



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA – CE

Rua Monsenhor Meceno, 78, Centro, Lavras da Mangabeira - CE
CEP: 63.300-000 | CNPJ.: 07.609.621/0001-16

DECRETO Nº 19/2024, DE 13 DE MAIO DE 2024

DISPÕE SOBRE DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO O BEM ÍMÓVEL QUE INDICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA, Estado do Ceará, Sr. **RONALDO PEDROSA LIMA**, no uso de suas atribuições legais que lhe confere o art. 129, VII da Lei Orgânica Municipal e resolve:

CONSIDERANDO as disposições contidas no art. 19, *caput* e §2º, da Lei Orgânica do Município de Lavras da Mangabeira/CE, em que atribui competência ao Prefeito para decretar Desapropriação;

CONSIDERANDO o disposto no art. 5º, XXIV da Constituição Federal e art. 2º c/c art. 5º, alínea g e h, art. 6º e art. 10, todos do Decreto-Lei Federal nº 3.365/1941;

CONSIDERANDO que o Município de Lavras da Mangabeira/CE **objetiva com a presente desapropriação de utilidade pública viabilizar a construção de um Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará (IFCE) financiado pelo Ministério da Educação;**

CONSIDERANDO a necessidade da disponibilidade do imóvel para fins de atingir os objetivos de interesse da coletividade, haja vista que nele será construído um campus do **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará (IFCE)** que são instituições de excelência na oferta da educação profissional, científica e tecnológica, inclusiva e pública, atuando desde o ensino técnico de nível médio até o ensino superior de tecnologia, bacharelado e licenciatura, além da pós-graduação, em programas *lato e stricto sensu*.



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA – CE

Rua Monsenhor Meceno, 78, Centro, Lavras da Mangabeira - CE
CEP: 63.300-000 | CNPJ.: 07.609.621/0001-16

CONSIDERANDO a relevante importância da construção de um campus do **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará (IFCE)** no Município de Lavras da Mangabeira/CE para a promoção da formação integral de cidadãos para enfrentar e superar desigualdades sociais, econômicas, culturais e ambientais, garantindo a indissociabilidade entre ensino, pesquisa e extensão e em consonância com potencialidades e vocações territoriais;

CONSIDERANDO que a Comissão Especial de Avaliação, nomeada pela Portaria nº 002/2024, de 08 de janeiro de 2024, que atribuiu ao imóvel objeto da declaração de utilidade pública o valor de **R\$ 115.100,00 (cento e quinze mil e cem reais)**;

DECRETA

Art. 1º. Fica declarado de Utilidade Pública para fins de Desapropriação, por via amigável ou judicial, o imóvel abaixo caracterizado, destacado da matrícula nº 438, datado de 30/05/1978, Lv 2-B, fls, 138 do 2º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Lavras da Mangabeira/CE, destinado à construção de um *campus* do **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará (IFCE)**, a saber:

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas E = 502555,879m, N = 9254045,938m; deste, segue confrontando com Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer, com os seguintes azimute e distância: 140º18'19,14" e 320,00m; até o vértice P02, de coordenadas E = 502760,262m, N = 9253799,711m; deste, segue confrontando com Faixa de domínio da BR-230, com os seguintes azimute e distância: 230º18'19,53" e 230,00m; até o vértice P03, de coordenadas E = 502583,286m, N = 9253652,811m; deste, segue confrontando com Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer, com os seguintes azimute e distância: 320º18'19,14" e 320,00m; até o vértice P04, de coordenadas E = 502378,903m, N = 9253899,038m; deste, segue confrontando com Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer, com os seguintes azimute e distância: 50º18'19,53" e 230,00m; até o vértice P01.



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA – CE

Rua Monsenhor Meceno, 78, Centro, Lavras da Mangabeira - CE
CEP: 63.300-000 | CNPJ.: 07.609.621/0001-16

Perfazendo uma área de 7,36ha (sete hectares e trinta e seis ares), conforme planta e memorial descritivo em anexo ao presente decreto.

Art. 2º. O imóvel a que se refere o artigo anterior destina-se destinado à construção de um *campus* do **Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Ceará (IFCE)**.

Art. 3º. Os valores a serem pagos mediante justo pagamento é o constante em avaliação técnica realizada por comissão especialmente designada para os fins objetivados neste decreto.

Art. 4º. As despesas decorrentes do presente Decreto correrão por conta da dotação orçamentária própria.

Art. 5º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

REGISTRE-SE. PUBLIQUE-SE. CUMPRA-SE

**PAÇO DO GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA, ESTADO DO CEARÁ, AOS
TREZE DIAS DO MÊS DE MAIO DO ANO DE DOIS MIL E VINTE E QUATRO.**

RONALDO PEDROSA LIMA

PREFEITO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA/CE



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA – CE

Rua Monsenhor Meceno, 78, Centro, Lavras da Mangabeira - CE
CEP: 63.300-000 | CNPJ.: 07.609.621/0001-16

ANEXO I



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

1. SOLICITANTE

O presente Laudo de Avaliação foi elaborado por solicitação da Prefeitura Municipal de Lavras da Mangabeira/CE, CNPJ nº 07.609.621/0001-16.

2. FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do laudo é apresentar a avaliação do imóvel em questão, para implantação de um IFCE pelo Município de Lavras da Mangabeira – CE em parceria com o Governo Federal.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo do Laudo de Avaliação é a determinação do valor de mercado com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliando, apresentando como conclusão a convicção do valor de mercado após tratamento dos dados.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel localiza-se nas margens da BR-230, Perímetro Urbano, Lavras da Mangabeira/CE.

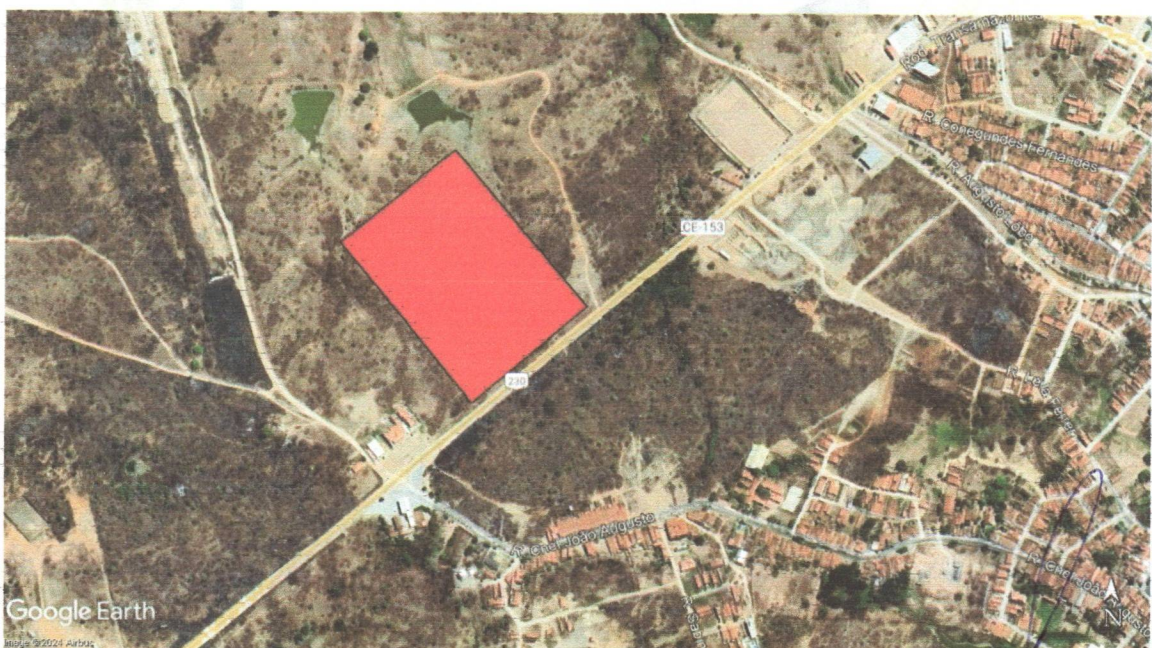


Figura 1 – Localização do imóvel.

Thiago Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

4.2. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado na Zona Urbana, sendo sua via principal de acesso, a Rodovia BR-230
O local não possui Iluminação Pública.

4.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O terreno possui área de 73.600,00 m², 230,00 metros de frente por 320,00 metros de fundo.

Localização geográfica: Coordenadas 6°45'3.65"S e 38°58'31.58"O.

Sua topografia é variada: trechos planos, trechos com aclives e declives.

Não foram identificados no imóvel avaliando quaisquer restrições no que tange a passivos ambientais ou áreas de proteção permanente (APP).

Sua localização é em uma área a 350 metros de distância do Estádio Municipal, a 400 metros de distância da Escola Estadual Alda Férrer, onde a oferta de imóveis é restritiva, fator este determinante para sua valorização imobiliária.

5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori.”

Em função das particularidades do imóvel avaliando e do comportamento do mercado imobiliário da região, e em conformidade com a NBR 14.653-2:2011, item 9.2.1 – Tabela 1 e Tabela 2, item 9.2.3 – Tabela 5, o presente laudo de avaliação possui **Grau de Fundamentação II e Grau de Precisão II**.

6. VALOR DE MERCADO DO TERRENO

Para o presente trabalho adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel.

Thiago Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

Foram realizadas pesquisas no mês de abril de 2024 na região de interferência do mercado, e os elementos foram devidamente homogeneizados à situação do imóvel avaliando, visando obter o melhor valor para o atual contexto de mercado.

Adotou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para o cálculo do valor do imóvel, praticado na região geoeconômica próxima da localização da área a ser avaliada, cujos cálculos foram elaborados com base na metodologia de TRATAMENTO POR FATORES para a determinação do valor unitário de terreno (R\$/m²). Neste tratamento, os atributos dos imóveis comparativos (exemplo: área, frente, profundidade, localização, etc.) são homogeneizados para representar a situação do imóvel paradigma (referência de uma determinada região).

Fatores Utilizados:

Fator Transposição: Utilizado para corrigir variações de valor em função da localização do avaliando em relação aos comparativos de mercado, aplicado através da seguinte equação: $F_t = I_a/I_c$, onde:

F_t = Fator Transposição

I_a = índice local do avaliando e I_c = índice local dos comparativos

O índice local será estimado conforme observações do avaliador quando da vistoria e pesquisa no local. Para o imóvel avaliando foi adotado o índice igual a 100;

Fator Oferta: Para os comparativos ofertados, aplicamos o fator 0,90, a fim de compensar a super estimativa/elasticidade da oferta;

Em levantamento de dados junto ao mercado imobiliário, foram obtidos elementos, cujos dados de análise constam na planilha juntada ao presente laudo como anexo.

Após tratamento dos dados, obteve-se o seguinte VALOR UNITÁRIO para o terreno:

VALOR UNITÁRIO TERRENO = R\$ 19,70/m² (Anexo I)

Para a determinação do valor total do imóvel aplicaremos a fórmula abaixo: VALOR TOTAL DO IMÓVEL = VT

VT = [Valor do terreno = (área terreno x valor unitário terreno)] - [Valor para regularizar/planear o terreno]

VALOR DO TERRENO = (19,70 x 73.600,00) = R\$ 1.449.920,00

CUSTO PARA REGULARIZAÇÃO DO TERRENO = R\$ 1.334.736,00 (Anexo II)

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 1.449.920,00 - R\$ 1.334.736,00 = R\$ 115.184,00

VALOR TOTAL DO IMÓVEL = R\$ 115.100,00 (Cento e quinze mil e cem reais)

Luís Augusto Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

7. CONCLUSÃO

Encerra-se o presente trabalho composto por 04 (quatro) folhas, todas impressas de anverso, sendo esta folha datada e assinada pelos autores do presente trabalho, e as demais rubricadas.

É parte integrante do presente trabalho o Anexo I – Quadro de Homogenização, Anexo II – Custo Estimado para Regularização do Terreno e Anexo III – Relatório Fotográfico

Lavras da Mangabeira/CE, 13 de maio de 2024.



JOSÉ ERBERSON LEMOS DA SILVA

Presidente da Comissão



RUSSEL SIRIUS ANACLETO E ANDRADE

Secretário da Comissão



JOSEFA BISPO BEZERRA

Membro da Comissão



THIAGO SOARES DE OLIVEIRA

Membro da Comissão



CÍCERO AMARO CAETANO JUNIOR

Membro da Comissão



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

ANEXO I

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO									
Fontes	Valores			Fatores Homogeneizantes					Valor ajustado
	Preço (R\$)	Área(m ²)	R\$/m ²	F _o	F _{tr}	F _{tp}	F _{aj}	F _{hom}	R\$/m ²
1	84.000,00	3.000,00	28,00	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	25,20
2	30.000,00	1.800,00	16,67	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	15,00
3	71.780,31	3.418,11	21,00	0,9	1,0	1,0	1,0	0,900	18,90
Média aritmética (X) Desvio padrão (S) $X = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}$ $S = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - X)^2}{n-1}}$ Intervalo de confiança $L(80\%) = Xs \pm \frac{SxT}{\sqrt{n-1}}$ n: nº de fontes válidas Xs: média saneada T: t de student			Média Aritmética:					19,70	
			lim. inf 70%:					13,79	
			lim. sup 130%:					25,61	
			fontes expurgadas:					0	
			Média Saneada:					19,70	
			Desvio Padrão:					6,303	
			Intervalo de Confiança:					0	
			T de Student:					0	
Intervalo de Confiança:			Limite Inferior:					10,76	
			Limite Superior:					28,63	
FAIXA DE ARBITRAMENTO									
Endereço do Imóvel avaliando								73.600,00m ²	
Valor Mínimo:				10,76		R\$		791.936,00	
Valor Médio:				19,70		R\$		1.449.920,00	
Valor Máximo:				28,63		R\$		2.107.168,00	

Thiago Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520



GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

ANEXO II

****CUSTO ESTIMADO PARA REGULARIZAÇÃO DO TERRENO****

BDI = 28,16%

ITEM	CÓDIGO	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANT	CUSTO (R\$)	PREÇO (R\$)	TOTAL (R\$)
1		SERVIÇOS PRELIMINARES					20.608,00
1.1	C4919	LIMPEZA MECANIZADA DE TERRENO COM REMOCAO DE CAMADA VEGETAL, UTILIZANDO TRATOR DE ESTEIRAS	M2	73.600,00	0,22	0,28	20.608,00
2		MOVIMENTO DE TERRA					1.314.128,00
2.1	C0710	CARGA MECANIZADA DE TERRA EM CAMINHÃO BASCULANTE	M3	36.800,00	4,32	5,54	203.872,00
2.2	C2529	TRANSPORTE DE MATERIAL, EXCETO ROCHA EM CAMINHÃO ATÉ 0.5 KM	M3	36.800,00	5,78	7,41	272.688,00
2.3	C0928	CORTE E ATERRO COMPENSADO S/CONTROLE DO GRAU DE COMPACTAÇÃO	M3	73.600,00	8,88	11,38	837.568,00

TOTAL (R\$) 1.334.736,00

Imago Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520

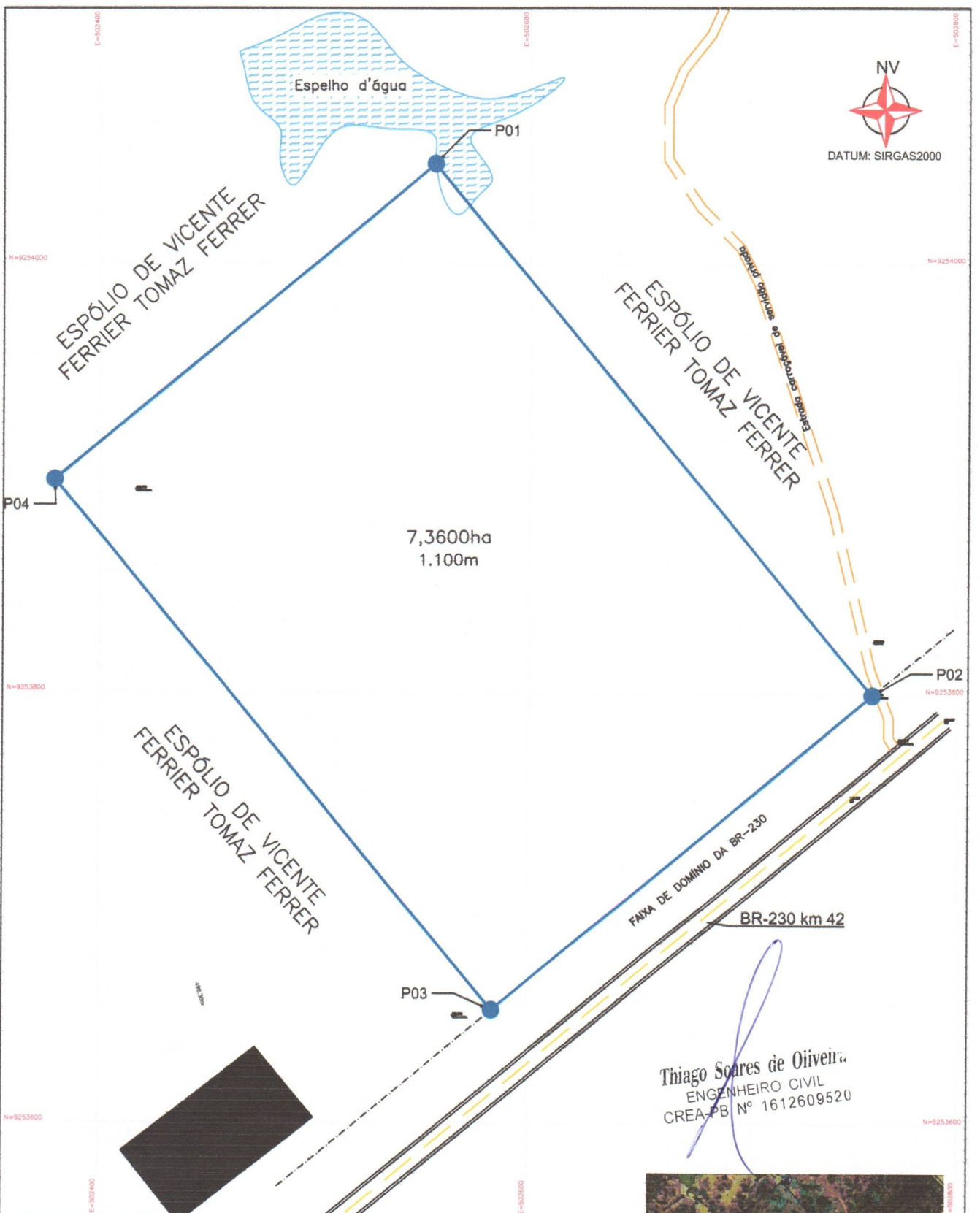


GOVERNO MUNICIPAL DE LAVRAS DA MANGABEIRA-CE
SECRETARIA DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS

ANEXO III – RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Imago Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520



- Perímetro
- Vértices
- Recursos hídricos
- Confrontações
- Rodovia
- Estrada

TABELA MEMORIAL DESCRITIVO – GLEBA ÚNICA

Ponto	Vante	Direção	Dist. (m)	Lat. (UTM)	Long. (UTM)
P01	P02	140° 18' 20"	320,00	502555,879	9254045,938
P02	P03	230° 18' 20"	230,00	502760,262	9253799,711
P03	P04	320° 18' 20"	320,00	502583,286	9253652,811
P04	P01	50° 18' 20"	230,00	502378,903	9253899,038

Thiago Soares de Oliveira
 ENGENHEIRO CIVIL
 CREA-PB Nº 1612609520



01/01	ASSUNTO: PLANTA PLANIMÉTRICA			PROPRIETÁRIO:	
	PROPRIETÁRIO: P. M. de Lavras da Mangabeira	CIDADE: Lavras da Mangabeira	U.F.: Ceará	P.M. de Lavras da Mangabeira	
	PROPRIEDADE: Terreno para construção do IFCE	ÁREA TOTAL: 7,3600ha	DATA: Maio / 2024		
DESENHO: Moisés Torquato <small>moisesstor4@gmail.com</small>	LOCALIDADE: Sítio Bulandeira, sede.	PERÍMETRO: 1.100m	ESCALA: 1:2500	Resp. Técnico: Moisés Torquato Gonçalves – CREA 340800/CE	

REPRESENTAÇÕES ILUSTRATIVAS

Fonte: Google Earth, 06/10/2023. Modificado.



Thiago Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520

MEMORIAL DESCRITIVO

IMÓVEL: Terreno para construção

PROPRIETÁRIO: Prefeitura Municipal de Lavras da Mangabeira

MUNICÍPIO: Lavras da Mangabeira

COMARCA: Lavras da Mangabeira

FINALIDADE: Escrituração

ÁREA: 7,3600ha

UF: CE

CIRCUNSCRIÇÃO: sede

INCRA:

PERÍMETRO: 1.100,00m

O presente memorial descritivo refere-se a um imóvel localizado em zona urbana, composto por 01 (uma) área de terra, situada no Sítio Bulandeira, BR-230 km 42, SN, sede do município de Lavras da Mangabeira/CE.

Confrontações:

- **NORTE:** Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer;
- **LESTE:** Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer;
- **SUL:** Faixa de domínio da BR-230;
- **OESTE:** Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer.

DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO – GLEBA ÚNICA – Área: 7,3600ha Perímetro: 1100,00m

Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice P01, de coordenadas E = 502555,879m, N = 9254045,938m; deste, segue confrontando com Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer, com os seguintes azimute e distância: 140°18'19,14" e 320,00m; até o vértice P02, de coordenadas E = 502760,262m, N = 9253799,711m; deste, segue confrontando com Faixa de domínio da BR-230, com os seguintes azimute e distância: 230°18'19,53" e 230,00m; até o vértice P03, de coordenadas E = 502583,286m, N = 9253652,811m; deste, segue confrontando com Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer, com os seguintes azimute e distância: 320°18'19,14" e 320,00m; até o vértice P04, de coordenadas E = 502378,903m, N = 9253899,038m; deste, segue confrontando com Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer, com os seguintes azimute e distância: 50°18'19,53" e 230,00m; até o vértice P01.

Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao **Sistema Geodésico Brasileiro**, e encontram-se representadas no **sistema UTM**, posicionadas ao **Meridiano Central -39**, tendo como **Sistema de Referência o SIRGAS 2000**. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de **projeção UTM**.

TABELA MEMORIAL DESCRITIVO – GLEBA ÚNICA

Ponto	Vante	Direção	Dist. (m)	Lat. (UTM)	Long. (UTM)	Confrontante
P01	P02	140° 18 ' 20"	320,00	502555,879	9254045,938	Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer
P02	P03	230° 18 ' 20"	230,00	502760,262	9253799,711	Faixa de domínio da BR-230
P03	P04	320° 18 ' 20"	320,00	502583,286	9253652,811	Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer
P04	P01	50° 18 ' 20"	230,00	502378,903	9253899,038	Terreno do Espólio de Vicente Ferrier Tomaz Ferrer

Thiago Soares de Oliveira
ENGENHEIRO CIVIL
CREA-PB Nº 1612609520

Prefeitura M. de Lavras da Mangabeira
CNPJ: 07.609.621/0001-16

Lavras da Mangabeira, 13 de maio de 2024.

MOISES TORQUATO
GONCALVES:04886028314
28314

Assinado digitalmente por MOISES TORQUATO
GONCALVES:04886028314
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=videoconferencia, OU=
21674173000165, OU=Secretaria da Receita Federal do
Brasil - RFB, OU=ARJURISTAS, OU=RFB e-CPF A3,
CN=MOISES TORQUATO GONCALVES:04886028314
Localização:
Data: 2024.05.16 08:05:27-03'00'

Moisés Torquato Gonçalves
CREA/CE: 340800 // RN: 0618299920
CPF: 048.860.283-14