação dos imóveis das áreas descritas no Artigo 4º, conforme laudo em anexo é de R\$ 126.720,00 (cento e vinte seis mil setecentos e vinte reais).

Art. 6°. O imóvel permutado com a empresa JJ REIS HOLDING E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 16.616.467/0001-09, deverá ser destinado para construção de logradouro no Conjunto Habitacional Parque Canto Verde.

Art. 7°. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

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

Acilon Gonçalves Pinto Júnior  
Prefeito Municipal

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## INTERESSADO:

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

## 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 DA AVALIAÇÃO:

TERRENO 01 - PARTE DE UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, QUE SEPARA PARTE DO LOTE 04 (QUATRO) DA QUADRA 76 (SETENTA E SEIS) DE PARTE DO LOTE 01 (UM) DA QUADRA 81 (OITENTA E UM).

TERRENO 02 - PARTE DE UMA RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, DISTANDO 191,23M (CENTO E NOVENTA E UM METROS E VINTE E TRÊS CENTÍMETROS) NO SENTIDO LESTE/OESTE PARA O EIXO DA RUA ZILDENIA.

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

## 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/PERMUTA** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de um imóvel para a legalização de logradouro, no bairro Jabuti, 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

Os imóveis situam-se no Bairro Jabuti e Amador, respectivamente, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, terreno 01 parte de uma Rua Sem Denominação Oficial, que separa parte do lote 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis) de parte do lote 01 (um) da quadra 81 (oitenta e um) do Loteamento denominado PARQUE CANTO VERDE; e terreno 02 parte de uma Rua Sem Denominação Oficial, distando 191,23m (cento e noventa e um metros e vinte e três centímetros) no sentido LESTE/OESTE para o eixo da Rua Zildenia.

### 1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para **DESAFETAÇÃO/PERMUTA** 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".

### 1.7. LEGISLAÇÃO OBSERVADA

Este **PARECER** de Avaliação foi elaborado em consonância com o Decreto

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

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 Jabuti e Amador, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de formas regular e irregular, respectivamente, contextura do solo seca, possuindo uma área total de 970,00m<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;
- >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.

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

- > 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 - Não consta
- > CARTÓRIO - Não Consta
- > 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 - 970,00m<sup>2</sup>
- > TOPOGRAFIA - plano.

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

- > DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE - 6 km e 3 km, respectivamente.
- > ACESSO AO IMÓVEL - Pelas Rua Sem denominação Oficial
- > FORMATO DO TERRENO - regular.
- > 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 14653-2/804. 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

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

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\$ 100,00/m<sup>2</sup>.

$$Vu = R\$ 100,00/m^2$$

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

$$Vt = A \times Vu$$

$$A = \text{Área} = 970,00m^2$$

$$Vu = \text{Valor Unitário Médio} = R\$ 100,00/m^2$$

$$Vt = 970,00 \times R\$ 100,00/m^2 \gg Vt = R\$ 97.000,00$$

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

**VALOR DO TERRENO - R\$ 97.000,00**

### 4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	AREA /	VALOR/m2	VALORES RS	
Terreno 01	598,00	100,00	59.800,00	61,64
Terreno 02	372,00	100,00	37.200,00	38,36
Construção Civil				
TOTAL				100,00

**VALOR DA AVALIAÇÃO** \_\_\_\_\_ **R\$ 97.000,00**(noventa e sete mil 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, 16 de Novembro de 2023.

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

# PARECER DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS

## INTERESSADO:

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

## PROPRIETÁRIO:

JJ REIS HOLDING E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA

C.N.P.J. Nº 16.616.467/0001-09

END: RUA JOÃO ALVES ALBUQUERQUE, Nº 138 CEP: 60.821-730

BAIRRO PARQUE MANIBURA - FORTALEZA -CE

## LOCAL DA AVALIAÇÃO:

TERRENO 01 - PARTE DOS LOTES 01 (UM) E 04 (QUATRO) DA QUADRA 81 (OITENTA E UM),

TERRENO 02 - PARTE DOS LOTES 01 (UM) E 04 (QUATRO) DA QUADRA 76 (SETENTA E SEIS) DO LOTEAMENTO DENOMINADO PARQUE CANTO VERDE

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

## 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 11

### 1.2. PROPRIETÁRIO

JJ REIS HOLDING E EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA  
C.N.P.J. Nº 16.616.467/0001-09  
END: RUA JOÃO ALVES ALBUQUERQUE, Nº 138 CEP: 60.821-730  
BAIRRO PARQUE MANIBURA - FORTALEZA -CE

### 1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um imóvel urbano, para **PERMUTA** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, de um imóvel para a legalização de logradouro, no bairro Jabuti, 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 Jabuti no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituídos parte dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da quadra 81 (oitenta e um), e parte dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis) do Loteamento denominado PARQUE CANTO VERDE.

### 1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para **PERMUTA** 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".

### 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 I (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 CREA: 9.671-D  
RNP 0600 91378-3

## 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 os 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 Jabuti, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma área total de 1.056,00m<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;
- >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 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 5412 e 5414
- >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 levantamento em anexo. >ÁREA TOTAL – 1.056,00m<sup>2</sup>
- >TOPOGRAFIA - plano.

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

- >DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE - 6 km.
- >ACESSO AO IMÓVEL - Pela Rua Lourival Sales
- >FORMATO DO TERRENO - regular.
- > 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 14653-2/804. 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.

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

### 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\$ 120,00/m<sup>2</sup>.

$$Vu = R\$ 120,00/m^2$$

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

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 1.056,00m^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = R\$ 120,00/m^2$$

$$V_t = 1.056,00 \times R\$ 120,00/m^2 \gg V_t = R\$ 126.720,00$$

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

**VALOR DO TERRENO - R\$ 126.720,00**

### 4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA /	VALOR/m <sup>2</sup>	VALORES RS	
Terreno 01	528,00	120,00	63.360,00	50,00
Terreno 02	528,00	120,00	63.360,00	50,00
Construção Civil				
<b>TOTAL</b>				<b>100,00</b>


**VALOR DA AVALIAÇÃO** \_\_\_\_\_ **R\$ 126.720,00** (cento e vinte seis mil setecentos e vinte 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, 16 de Novembro de 2023.

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



## MEMORIAL DESCRITIVO

### **ÁREA À SER DESAFETADA:**

**IMÓVEL - UM TERRENO** situado no lugar **JABUTI**, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento denominado **PARQUE CANTO VERDE**, constituído por parte de uma **Rua Sem Denominação Oficial**, que separa parte do lote 04 (quatro) a quadra 76 (setenta e seis) de parte do lote 01 (um) da quadra 81 (oitenta e um), localizado do lado ímpar de uma **Avenida Sem Denominação Oficial**, distando 88,00m (oitenta e oito metros) no sentido NORTE/SUL para uma **Rua Lourival Sales**, de formato regular, medindo 13,00m (treze metros) nas linhas de frente e fundos por 46,00m (quarenta e seis metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 598,00m<sup>2</sup> (quinhentos e noventa e oito metros quadrados), extremando: **AO POENTE**, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com parte da dita **Avenida Sem Denominação Oficial**; **AO NASCENTE**, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, limita-se com a outra parte da **Rua Sem Denominação Oficial**, que separa parte do lote 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis) de parte do lote 01 (um) da quadra 81 (oitenta e um); **AO NORTE**, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, limita-se com parte do lote 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis); e, **AO SUL**, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, limita-se com parte do lote 01(um) da quadra 81 (oitenta e um).

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

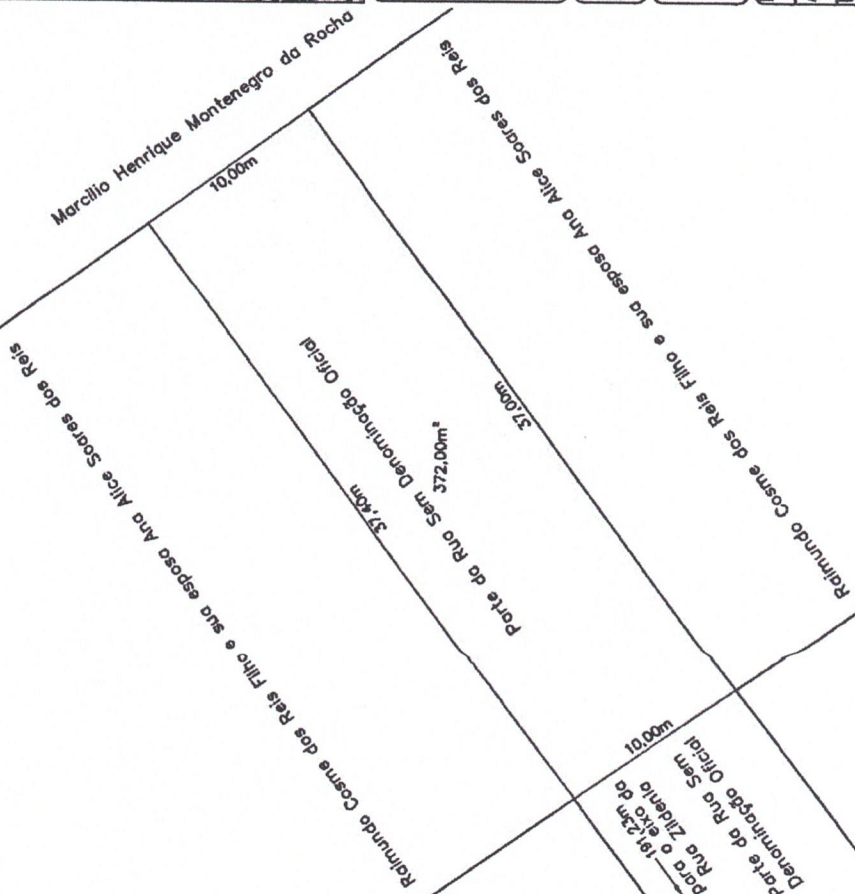
Declaramos para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico foi realizado exclusivamente para comprovar a atualização dos limites do imóvel em questão.

*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 Uchôa de Melo  
CRT-02.RNP: 00254184324  
Responsável Técnico

  
Prefeitura Municipal de Eusébio  
CNPJ: 23.563.067/0001-30  
Proprietária

Eusébio - CE, 01 de Novembro de 2023.



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.**

**LOTEAMENTO PARQUE IRACEMA I - NÃO OFICIAL**

Projeto: DESAFETAÇÃO Área: 372,00m <sup>2</sup> Escala: 1:250 Data: NOVEMBRO/2023 Desenho: ROGÉRIO MELO		Resp. Técnico:  Rogério Uchoa de Melo CRT-02, INP: 00253484724	Imóvel: <b>URBANO</b>
Local: PARTE DA RUA SEM DENOMINAÇÃO OFICIAL, AMADOR EUSÉBIO - CEARÁ		Prancha: <b>01/01</b>	
Proprietário(a):  Prefeitura Municipal de Eusébio CNPJ: 23.563.067/0001-30			

## MEMORIAL DESCRITIVO

### ÁREA À SER DESAFETADA:

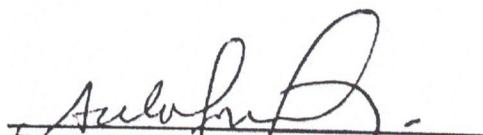
**IMÓVEL - UM TERRENO** situado no lugar **AMADOR**, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no Loteamento não oficializado denominado **PARQUE IRACEMA 01**, constituído por **parte de uma Rua Sem Denominação Oficial**, distando 191,23m (cento e noventa e um metros e vinte e três centímetros) no sentido LESTE/OESTE para o eixo da Rua Zildenia, de formato irregular, perfazendo uma área total de 372,00m<sup>2</sup> (trezentos e setenta e dois metros quadrados), medindo e extremando: **AO NORTE**, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido OESTE/LESTE, por onde mede 37,40m (trinta e sete metros e quarenta centímetros), limita-se com terras de propriedade de Raimundo Cosme dos Reis Filho e sua esposa Ana Alice Soares dos Reis; **AO SUL**, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido LESTE/OESTE, por onde mede 37,00m (trinta e sete metros), limita-se com terras de propriedade de Raimundo Cosme dos Reis Filho e sua esposa Ana Alice Soares dos Reis; **AO LESTE**, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 10,00m (dez metros), limita-se com terras de propriedade de Marcilio Henrique Montenegro da Rocha; e, **AO OESTE**, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 10,00m (dez metros), limita-se com a outra parte da Rua Sem Denominação Oficial.

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.

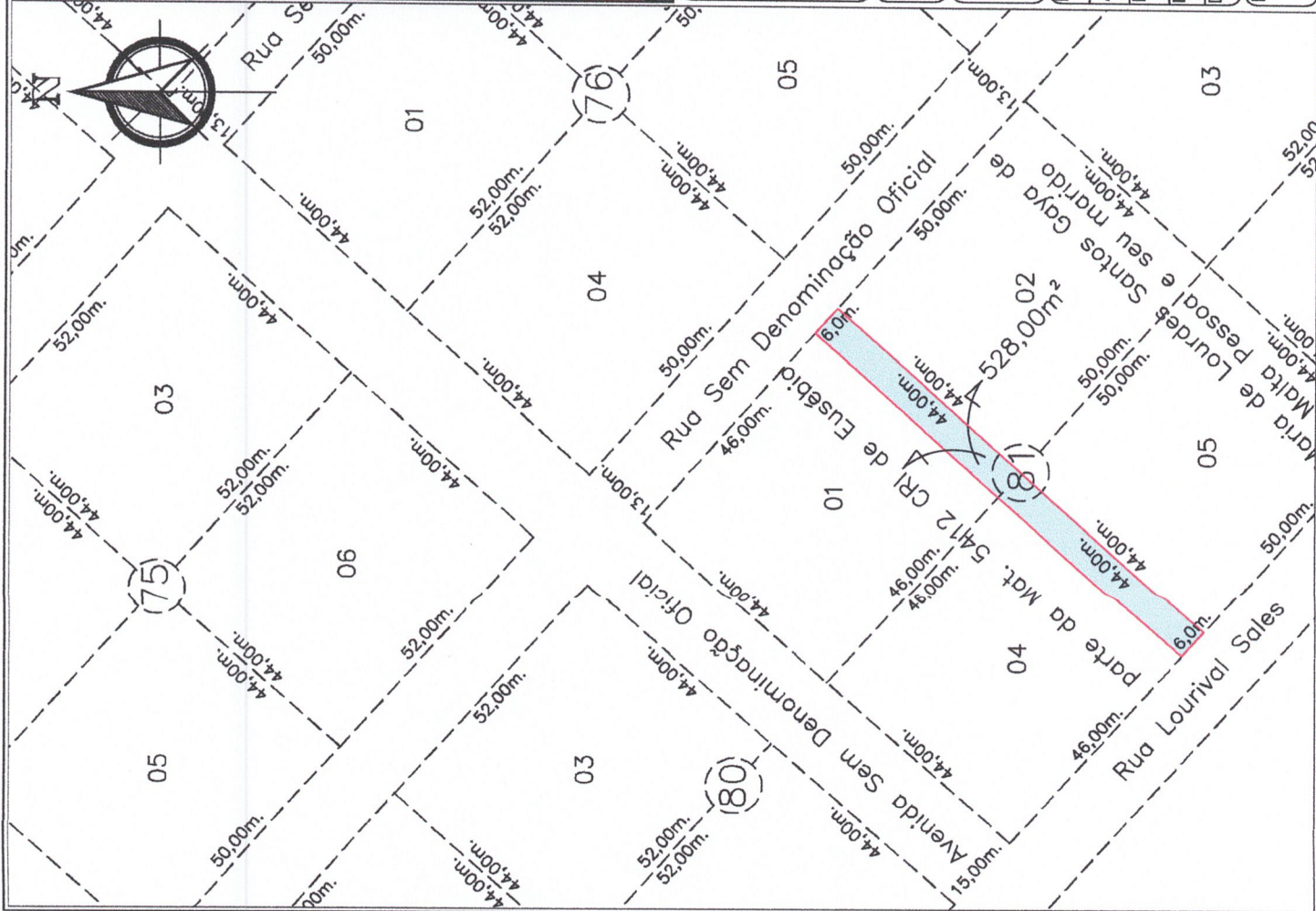
*Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes deste Memorial Descritivo e Planta anexa, responderão os requerentes e eu pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais.*

  
Rogério Uchôa de Melo  
CRT-02 RNP: 00254184324  
Responsável Técnico

  
Prefeitura Municipal de Eusébio  
CNPJ: 23.563.067/0001-30  
Proprietária

Eusébio - CE, 01 de Novembro de 2023.





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.**

# LOTEAMENTO PARQUE CANTO VERDE

LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO  
PLANIMÉTRICO

Imóvel: URBANO

Projeto: PERMUTA	Resp. Técnico:
Área: 528,00m <sup>2</sup>	Rogério Uchôa de Melo CRT-02.RNP: 00254184324
Escala: 1:800	Local: PARTE DA QUADRA 81, LOT. PARQUE CANTO VERDE
Data: NOVENBRO/2023	Desenho: ROGÉRIO MELO
	JABUTI - EUSÉBIO - CEARÁ

Prancha:

01/01

Proprietário(a):

JJ Reis Holding e Empreendimentos Imobiliários Ltda.  
CNPJ: 16.616.467/0001-09

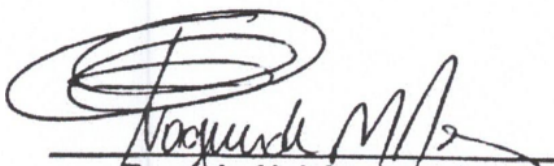
## **MEMORIAL DESCRITIVO**

**IMÓVEL** - UM TERRENO urbano, parte integrante da Matrícula **5412** do CRI de Eusébio, situado no lugar Jaboti, no Município Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da quadra 81 (oitenta e um), do Loteamento denominado PARQUE CANTO VERDE, localizado do lado ímpar da Rua Lourival Sales, distando 46,00m (quarenta e seis metros) pelo lado direito (poente), com Avenida Sem Denominação Oficial que separa as 80 (oitenta) e 81 (oitenta), de formato regular, medindo 6,00m (seis metros) nas linhas de frente e fundos e 88,00m (oitenta e oito metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 528,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e oito metros quadrados), extremado: **AO SUL**, (Frente), com a Rua Lourival Sales; **AO NORTE**, (Fundos), com uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 76 (setenta e seis) e 81 (oitenta e um); **AO POENTE**, (Lado direito), com as outras partes dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da mesma quadra; e, **AO NASCENTE**, (Lado esquerdo), com lotes 05 (cinco) e 02 (dois), ambos da mesma quadra, pertencentes a Maria de Lourdes Santos Gaya de Malta Pessoa e seu marido.

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 Uchôa de Melo**  
**CRT-02 RNP: 00254184324**  
**Responsável Técnico**

Eusébio - CE, 17 de Novembro de 2023.

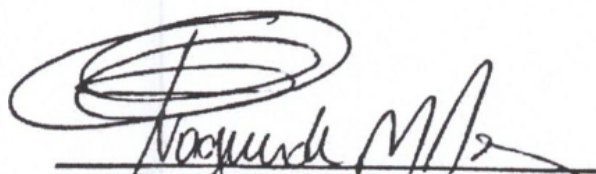
## **MEMORIAL DESCRITIVO**

**IMÓVEL** - UM TERRENO urbano, parte integrante da Matrícula **5414** do CRI de Eusébio, situado no lugar Jaboti, no Município Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, constituído por parte dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da quadra 76 (setenta e seis), do Loteamento denominado PARQUE CANTO VERDE, localizado do lado ímpar da Rua Sem Oficial que separa a quadra 81 (oitenta e um) e 76 (setenta e seis), distando 46,00m (quarenta e seis metros) pelo lado direito (poente), com Avenida Sem Denominação Oficial que separa as 75 (setenta e cinco) e 76 (setenta e seis), de formato regular, medindo 6,00m (seis metros) nas linhas de frente e fundos e 88,00m (oitenta e oito metros) nas linhas laterais, perfazendo uma área total de 528,00m<sup>2</sup> (quinhentos e vinte e oito metros quadrados), extremado: **AO SUL**, (Frente), com a Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 81 (oitenta e um) e 76 (setenta e seis); **AO NORTE**, (Fundos), com uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 71 (setenta e um) e 76 (setenta e seis); **AO POENTE**, (Lado direito), com as outras partes dos lotes 01 (um) e 04 (quatro) da mesma quadra; e, **AO NASCENTE**, (Lado esquerdo), com lotes 05 (cinco) e 02 (dois), ambos da mesma quadra, pertencentes a Maria de Lourdes Santos Gaya de Malta Pessoa e seu marido.

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 Uchôa de Melo**  
**CRT-02 RNP: 00254184324**  
**Responsável Técnico**

Eusébio - CE, 17 de Novembro de 2023.

