



Lei nº: 2.147, de 27 de novembro de 2023.

Autoriza a doação de uma área de 3.360,00m² (três mil trezentos e sessenta metros quadrados), de um Terreno Urbano, situado no lugar Coaçu, no loteamento denominado Jardim Guanabara, registrado sob a matrícula nº 26.282 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, para implantação da Empresa SHEKINAH CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE MÁQUINAS E VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 26.620.132/0001-00, 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 o Chefe do Poder Executivo autorizado a doar, por interesse público relevante, uma área de 3.360,00m² (três mil trezentos e sessenta metros quadrados), de um Terreno Urbano, situado no lugar Coaçu, no loteamento denominado Jardim Guanabara, registrado sob a matrícula nº 26.282 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio, para implantação da Empresa SHEKINAH CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE MÁQUINAS E VEÍCULOS LTDA, inscrita no CNPJ sob o nº 26.620.132/0001-00, para a implantação de empreendimento Industrial/Comercial, com as seguintes características:

UM TERRENO urbano situado no lugar COAÇÚ, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado JARDIM GUANABARA, constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 01 (um) e 03 (três) das terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão, localizado do lado ímpar da Rodovia CE-040 Avenida Eusébio de Queiroz, Km-04, distando 79,00m (setenta e nove metros) para o lado esquerdo (Sul) da Avenida José Morais de Almeida, de formato regular, perfazendo uma área total de 3.360,00m² (três mil trezentos e sessenta metros quadrados), com as seguintes características: AO POENTE, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com a dita Rodovia

9



CE-040 Avenida Eusébio de Queiroz; AO NASCENTE, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com a Dejoces Monteiro; AO NORTE, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, por onde 280,00m (duzentos e oitenta metros), limita-se com terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão; e, AO SUL, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, por onde 280,00m (duzentos e oitenta metros), limita-se com a quadra 01 (um), com uma Rua Sem Denominação Oficial e com a quadra 03 (três), atualmente Terras da Empresa Metalmecânica Maia, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Eusébio sob nº 66.586.

Art. 2º. O valor total da avaliação do Imóvel conforme laudo em anexo é de R\$ 840.000,00 (Oitocentos e quarenta mil reais).

Art. 3º. 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;
- 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 nº 341, de 22 de abril de 1998.

2



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 entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Paço da Prefeitura Municipal de Eusébio-CE, aos 27 de novembro de 2023.

Acilon Gonçalves Pinto Júnior
Prefeito Municipal

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL

INTERESSADO:

SHEKINAH CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE MÁQUINAS E
VEÍCULOS LTDA

CNPJ Nº 26.620.132/0001-00

END: AVENIDA OSVALDO BEZERRA ARRUDA, Nº 222

CEP: 62053-752 BAIRRO ANTONIO CARLOS BELCHIOR
SOBRAL -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
BAIRRO AUTÓDROMO - EUSÉBIO-CE

LOCAL AVALIAÇÃO:

RODOVIA CE-040, S/N, COAÇU

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

1. INTRODUÇÃO:

1.1 INTERESSADO

SHEKINAH CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE MÁQUINAS E VEÍCULOS
LTDA

C.N.P.J nº 26.620.132/0001-00

END: AVENIDA OSVALDO BEZERRA ARRUDA, Nº 222 CEP: 62053-752
BAIRRO ANTONIO CARLOS BELCHIOR SOBRAL -CE

1.2. PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO.

C.N.P.J. nº. 23.563.067/0001-30.

RUA EDMILSON PINHEIRO, 150.

AUTÓDROMO – EUSEBIO-CE

1.3. OBJETIVO.

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo básico o levantamento e descrição de um imóvel urbano, para **DOAÇÃO** pela Prefeitura Municipal de Eusébio, a empresa SHEKINAH CONSTRUÇÕES E LOCAÇÕES DE MÁQUINAS E VEÍCULOS LTDA, de terreno na localidade Coaçu, 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 Coaçu no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, na Avenida Ce-040, s/n.

1.5. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Para DOAÇÃO 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).

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 LUÍS DE SOUZA COELHO
Eng.º Civil CREA: 9.671-D
RNP 060N 91378-3

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 imóvel vistoriado situa-se no lugar Amador, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará de forma regular, contextura do solo seca, possuindo uma área de 3.360,00m².

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 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 de serviços e outros.

2.2. DADOS MUNICIPAIS

- >Atividades econômicas predominantes: agropecuária, indústria, comércio, silvicultura, prestação de serviços e outros;
- >Área do Município: 79km² 0,053% do território do Estado;
- >População do Município: 46.033 habitantes (Censo 2010);
- >Densidade populacional: 582,64 hab/km²•
- >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.
- > 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 à butano, farmácias, lanchonetes, supermercados, lojas e cartórios.

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

3. TERRENO

3.1. DOCUMENTAÇÃO / LIMITES / ÁREAS.

- >DIMENSÕES E LIMITES - Conforme levantamento em anexo.
- >MATRICULA / REGISTRO – Matrícula 26.282
- >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 – 3.360,00m²
- >TOPOGRAFIA - plano.

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

- >DISTANCIA DO CENTRO DA CIDADE - 4 km.
- >ACESSO AO IMÓVEL - Pela CE-040
- >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 Expedida, 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\$ 200,00/m² e R\$ 280,00/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\$ 250,00/m².

$$V_u = R\$ 250,00/m^2$$

3.6. DETERMINAÇÃO DO VALOR DO TERRENO (V_t)

$$V_t = A \times V_u$$

$$A = \text{Área} = 3.360,00m^2.$$

$$V_u = \text{Valor Unitário Médio} = R\$ 250,00/m^2$$

$$V_t = 3.360,00 \times R\$ 250,00/m^2 \gg V_t = \mathbf{R\$ 840.000,00}$$

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

VALOR DO TERRENO - R\$ 840.000,00

4. RESULTADO GLOBAL DA AVALIAÇÃO

DISCRIMINAÇÃO	ÁREA /	VALOR/m ²	VALORES R\$	
Terreno	3.360,00	250,00	840.000,00	100,00
Construção Civil	-----	-----	-----	
TOTAL				100,00

VALOR DA AVALIAÇÃO _____ **R\$ 840.000,00** (oitocentos e quarenta mil reais).

5. ENCERRAMENTO

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

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 e um anexo com os valores unitários.

Eusébio, 23 de novembro de 2023.

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

MEMORIAL DESCRITIVO

Um terreno urbano situado no lugar COAÇÚ, no Município e Comarca de Eusébio, Estado do Ceará, no loteamento denominado JARDIM GUANABARA, constituído por parte de uma Rua Sem Denominação Oficial que separa as quadras 01 (um) e 03 (três) das terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão, localizado do lado ímpar da Rodovia CE-040 Avenida Eusébio de Queiroz, Km-04, distando 79,00m (setenta e nove metros) para o lado esquerdo (Sul) da Avenida José Moraes de Almeida, de formato regular, perfazendo uma área total de 3.360,00m² (três mil trezentos e sessenta metros quadrados), registrado sob a matrícula nº 26.282 do Cartório do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Eusébio com as seguintes características: **AO POENTE**, (frente), com um segmento de reta tirado no sentido NORTE/SUL, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com a dita Rodovia CE-040 Avenida Eusébio de Queiroz; **AO NASCENTE**, (fundos), com um segmento de reta tirado no sentido SUL/NORTE, por onde mede 12,00m (doze metros), limita-se com a Dejoces Monteiro; **AO NORTE**, (lado direito), com um segmento de reta tirado no sentido POENTE/NASCENTE, por onde 280,00m (duzentos e oitenta metros), limita-se com terras de propriedade do Sr. Antônio Rufino e Fernandes Albuquerque, atualmente propriedade do Super Mercado Atacadão; e, **AO SUL**, (lado esquerdo), com um segmento de reta tirado no sentido NASCENTE/POENTE, por onde 280,00m (duzentos e oitenta metros), limita-se com a quadra 01 (um), com uma Rua Sem Denominação Oficial e com a quadra 03 (três), atualmente Terras da Empresa Metalmecânica Maia, e cadastrado na Prefeitura Municipal de Eusébio sob nº 66.586.

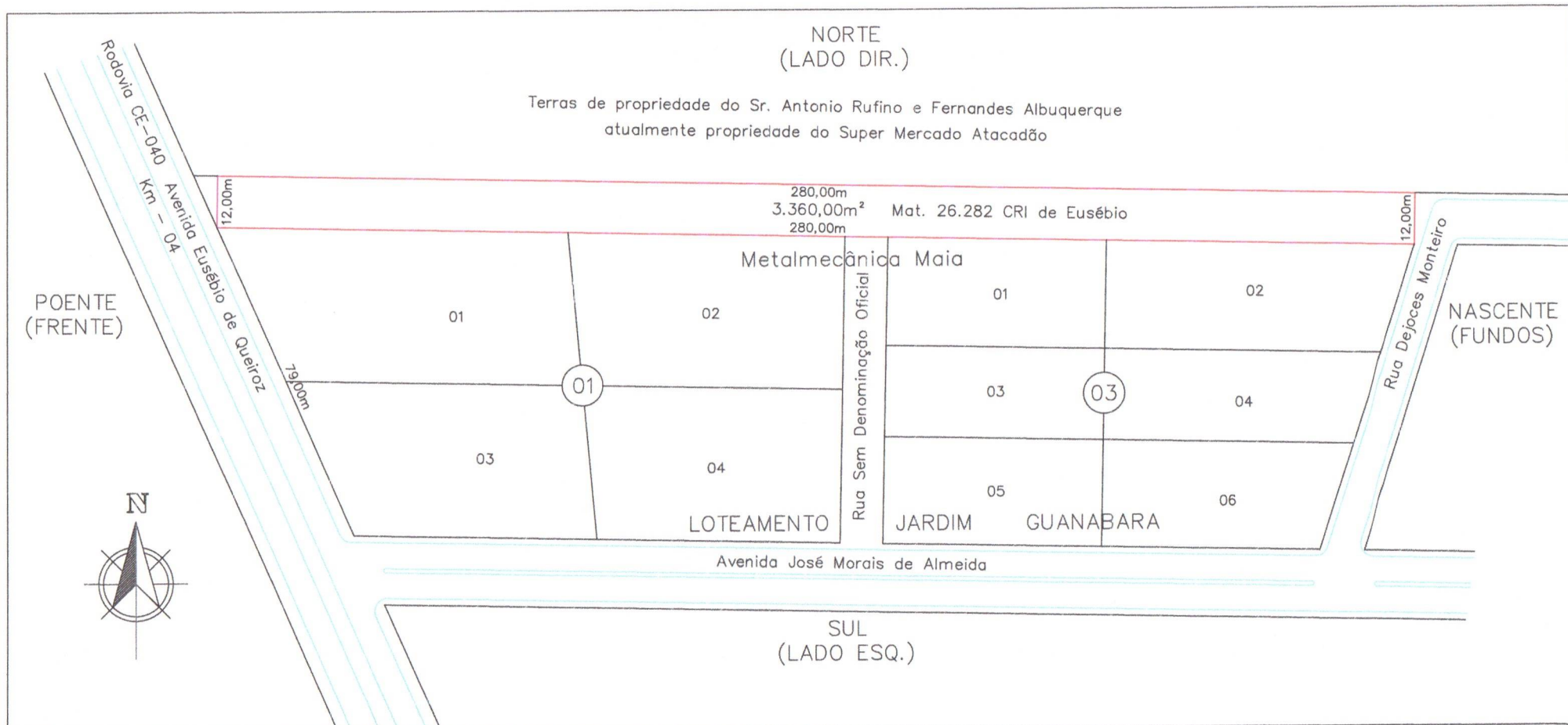
Rogério Uchôa de Melo, Técnico Agrimensor, inscrito no CRT-02 com o RNP sob o nº 00254184324, juntamente com a Prefeitura Municipal de Eusébio, Pessoa Jurídica de Direito Público, inscrita no CNPJ sob o nº 23.563.067/0001-30, com sede situada à Rua Edmilson Pinheiro, nº 150, CEP: 61.760-000, Autódromo, Eusébio, Ceará. Declaramos para todos os fins de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando-nos sujeitar-se ao que dispõe o § 14 do artigo 213 da Lei de Registros Públicos.

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


ROGÉRIO UCHÔA DE MELO
Téc. Agrimensor CRT-02.RNP: 00254184324
TRT: BR20211298613


PRÉFECTURA MUNICIPAL DE EUSÉBIO
CNPJ: 23.563.067/0001-30

Eusébio - CE, 23 de Novembro de 2023.



Declaro para todos os e efeitos fins 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. Conforme provimento 04/2023 da CGJ do TJ/CE.

**LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO
PLANIMÉTRICO**

Projeto: DOAÇÃO	Resp. Técnico: Rogério Uchôa de Melo Téc. Agrimensor RNP: 00254184324	Prancha: 01/01
Área: 3.360,00m ²	Local: ROD. CE-040 - AV. EUSÉBIO DE QUEIROZ, S/Nº KM 04, COACÚ - EUSÉBIO - CEARÁ.	Imóvel: URBANO
Escala: 1:1000		
Data: NOVEMBRO/2023	Requerente: Prefeitura Municipal de Eusébio CNPJ: 23.563.067/0001-30	
Desenho: ROGÉRIO MELO		