



**PROJETO DE LEI Nº 012 /2026, 14 DE MAIO DE 2026**

CÂMARA MUNICIPAL DE TURURU  
APROVADO EM PLENÁRIO  
EM: 19/05/2026

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE TURURU/CE A ADQUIRIR, MEDIANTE COMPRA, IMÓVEL URBANO DESTINADO À IMPLANTAÇÃO DE LOTEAMENTO HABITACIONAL VINCULADO AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.**

O **PREFEITO MUNICIPAL DE TURURU, ESTADO DO CEARÁ**, no uso das suas atribuições que lhe são conferidas pela Constituição Federal e Lei Orgânica do Município, faz saber que a Câmara Municipal aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

**Art. 1º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a adquirir, mediante compra, imóvel urbano localizado na **Rua Sem Denominação Oficial, s/nº, Bairro Tamboatá, Município de Tururu/CE**, de propriedade do Sr. **Dário Lobo Vieira**, inscrito no CPF sob o nº **318.305.363-20**, com área aproximada de **3.200,00 m²** e perímetro de **360,00 m**, e com matrícula nº **000077**, destinado à implantação de loteamento habitacional vinculado ao **Programa Minha Casa, Minha Vida** ou a outro programa público de habitação de interesse social.

**Art. 2º** - O imóvel objeto da presente autorização possui a seguinte descrição, conforme memorial descritivo técnico:

**Imóvel:** terreno destinado ao loteamento do Programa Minha Casa, Minha Vida;

**Proprietário:** Dário Lobo Vieira;

**Município:** Tururu/CE;

**Área:** 3.200,00 m²;

**Perímetro:** 360,00m.

**Matrícula:** 000077.

CÂMARA MUNICIPAL DE TURURU  
PROTOCOLO  
RECEBIDO EM 15/05/2026

Rosilane Barroso  
RESPONSÁVEL 09:01

**Descrição do perímetro:** inicia-se a descrição com uma faixa de 160,00 m localizada frontalmente à Nordeste, fazendo limite com imóvel de propriedade de Dário Lobo Vieira; à esquerda, Noroeste, com imóvel de propriedade de Dário Lobo Vieira; à Sudoeste, com imóvel de propriedade de Dário Lobo Vieira; e à direita, Sudeste, com a rua de acesso ao loteamento, que também o liga à Estrada do Tamboatá.

**Parágrafo único.** A individualização definitiva do imóvel, seus limites, confrontações, matrícula, registro imobiliário e demais elementos cadastrais deverão constar do



procedimento administrativo de aquisição e do respectivo instrumento público de compra e venda.

**Art. 3º** - A aquisição autorizada por esta Lei terá por finalidade a implantação de política pública habitacional, especialmente voltada à construção de unidades habitacionais populares, urbanização da área e execução de ações vinculadas ao **Programa Minha Casa, Minha Vida**, ou programa público equivalente de habitação de interesse social.

**Art. 4º** - A aquisição do imóvel deverá observar, no que couber, as exigências da **Lei Federal nº 14.133/2021**, especialmente quanto à formalização de procedimento administrativo próprio, contendo:

- I — justificativa do interesse público e da necessidade da aquisição;
- II — demonstração da adequação do imóvel à finalidade pública pretendida;
- III — avaliação prévia do bem;
- IV — justificativa do preço;
- V — demonstração da compatibilidade do valor com o mercado imobiliário local;
- VI — indicação da dotação orçamentária própria;
- VII — comprovação da regularidade dominial do imóvel;
- VIII — certidões e documentos necessários à segurança jurídica da aquisição;
- IX — manifestação técnica e jurídica prévia;
- X — observância das normas de planejamento urbano, parcelamento do solo, meio ambiente e regularização fundiária aplicáveis.

**Art. 5º** - O valor da aquisição fica limitado ao montante apurado no procedimento administrativo próprio, observado o laudo de avaliação técnica e a compatibilidade com os preços praticados no mercado local, podendo o pagamento ocorrer à vista ou de forma parcelada, conforme disponibilidade orçamentária e financeira do Município.

**Parágrafo único.** Caso adotado o parcelamento do pagamento, deverão constar expressamente do instrumento contratual o número de parcelas, os respectivos vencimentos, a inexistência de encargos indevidos ao erário e as garantias necessárias à preservação do interesse público.

**Art. 6º** - As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta de dotações orçamentárias próprias, consignadas no orçamento vigente.

**Art. 7º** - Fica o Poder Executivo Municipal autorizado a praticar todos os atos administrativos, jurídicos, orçamentários, contábeis, registrais e notariais necessários à efetivação da aquisição, inclusive a lavratura de escritura pública, registro perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, averbações, desmembramentos, regularizações e demais providências indispensáveis à incorporação do bem ao patrimônio público municipal.

**Art. 8º** - Após a efetiva aquisição e registro do imóvel em nome do Município de Tururu/CE, o bem deverá ser cadastrado no patrimônio municipal, com sua destinação vinculada à política pública habitacional de interesse social.



Governo Municipal de  
**Tururu**  
Compromisso, transparência e respeito.



**Gabinete do  
Prefeito**

**Art. 9º** - Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE TURURU-CE, EM 14 DE MAIO DE 2026.**

**RAIMUNDO NONATO  
MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:812456883  
91**

Assinado digitalmente por RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:81245688391  
ND: C=BR, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=  
Videoconferencia, OU=34411993000106, OU=AC-SingularID  
Múltipla, CN=RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:81245688391  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2026.05.14 11:31:19-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

**RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO NASCIMENTO**

Prefeito Municipal de Tururu - CE

LIVRO	02	FOLHAS	01	<b>CARTÓRIO IRINEU – NOTAS E REGISTROS</b> R. Raimundo Salvati, 257, Centro - Tururu-CE. <b>EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO</b> Registro de Imóveis – Livro 02 – Fichas
MATRÍCULA	000077	DATA	19-08-2005	

**IMÓVEL:** - Um terreno no lugar denominado São Pedro ou Ipanema, situado nesta cidade de Tururu-Ceará, com medidas e extremas seguintes: ao sul, partindo do limite poente, rumo ao nascente, seguindo em linha reta, inclinada para o sul, até encontrar a estrada Uruburetama-Umirim, por onde mede 1.858 metros, limitando-se com terras pertencentes aos herdeiros de Antonio Farias; ao nascente, partindo do limite sul, rumo ao norte, seguindo em linha reta, até se completarem os 740 metros, a extremar na estrada Tururu-Umirim; ao norte, partindo do limite nascente, seguindo em linha reta, rumo ao poente, até se completarem os 1.898 metros, extremando com terras dos herdeiros de Agostinho Escócio Drumond, e ao poente, partindo do limite, seguindo em linha reta rumo ao sul, até se completarem os 313,60 metros, ou seja, o ponto de partida, extremando com terras pertencentes a José João Patrício, perfazendo uma área total de 130.70.74 hectares, cujo terreno tem benfeitorias, como sejam: três casas de taipa e telhas; uma barragem de pedra e cal, cercado de arame, duas casas residenciais de tijolos e telhas; duas cacimbas forradas de alvenaria; terreno este, devidamente cadastrado no INCRA sob N° 143103010138-8; com módulos 94,2; n. de módulo 0,31; Fração Mínima de Parcelamento 94,2; **PROPRIETÁRIO:** Firma Agro Industrial Uruburetama Ltda., com sede na Fazenda São Pedro, do distrito de Tururu, deste Município e Comarca, com CGC n° 07.034.490/0001-05, representada por seus sócios José Lopes Cabral, brasileiro, casado, comerciante, residente nesta cidade, com CPF n° 021.185.993-15 e Manoel Muniz Andrade, brasileiro, maior, solteiro, também residente nesta cidade, com CPF n° 093.589.003-34.. **REGISTRO ANTERIOR:** - 9/162. **DATA:** 31 de maio de 1982. O referido é verdade; dou fê. Eu, \_\_\_\_\_, Efraim Farias Irineu Castro, Tabelião de Notas e Registros de Imóveis, subscrevo e assino. Tururu, 19/08/2005.//

Cód. 7024 - Emol.: R\$ 152,13 - Fermoju: R\$ 76,40 - Selo: R\$ 20,85 - Total: R\$ 165,38 – Ato sem Selo

**Av.01/77** – Nos termos do primeiro Aditivo ao Contrato Social da Firma Agroindustrial Uruburetama Ltda., devidamente Registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará – JUCEC, sob o N° 232.103.748, por despacho de 26/03/1993, as quotas do sócio, falecido JOSÉ LOPES CABRAL, no valor de Cr\$ 3.000.000,00 (três milhões de cruzeiros), conforme consta no Formal de Partilha (processo de n° 1.124/88), do Cartório do 2° Ofício de Uruburetama-Ce., ficam para a viúva MARIA MIFRAN BRAGA CABRAL; retira-se da sociedade o sócio MANOEL MUNIZ ANDRÉ, transferindo suas quotas no valor de Cr\$ 3.000.000,00 (três milhões de cruzeiros) para ANA CLAUDIA BARROSO CABRAL, conforme consta no referido formal de partilha. Ingressam na sociedade MARIA MIFRAN BRAGA CABRAL, viúva, comerciante, residente e domiciliada na Fazenda São Pedro s/n, em Tururu-Ce., portadora do RG n° 92002079633, SSP-Ce., CIC de n° 289.971.583-68 e ANA CLÁUDIA BARROSO CABRAL, brasileira, separada judicialmente, comerciante, residente e domiciliada em Fortaleza-Ce., à Av. Dom Luis, 1377, bloco A, Apto. 101. em virtude das alterações ocorridas, fica o capital social de Cr\$ 6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros), distribuído entre os sócios na seguinte proporção: Maria Mifran Braga Cabral 50% Cr\$ 3.000.000,00; Ana Cláudia Barroso Cabral 50% Cr\$ 3.000.000,00. Fortaleza-Ce., 19 de fevereiro de 1993. “O referido é verdade”. Dou fê. Eu, \_\_\_\_\_ EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO, Tabelião de Notas e Registros, a digitei e subscrevo, em 19-08-2005.//

**Av. 02/77** – Nos termos do segundo Aditivo ao Contrato Social da Firma Agroindustrial Uruburetama Ltda., devidamente Registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará – JUCEC, sob o N° 232.108.836, por despacho de 13/12/1993, a partir desta data e por força deste instrumento a firma AGROINDUSTRIAL URUBURETAMA LTDA, passará a ser AGRITUR AGROINDUSTRIAL

Rua Raimundo Salvati, 257 – Centro – Tururu-Ce. Tel.: (85) 3358.1132

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Esse documento foi assinado por EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO.

Para validar o documento e suas assinaturas, acesse o endereço eletrônico do Tabelião de Notas e Registros de Imóveis de Tururu - Ceará, no endereço eletrônico <http://www.tururu.ce.br> ou pelo código DVAU4-

5LSZ4-TWC3A-L562L

APRESENTE MATRÍCULA CONTINUA NO VERSO



TURURU LTDA e tera sede social na localidade denominada de Fazenda Madu, s/n, sede, Tururu-Ceará, com foro judicial nesta cidade. Sera admitido na Sociedade JOSÉ SULIÊ CAVALCANTE, brasileiro, vivo, comerciante, residente e domiciliado na Fazenda Madu, s/n, sede, Tururu-Ceará, portador da Cédula de Identidade nº 255.661, SSP/CE, CIC Nº 021.750.023-49 e MARCELO BORGES CAVALCANTE, brasileiro, solteiro, maior, residente e domiciliado na cidade de Fortaleza Ceará, a Rua Pascoal de Castro Alves, 360, Papicu, portador da Cédula de Identidade nº 9000717641, SSP/CE, CIC 440.919.583-20 a sócia MARIA MIRAN BRAGA CABRAL, possuidora de quotas de Capital no valor de CRS 3.000,00 (três mil cruzeiros reais), cede e transfere referidas quotas ao sócio JOSÉ SULIÊ CAVALCANTE, recebendo neste ato em moeda corrente e nacional o total das mesmas, e a sócia ANA CLÁUDIA BARROSO CABRAL, também possuidora de quotas de Capital no valor de CRS 3.000,00 (três mil cruzeiros reais), cede e transfere ao sócio MARCELO BORGES CAVALCANTE, recebendo neste ato em moeda corrente nacional, o total das mesmas. O referido é verdade; dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, Tabelião de Notas e Registros de Imóveis, subscrevo e assino. Tururu, 19/08/2005.//

**Av.03/77** - Nos termos do quinto Aditivo ao Contrato Social da Firma Agroindustrial Uruburetama Ltda, devidamente Registrado na Junta Comercial do Estado do Ceará - JUCEC, sob o Nº 20070574332, por despacho de 02/08/2007, a partir desta data e por força deste instrumento alterar e consolidar os atos constitutivos da sociedade mediante as cláusulas e condições seguintes: PRIMEIRA: Aceita-se na Sociedade o Sr. JOSÉ SULIÊ CAVALCANTE JUNIOR, brasileiro, solteiro, nascido em 09/04/1976, empresário, natural de Fortaleza-Ce, residente e domiciliado na Rua Pascoal de Castro Alves, 360, bairro Papicú, Fortaleza-Ceará, portador da Cédula de Identidade nº 93002002213, expedida pela SSP/CE, e CPF Nº 729.795.853-00, com 500(quinhetas cotas de capital no valor unitário de R\$ 10,00(dez reais) totalizando R\$ 5.000,00(cinco mil reais) recebidas sem nenhum ônus do sócio José Suliê Cavalcante. SEGUNDA: Retira-se da sociedade o sócio JOSÉ SULIÊ CAVALCANTE, possuidor de 800(oitocentas) cotas do capital social no valor unitário de R\$ 10(dez reais) totalizando R\$ 8.000,00(oito mil reais) cedendo e transferindo 500(quinhetas) cotas sem nenhum ônus para o sócio ora admitido Sr. José Suliê Cavalcante Junior e 300(trezentas) cotas para o sócio Marcelo Borges Cavalcante, ficando o sócio retirante totalmente quites perante a sociedade e nada mais tendo a haver ou reclamar. O referido é verdade; dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, Tabelião de Notas e Registros de Imóveis, subscrevo e assino. Tururu, 19/08/2005.//

**R.04/77** - Nos termos da Escritura Pública, lavrada nestas Notas, às fls. 105 e V. e 106, sob o Nº 094, do Livro 01 de Atos e Contratos Diversos, em data de 30 de maio de 2008, o imóvel de que trata a Matrícula supra foi adquirido por **UDARIO VIEIRA DOS SANTOS e sua esposa DÉBORA OLIVEIRA BARBOSA VIEIRA**, brasileiros, casados no regime da Comunhão Parcial de bens, empresários, inscritos no CPF/MF N.º 318.305.363-20 e 710.200.123-15, respectivamente, residentes e domiciliados à Avenida Desembargador Moreira, 2880, Bairro Dionisio Torres, na cidade de Fortaleza-Ceará, por compra feita ao proprietário já qualificado na Matrícula. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 30.000,00 (trinta mil reais). **CONDIÇÕES:** Não há. "O referido é verdade". Dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO, Oficial de Notas e Registros Públicos da cidade de Tururu-CE, em 30-05-2008.//

A PRESENTE MATRÍCULA CONTINUA NA FICHA 02

Rua Raimundo Salviati, 257 – Centro – Tururu-Ce. Tel.: (85) 3358.1132

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Esse documento foi assinado por EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código DVAU4-

5LSZ4-TWC3A-L562L

<b>LIVRO</b>	<b>FOLHAS</b>	<b>CARTÓRIO IRINEU – NOTAS E REGISTROS</b>
	02	02
<b>MATRÍCULA</b>	<b>DATA</b>	<b>R. Raimundo Salviati, 257, Centro - Tururu-CE.</b>
0077/02	19-08-2005	<b>EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO</b>
		Registro de Imóveis – Livro 02 – Fichas

**R.05/77** - Nos termos da Escritura Pública de Abertura de Crédito que entre si fazem o Banco do Nordeste do Brasil S.A. e Udario Vieira dos Santos, lavrada nas Notas deste Cartório, às fls. 130/134, sob o N° 118, do Livro 01 - Atos e Contratos Diversos, em data de 10 de julho de 2009, no valor de R\$ 389.166,40 (trezentos e oitenta e nove mil e cento e sessenta e seis reais e quarenta centavos), o imóvel de que trata a Matrícula supra foi dado em garantia hipotecária de 1º Grau ao Banco do Nordeste S.A., inscrito no CNPJ/MF nº 07.237.373/0186-81, sito na Avenida Pedro Ramalho, nº 5.700, Bairro Passaré, Na cidade de Fortaleza-Ceará, cujo principal da dívida será reembolsado de acordo com o esquema estipulado na Cláusula Décima Terceira do referido Contrato, que obedece a todas as demais Cláusulas, ali, estipuladas. "O referido é verdade". Dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO, Oficial de Notas e Registros Públicos da cidade de Tururu-CE, em 14-07-2009.//

Cód. 7009 - Emol.: R\$ 1.528,13 - fermoju: R\$ 76,40 - Selo: R\$ 20,85 - Total: R\$ 1.625,38 - Selo N° AA 320042

**AV.06/77 – RETIFICAÇÃO DE ÁREA.** DATA: 08/04/2016. Nos termos do requerimento devidamente assinado, com firmas reconhecidas dos proprietários do Imóvel supra, datado de 08 de abril de 2016 e da Planta e Memorial Descritivo, emitidos pelo Instituto do Desenvolvimento Agrário do Ceará – IDACE, assinados por Eccio Bezerra, CREA-CE nº 7704/D, o imóvel constante da Matrícula supra, passa a vigorar com seguinte Área: 93,5174 ha e Perímetro: 6420,92m e Inicia-se a descrição deste perímetro no vértice AXP P 7X04, de coordenadas N 9602629,88 e E 448964,34, situado no limite com o(a) SÍTIO SÃO PEDRO de FRANCISCA HERONILDES PATRICIO CAETANO, JOÃO BATISTA PATRICIO BARBOSA, Código INCRA 9501144014806, segue com distância (m) 251,55 e azimute 108° 18' 2"; e chega no vértice AXP P 7X03, de coordenadas N 9602550,89 e E 449203,17, segue com distância (m) 979,54 e azimute 108° 42' 51"; e chega no vértice AXP P 7X02, de coordenadas N 9602236,61 e E 450130,92, segue com distância (m) 15,14 e azimute 119° 40' 5"; e chega no vértice AXP P 7X01, de coordenadas N 9602229,11 e E 450144,08, segue com distância (m) 648,12 e azimute 110° 1' 38"; e chega no vértice AXP P 6X93, de coordenadas N 9602007,15 e E 450753,01, situado no limite com o(a) RIO MUNDAÚ, segue com distância (m) 14,91 e azimute 112° 54' 32", e chega no vértice AXP P 6X92, de coordenadas N 9602001,35 e E 450766,74, segue com distância (m) 105,59 e azimute 56° 24' 56"; e chega no vértice AXP P 6X91, de coordenadas N 9602059,76 e E 450854,70, segue com distância (m) 25,23 e azimute 68° 18' 14"; e chega no vértice AXP P 6X90, de coordenadas N 9602068,68 e E 450878,31, segue com distância (m) 35,34 e azimute 117° 30' 12"; e chega no vértice AXP P 6X89, de coordenadas N 9602052,36 e E 450909,65, segue com distância (m) 37,39 e azimute 72° 45' 9"; e chega no vértice AXP P 6X88, de coordenadas N 9602036,44 e E 450945,36, segue com distância (m) 36,86 e azimute 170° 18' 14"; e chega no vértice AXP P 6Q87, de coordenadas N 9602027,11 e E 450951,57, segue com distância (m) 27,92 e azimute 122° 5' 57", e chega no vértice AXP P 6X86, de coordenadas N 9602012,27 e E 450975,22, segue com distância (m) 110,96 e azimute 43° 53' 58"; e chega no vértice AXP P 6X85, de coordenadas N 9602092,23 e E 451052,16, segue com distância (m) 16,09 e azimute 132° 44' 44"; e chega no vértice AXP P 6X84, de coordenadas N 9602081,31 e E 451063,97, segue com distância (m) 59,41 e azimute 31° 35' 19"; e chega no vértice AXP P 6X83, de coordenadas N 9602131,91 e E 451095,09, situado no limite com o(a) SEDE MUNICIPAL, segue com distância (m) 277,02 e azimute 104° 19' 1"; e chega no vértice AXP M BF03, de coordenadas N 9602063,41 e E 451363,51, segue com distância (m) 31,43 e azimute 193° 54' 48"; e chega no vértice AXP P 6X82, de coordenadas N 9602032,05 e E 451361,36, segue com distância (m) 9,41 e azimute 95° 58' 42"; e chega no vértice AXP P 6X81, de coordenadas N

Rua Raimundo Salviati, 257 – Centro – Tururu-Ce. Tel.: (85) 3358.1132

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Esse documento foi assinado por EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO.

Para validar o documento e suas assinaturas, acesse o endereço eletrônico: [www.tururu.ce.br](http://www.tururu.ce.br) ou utilize o código DVAU4-

5LSZ4-TWC3A-L562L

en

CONTINUAÇÃO DA MATRÍCULA nº 000077

9602031,07 e E 451370,72, segue com distância (m) 42,43 e azimute  $153^{\circ} 35' 48''$ ; e chega no vértice AXP P 6X80, de coordenadas N 9601993,07 e E 451389,59, segue com distância (m) 22,96 e azimute  $78^{\circ} 5' 56''$ ; e chega no vértice AXP P 6X79, de coordenadas N 9601997,81 e E 451412,05, segue com distância (m) 27,08 e azimute  $88^{\circ} 45' 43''$ ; e chega no vértice AXP P 6X78, de coordenadas N 9601998,39 e E 451439,12, segue com distância (m) 60,50 e azimute  $183^{\circ} 37' 49''$ ; e chega no vértice AXP P 6X77, de coordenadas N 9601938,01 e E 451435,29, segue com distância (m) 44,82 e azimute  $238^{\circ} 30' 7''$ ; e chega no vértice AXP P 7X00, de coordenadas N 9601948,47 e E 451391,71, segue com distância (m) 43,83 e azimute  $196^{\circ} 31' 35''$ ; e chega no vértice AXP P 6X99, de coordenadas N 9601906,46 e E 451379,24, segue com distância (m) 67,02 e azimute  $104^{\circ} 48' 12''$ ; e chega no vértice AXP P 6X76, de coordenadas N 9601889,33 e E 451444,03, segue com distância (m) 65,48 e azimute  $157^{\circ} 11' 9''$ ; e chega no vértice AXP P 6X75, de coordenadas N 9601828,98 e E 451469,42, situado no limite com o(a) SÍTIO TAMBOATÁ FAZENDA VELHA de EUCLIDES CAVALCANTE, Código INCRA 9501148196119, segue com distância (m) 216,99 e azimute  $283^{\circ} 2' 54''$ , e chega no vértice AXP P 6X94, de coordenadas N 9601877,97 e E 451258,03, segue com distância (m) 206,13 e azimute  $223^{\circ} 40' 48''$ ; e chega no vértice AXP P 6X98, de coordenadas N 9601728,89 e E 451115,68, situado no limite com o(a) SEDE MUNICIPAL DE TURURU, segue com distância (m) 6,04 e azimute  $193^{\circ} 10' 18''$ , e chega no vértice AXP P 6X97, de coordenadas N 9601723,01 e E 451114,30, segue com distância (m) 130,68 e azimute  $229^{\circ} 10' 21''$ ; e chega no vértice AXP P 6X96, de coordenadas N 9601637,57 e E 451015,41, segue com distância (m) 12,60 e azimute  $314^{\circ} 49' 47''$ ; e chega no vértice AXP P 6X95, de coordenadas N 9601646,46 e E 451006,48, situado no limite com o(a) FAZENDA VELHA de ANTONIO CLEBER RODRIGUES SARAIVA, Código INCRA 9501144004088, segue com distância (m) 238,21 e azimute  $279^{\circ} 21' 57''$ , e chega no vértice AXP P 7X21, de coordenadas N 9601685,22 e E 450771,44, situado no limite com o(a) RIO MUNDAÚ, segue com distância (m) 15,83 e azimute  $277^{\circ} 7' 19''$ ; e chega no vértice AXP P 7X20, de coordenadas N 9601687,18 e E 450755,73, segue com distância (m) 16,43 e azimute  $200^{\circ} 56' 18''$ ; e chega no vértice AXP P 7X19, de coordenadas N 9601671,83 e E 450749,86, segue com distância (m) 37,87 e azimute  $166^{\circ} 1' 51''$ ; e chega no vértice AXP P 7X18, de coordenadas N 9601635,08 e E 450759,00, segue com distância (m) 50,61 e azimute  $236^{\circ} 58' 47''$ ; e chega no vértice AXP P 7X17, de coordenadas N 9601607,50 e E 450716,57, segue com distância (m) 49,64 e azimute  $343^{\circ} 21' 39''$ ; e chega no vértice AXP P 7X16, de coordenadas N 9601655,07 e E 450702,35, segue com distância (m) 53,51 e azimute  $309^{\circ} 15' 15''$ ; e chega no vértice AXP P 7X15, de coordenadas N 9601688,92 e E 450660,92, segue com distância (m) 36,33 e azimute  $276^{\circ} 49' 31''$ ; e chega no vértice AXP P 7X14, de coordenadas N 9601693,24 e E 450624,84, segue com distância (m) 45,72 e azimute  $165^{\circ} 24' 53''$ ; e chega no vértice AXP P 7X13, de coordenadas N 9601649,00 e E 450636,35, segue com distância (m) 78,59 e azimute  $243^{\circ} 4' 35''$ ; e chega no vértice AXP P 7X12, de coordenadas N 9601613,41 e E 450566,28, segue com distância (m) 57,28 e azimute  $300^{\circ} 43' 50''$ ; e chega no vértice AXP P 7X11, de coordenadas N 9601642,68 e E 450517,04, segue com distância (m) 44,36 e azimute  $258^{\circ} 52' 0''$ ; e chega no vértice AXP P 7X10, de coordenadas N 9601634,11 e E 450473,51, segue com distância (m) 54,41 e azimute  $212^{\circ} 35' 58''$ ; e chega no vértice AXP P 7X09, de coordenadas N 9601588,27 e E 450444,20, situado no limite com o(a) DARIO LOBO VIEIRA, segue com distância (m) 553,84 e azimute  $298^{\circ} 19' 48''$ , e chega no vértice AXP P 7X08, de coordenadas N 9601851,10 e E 449956,69, segue com distância (m) 15,23 e azimute  $298^{\circ} 15' 35''$ ; e chega no vértice AXP P 7X07, de coordenadas N 9601858,30 e E 449943,27, segue com distância (m) 438,83 e azimute  $299^{\circ} 32' 58''$ ; e chega no vértice AXP P 7X06, de coordenadas N 9602074,72 e E 449561,52, segue com distância (m) 787,79 e azimute  $297^{\circ} 24' 26''$ ; e chega no vértice AXP P 7X05, de coordenadas N 9602437,35 e E 458862,15, situado no limite com o(a) SÍTIO PONTA DA SERRA de JOÃO CORDEIRO ARAÚJO, Código INCRA 9501144015284, segue com distância (m) 217,97 e azimute  $27^{\circ} 57' 33''$ , e chega no vértice AXP P 7X04, de coordenadas N 9602629,88 e E 448964,34, situado no limite com o(a) SÍTIO SÃO PEDRO de FRANCISCA HERONILDES PATRICIO CAETANO,

A PRESENTE MATRÍCULA CONTINUA NA FICHA 03

Rua Raimundo Salviati, 257 – Centro – Tururu-Ce. Tel.: (85) 3358.1132

VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE

Esse documento foi assinado por EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO.

Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código DVAJ4-5LSZ4-TWC3A-L562L

5LSZ4-TWC3A-L562L

<b>LIVRO</b>	<b>FOLHAS</b>	<b>03</b>	<b>CARTÓRIO IRINEU – NOTAS E REGISTROS</b>
<b>MATRÍCULA</b>	<b>02</b>	<b>03</b>	<b>R. Raimundo Salviati, 257, Centro - Tururu-CE.</b>
<b>0077/03</b>	<b>DATA</b>	<b>19-08-2005</b>	<b>EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO</b>
			Registro de Imóveis – Livro 02 – Fichas

JOÃO BATISTA PATRÍCIO BARBOSA, Código INCRA 9501144014806, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão Georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, e encontram-se representadas no Sistema UTM, referenciadas ao meridiano central 39°, tendo como datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção UTM. “O referido é verdade”. Do que dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, Efraim Farias Irineu Castro, Tabelião do Cartório de Ofício de Notas e Registros de Tururu-CE, em 08-04-2016.//

Cód. 7017 - Emol. R\$ 183,70 - Fermoju: R\$ 9,81 - Selo: R\$31,74 - Total: R\$ 224,62 - Selo AA 783.112

**R.07/77** – Nos termos do Aditivo à Escritura Pública de Abertura de Crédito lavrada em 10 de julho de 2009, no valor de R\$ 389.166,40, de saldo devedor atualizado em 28/06/2017 correspondente a R\$236.693,65, o qual será reembolsado em 10 parcelas anuais, sendo a primeira em 2021, conforme novo cronograma de reembolso discriminado a seguir: Em 30/11/2021 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2022 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2023 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2024 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2025 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2026 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2027 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2028 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2029 R\$ 23.669,37; Em 30/11/2030 R\$ 23.669,32. Sendo os novos encargos financeiros à taxa efetiva de 3,5% a.a. cujo cálculo e exigibilidade permanecerá conforme o instrumento de crédito vigente. Aplica-se, a partir da data da renegociação, bônus de 12,12% sobre cada parcela paqra até a data de vencimento pactuada, em substituição a todos os bônus de adimplência e de liquidação previstos no instrumento de crédito. Ratificam-se as demais cláusulas deste instrumento de crédito, inclusive de aditivos firmados. “O referido é verdade”. Do que dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, Efraim Farias Irineu Castro, Tabelião do Cartório de Ofício de Notas e Registros de Tururu-CE, em 06-12-2017. //

Cód. 7009 - Emol. R\$ 2.183,70 - Fermoju: R\$ 9,81 - Selo: R\$31,74 - Total:R\$ 2.225,25 - Selo AA 783.126.

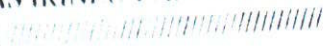
**AV. 08/77 – AVERBAÇÃO. BAIXA DE GRAVAME. DATA: 11/12/2019.** Nos termos da Ordem de Baixa de Gravame, prenotado neste Serviço Registral sob o nº 184 em 11/12/2019, emitida pelo Banco do Nordeste do Brasil S.A, sociedade de economia mista, com sede na Av. Dr. Silas Munguba, nº 5700, Bairro Passaré, na cidade de Fortaleza-Ceará, datada de 03/12/2019, assinada e com firmas reconhecidas de: Francisco Mozart Cavalcante Rolim, Gerente da Agência Marcanáú-CE, brasileiro, casado, bancário, portador da Carteira de Identidade RG nº 9300204398 expedida pela SSP-CE, inscrito no CPF/MF sob o nº 355.497.423-49 e Julyana carvalho Rio Branco, Gerente de Negócios, brasileira, casada, bancária, portadora da Carteira de Identidade RG nº 508901960/SSP-MA, inscrito no CPF/MF sob o nº 009.257.793-85, ambos residentes e domiciliados na cidade de Fortaleza-Ceará, procedo a **BAIXA DA HIPOTECA**, constituída em 1º (primeiro grau), devida à liquidação da dívida dos instrumentos de créditos acima mencionados, fica cancelada a hipoteca de que trata o **R.05/77**. “O referido é verdade”. Do que dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, Efraim Farias Irineu Castro, Tabelião do Cartório de Ofício de Notas e Registros de Tururu-CE, em 11-12-2019.//

Cód. 7018 - Emol. R\$ 44,69 - FERMOJU: R\$ 3,99 - FERC: R\$ 15,37 - TOTAL: R\$ 64,05 Selo AAB070730-F409

**R.09/77** - Nos termos da Escritura Pública, lavrada nestas Notas, às fls. 102, 103 e V., sob o Nº 080, do Livro 01-Atos e Contratos Diversos, em data de 12 de dezembro de 2019, o imóvel de que trata a Matrícula supra foi adquirido por **DARIO LOBO VIEIRA ME**, pessoa jurídica, inscrita no CNPJ/MF sob o Nº 23.630.685/0001-55, estabelecida no Sitio São Pedro, s/n, Zona Rural, desta cidade de Tururu-Ceará – CEP 62655-000, neste ato, representada pelo(s) sócio(s) proprietário(s):

Rua Raimundo Salviati, 257 – Centro – Tururu-Ce. Tel.: (85) 3358.1132  
**VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE**

Esse documento foi assinado por EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO  
 Para validar o documento e suas assinaturas, acesse o site: [www.tribunal.jus.br](http://www.tribunal.jus.br) e informe o código DV4U4-  
**A PRESENTE MATRÍCULA CONTINUA NO VERSO**  
 SLSZ4-TWC3A-L562L

DARIO LOBO VIEIRA, brasileiro, solteiro, maior, portador da Carteira de Identidade/RG nº 20030091-48650, inscrito no CPF/MF nº 034.970.183-09, residente e domiciliado a Avenida Desembargador Moreira, 2880, Apto. 701, Bairro Dionísio Torres, na cidade de Fortaleza-Ceará, por compra feita ao proprietário já qualificado na Matrícula. **TÍTULO:** Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO:** Escritura Pública de Compra e Venda. **VALOR DO CONTRATO:** R\$ 62.500,00 (sessenta e dois mil e quinhentos reais). **CONDIÇÕES:** Não há. "O referido é verdade". Dou fé. Eu, EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO, Oficial de Notas e Registros Públicos da cidade de Tururu-CE, em 23/12-2019. 

Cod. 7009 - Emol: R\$ 1.438,19 - Termoju: R\$ 71,88 - Selo: R\$ 38,43 - Total: R\$ 1.548,50 - Selo Nº AAB070752-11709

**CARTÓRIO IRINEU - OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS**  
Rua Raimundo Salviati, 257, Centro - CEP 62.655-000 - Tururu-Ceará. CNPJ/MF Nº 03.299.167/0001-93.  
Fones: (0xx85) 98594.5521. e-mail: cartorioirineutururu@yahoo.com.br

**CERTIDÃO**

Certifico, que a presente Cópia, é a reprodução fiel do que consta na Presente Matrícula Nº 00077, com seus Registros e Averbações atuais, sem nenhuma outra alteração, até a presente data.

O referido é verdade; dou fé.

Tururu-CE., 03 de julho de 2025.

Assinado digitalmente por:  
EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO  
CPF: 417.072.143-87  
Certificado emitido por AC Notarial RFB G4  
Data: 03/07/2025 10:08:10 -03:00



ABQ203890 L6F9

**SELO DIGITAL DE AUTENTICIDADE**



Consulte a validade do Selo Digital em [selodigital.tjce.jus.br/portal](https://selodigital.tjce.jus.br/portal).



**Bel. EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO - Tabelião Titular**  
Validade: 03/08/2025, 30-Dias.

Válida somente com o Selo Digital de autenticidade.

Rua Raimundo Salviati, 257 - Centro - Tururu-Ce. Tel.: (85) 3358.1132  
**VÁLIDO SOMENTE COM O SELO DE AUTENTICIDADE**

Esse documento foi assinado por EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO.  
Para validar o documento e suas assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código DVAU4-

5LSZ4-TWC3A-L562L

en



(Fonte Própria).

## LAUDO DE AVALIAÇÃO / 2025

Endereço do imóvel: Rua Sem Denominação Oficial, s/nº

Bairro Tamboatá

Tururu/CE

Sávio Lucas Barbosa de Castro  
Secretaria de Infraestrutura  
Rua Ermita Pires Chaves. Nº sn – Estação  
Contatos: 85 99653-7456- [infraestrutura@tururu.ce.gov.br](mailto:infraestrutura@tururu.ce.gov.br)



## LAUDO DE AVALIAÇÃO /2025

Folha resumo

Tururu, Setembro /2025

<b>Endereço do imóvel:</b> Rua sem Denominação oficial, s/nº		
<b>Cidade:</b> Tururu	<b>UF:</b> CE	
<b>Objetivo da avaliação:</b> Determinar o valor venal		
<b>Finalidade da avaliação:</b> Subsidiar o processo de aquisição de imóvel		
<b>Solicitante e/ou interessado:</b> Prefeitura Municipal de Tururu		
<b>Proprietário:</b> Dario Lobo Vieira		
<b>Tipo do imóvel:</b> Comercial		
<b>Área do imóvel:</b> 3.200,00 m <sup>2</sup>		
<b>Área do terreno:</b> 3.200,00 m <sup>2</sup>	<b>Área construída:</b>	
<b>Metodologia:</b> Método comparativo direto		
<b>Especificação:</b> Grau de fundamentação Grau de precisão		
<b>Pressupostos e ressalvas:</b>		
<b>Valor mínimo do campo de arbítrio do imóvel</b>	<b>Valor máximo do campo de arbítrio do imóvel</b>	
<b>Valor adotado na avaliação</b>		

Sávio Lucas Barbosa de Castro  
Secretaria de Infraestrutura  
Rua Ermita Pires Chaves. Nº sn – Estação  
Contatos: 85 99653-7456- [infraestrutura@tururu.ce.gov.br](mailto:infraestrutura@tururu.ce.gov.br)



## ÍNDICE

<b>1 – SOLICITANTE:</b>	<b>5</b>
<b>2 – OBJETIVO:</b>	<b>5</b>
<b>3 – FINALIDADE</b>	<b>5</b>
<b>4 – PROPRIETÁRIO:</b>	<b>5</b>
<b>5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:</b>	<b>5</b>
<b>6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO</b>	<b>6</b>
6.1 – Localização	6
6.2 – Acesso	6
6.3 – Caracterização da Região	6
6.4 – Descrição do imóvel	6
6.4.1 – Terreno	6
6.4.2 – Descrição das Edificações e Benfeitorias:	7
<b>7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO</b>	<b>8</b>
<b>8 – METODOLOGIA</b>	<b>8</b>
8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	9
8.2 – Aproveitamento Eficiente	9
<b>9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>9</b>
9.1 – Grau de Fundamentação	9
9.2 – Grau de Precisão	11
<b>10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO</b>	<b>11</b>
<b>11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO</b>	<b>12</b>
<b>12 – CONCLUSÃO:</b>	<b>13</b>
<b>13 – ANEXOS</b>	<b>13</b>

### **Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO / 2025

Em atendimento à solicitação da Prefeitura Municipal de Tururu, delegou-se aos servidores da SEINFRA do município de Tururu, a incumbência de proceder à avaliação do imóvel localizado na Rua Sem Denominação Oficial, s/nº, Bairro Tamboatá, em Tururu – CE.

### 1 – SOLICITANTE

PMT – Prefeitura Municipal de Tururu

### 2 – OBJETIVO

Determinar o valor venal do imóvel.

### 3 – FINALIDADE

Subsidiar o processo de aquisição do imóvel.

### 4 – PROPRIETÁRIO

Dario Lobo Vieira.

### 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais/Revisão 2019) e Parte 2 (Imóveis Urbanos/Revisão 2011), e baseia-se na documentação fornecida referente ao imóvel localizado na Estrada do Tamboatá, sem edificações, na qual juntamente com a PMT – Prefeitura Municipal de Tururu, solicitam a avaliação do mesmo. Não existem edificações e benfeitorias no imóvel, segundo informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em 02 de Março de 2026 e sendo, dessa forma, adotadas na presente avaliação como oficiais, por premissa, consideradas como válidas.

Também, utilizamos como referência no decorrer dos trabalhos elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé. Por fugir às finalidades precípuas deste trabalho, dispensou-se a investigação referente a títulos, invasores, hipotecas, superposições de divisas, etc.; providências essas consideradas de caráter jurídico legal. O valor apurado refere-se ao imóvel em condições cadastrais e de segurança regulares, ou seja, livre e desimpedido para negociação, de acordo com o estado de conservação das benfeitorias existentes.



## **6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

### **6.1 – Localização**

Rua Sem Denominação Oficial, s/nº, Bairro Tamboatá, Município de Tururu – CE.

#### Coordenadas:

Latitude: 3°36'1.24"S

Longitude: 39°26'18.35"O

### **6.2 – Acesso**

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Estrada do Tamboatá, virando a direita até chegar à Rua sem denominação oficial, s/nº, bairro do Tamboatá.

### **6.3 – Caracterização da Região**

A região onde está situado o imóvel avaliando, possui relevo homogêneo de inclinações suaves. A região onde se localiza o terreno é dotada de infraestrutura urbana: rede de energia elétrica, fácil acessibilidade, etc., e com considerável densidade de ocupacional: residencial. Mas ainda carece de sistema viário, rede telefônica, serviços públicos e privados e comércios locais.

### **6.4 – Descrição do imóvel**

Trata-se de um imóvel urbano sem edificações e desocupado. A área utilizada possui formato regular com aproximadamente 3.200,00 m<sup>2</sup>, conforme apresentado em anexo.

#### **6.4.1 – Terreno**

Área de 3.200,00 m<sup>2</sup>, situada na cidade de Tururu/CE, possui formato regular. Sendo localizado no bairro de Tamboatá.

## **7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO**

Considerando a retomada da atividade econômica que vem ocorrendo em nosso país, com um incentivo dos governos municipal e federal na construção de novas edificações residenciais, comerciais e industriais, o município encontra-se com um desempenho normal, havendo na cidade um número significativo de transações imobiliárias, com absorção



considerada normal. A liquidez do imóvel avaliando é considerada como média, estando o desempenho do mercado normal.

## 8 – METODOLOGIA

O método adotado para a avaliação do imóvel é o Método evolutivo que identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes (Terreno e benfeitorias). Para a avaliação da área de terreno, procedemos a pesquisas junto ao mercado imobiliário local e corretores atuantes que transacionam imóveis semelhantes ao do objeto da presente avaliação.

Conforme pesquisa realizada na região do imóvel avaliando, para apuração de valor venal de mercado de terrenos, verificamos ser possível a utilização neste trabalho do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, que deve ter a preferência, sempre que possível, de acordo com a recomendação constante da NBR 14.653-2, em seu item 8.1.1:

*“... Para a identificação do valor de mercado, sempre que possível preferir o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.*

Para a avaliação de benfeitorias, pelo método de reedição, no presente trabalho será utilizado o CUB (Custo Unitário Básico) da tabela do SINDUSCON-CE (Sindicato da Indústria da Construção Civil no Ceará), devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela de “Hoss Heideck” e de acordo com a norma 14.653-4 (Empreendimentos), incidindo BDI – Benefícios e Despesas Indiretas de 15% sobre as benfeitorias. Algumas benfeitorias serão atribuídas verbas conforme composições de custos para sua construção baseadas em informativos orçamentários da construção civil.

### 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado

Conforme item 7.3.1 da NBR 14.653-1, a conceituação do método é a seguinte: *“Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”.*

É condição fundamental para aplicação deste método a existência de um conjunto de dados que possa ser tomada, estatisticamente, como amostra do mercado imobiliário.

### 8.2 – Aproveitamento Eficiente

O princípio que norteou o trabalho avaliatório foi o do aproveitamento eficiente, determinado por análise do mercado imobiliário, cujo conceito encontra-se assim definido pela ABNT NBR 14653-2: *“Aquele recomendável e tecnicamente possível para o local, numa data de referência, observada a tendência mercadológica nas circunvizinhanças, entre os diversos usos permitidos pela legislação pertinentes”.*



## 9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

### 9.1 – Grau de Fundamentação

No desenvolvimento do presente trabalho foi aplicado tratamento dos dados por homogeneização através de fatores, fundamentados por estudos conforme o item 8.2.1.4.2, da norma em questão.

**TABELA 3 – Grau de fundamentação no caso de utilização do tratamento por fatores – Item 9.2.2 – ABNT NBR 14653-2**

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo.	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 <sup>a</sup>

<sup>a</sup> No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja heterogênea.

O atendimento a cada exigência do Grau I vale um ponto, do Grau II, dois pontos, do Grau III, três pontos. O enquadramento global do Laudo deve considerar a soma de pontos obtidos para o conjunto de itens, atendendo a tabela 3.

Neste trabalho foram contabilizados 7 pontos, correspondentes à soma de pontos dos itens atingidos e acima destacados.

**TABELA 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores – Item 9.2.2.2 – ABNT NBR 14653-2**



GRAUS	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no grau III, com os demais no mínimo no grau II	Item 2 e 4, no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I

### **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Com base nos parâmetros especificados pelas tabelas 3 e 4 da ABNT, NBR 14653-2, embora tenhamos alcançado 06 pontos e atendido as exigências da norma no grau II todos os itens atendem à exigência da norma no grau II, conseqüentemente, o trabalho avaliatório será enquadrado no **GRAU II**.

#### **9.2 – Grau de Precisão**

**TABELA 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores – Item 9.2.3 – ABNT NBR 14653-2**

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%

### **GRAU DE PRECISÃO**

Considerando os parâmetros especificados na tabela 5 da ABNT NBR 14653-2, referente ao grau de precisão, o presente trabalho está enquadrado no **Grau II**.

#### **10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO**

Com o intuito de conferir ao trabalho o nível de rigor desejado/possível tendo em vista as características do imóvel avaliando, utilizamos na presente avaliação a metodologia clássica com homogeneização das fontes realizada por tratamento de fatores e posterior análise estatística dos resultados homogeneizados, conforme explicitado no item 8.2.1.4.2. Esta homogeneização consta de um tratamento técnico dos preços observados, que busca corrigir mediante aplicação de coeficientes ou transformações matemáticas que expressem, em termos relativos, as diferenças de atributos dos dados do mercado e os do bem avaliando.

Procuramos direcionar a pesquisa de dados da amostra para imóveis os mais similares possíveis com o avaliando com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado onde o imóvel avaliando se encontra.

Os fatores utilizados na correção foram os fatores oferta, transposição de local, topografia e ajuste.



O que prevê a NBR 14653-2:

- 1- Os fatores a utilizar devem ser indicados periodicamente pelas entidades técnicas regionais reconhecidas e revisadas em períodos máximos de 2 anos\*
- 2- Devem especificar claramente a região para a qual são aplicáveis
- 3- Alternativamente podem ser adotados fatores medidos no mercado desde que o estudo de mercado específico que lhes deu origem seja anexado ao laudo de avaliação.

## 11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO

Conforme a NBR 14653-1, Avaliação de Bens, Parte-1: Procedimentos Gerais, item 3.1.9 e NBR 14653-2, Avaliação de Bens, Parte-2: Imóveis Urbanos, item B7 (Anexo B), o Campo de Arbítrio é o intervalo compreendido entre o valor máximo e o mínimo dos preços homogeneizados, efetivamente utilizados no tratamento, limitado a 15% do valor calculado, dentro do qual se pode arbitrar, pelo avaliador, o valor mais representativo do bem.

De acordo com a análise do diagnóstico de mercado apurado e levantamentos realizados, com base na identificação da realidade mercadológica da região onde se encontra situado o imóvel, os valores mínimo, médio e máximo que espelham o valor venal de mercado foram discriminados de acordo com a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa.

ITEM	Área	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	3.200,00 m <sup>2</sup>	180.000,00	200.000,00	220.000,00

Acrescentou-se ao terreno o valor das benfeitorias e edificações determinando assim, o valor atual de mercado deste imóvel.



#### QUADRO RESUMO

ITEM	Área (m <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (R\$)	Valor Médio (R\$)	Valor Máximo (R\$)
Terreno	3.200,00	180.000,00	200.000,00	220.000,00
Edificações/ Benfeitorias	NÃO POSSUI			
<b>TOTAL</b>		180.000,00	200.000,00	220.000,00

#### 12 – CONCLUSÃO:

Ante o exposto e de acordo com a análise técnica realizada, informamos que o valor Venal mais representativo para o imóvel em questão é de **R\$ 200.000,00 (Duzentos Mil Reais)**.

O presente laudo foi elaborado constando dez (10) folhas digitadas, numeradas e rubricadas, sendo a última datada, assinada e os anexos na parte final.

Tururu, Setembro de 2025.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** EVERTON MARQUES BRANDAO  
Data: 12/05/2026 15:30:45-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Responsável técnico  
SEINFRA: Éverton Marques Brandão  
CREA 51570 D

#### 13 – ANEXOS

Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH



## ANEXO I

### IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE EARTH





## MEMORIAL DESCRITIVO DO TERRENO

### MEMORIAL DESCRITIVO

**IMÓVEL:** TERRENO DO LOTEAMENTO DESTINADO AO PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA

**PROPRIETÁRIO:** DARIO LOBO VIEIRA

**MUNICÍPIO:** TURURU/CE

**ÁREA:** 3.200,00 M<sup>2</sup>

**PERÍMETRO:** 360,00 M

---

### DESCRIÇÃO DO PERÍMETRO

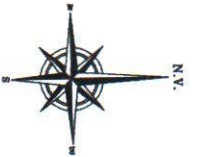
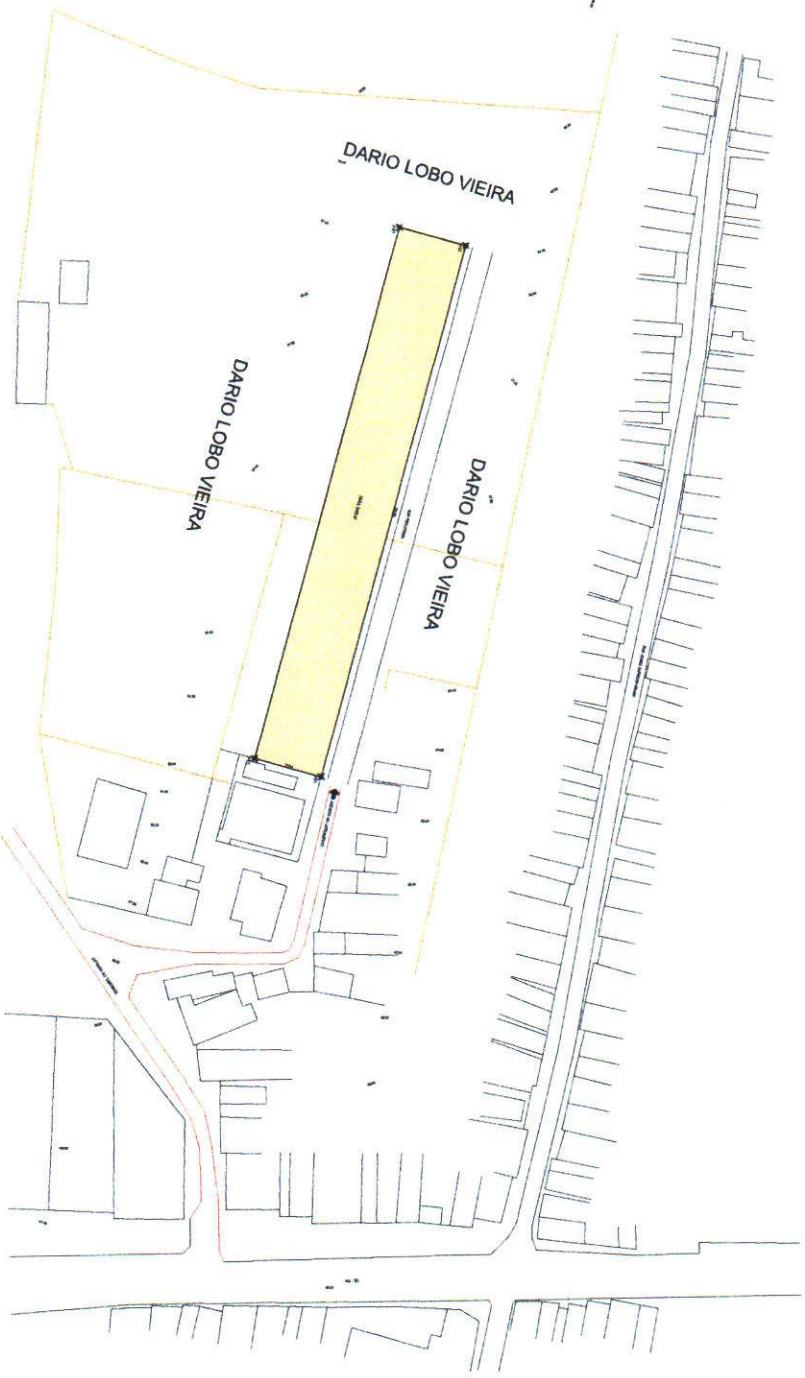
---

Inicia-se a descrição deste perímetro com uma faixa de 160,00 m localizados frontalmente à NORDESTE, fazendo limite com o imóvel de propriedade de DARIO LOBO VIEIRA, à esquerda (NOROESTE) com imóvel de propriedade de DARIO LOBO VIEIRA, à SUDOESTE com imóvel de propriedade de DARIO LOBO VIEIRA e à direita (SUDESTE) com a rua de acesso ao loteamento, que também o liga à estrada do Tamboatá.

Tururu, Maio de 2026.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** **EVERTON MARQUES BRANDÃO**  
Data: 12/05/2026 15:44:03-0300  
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

**Éverton Marques Brandão**  
**Engenheiro Civil – CREA/CE 51570 D**



- LEGENDA**
- TERRENO TOTAL
  - LOTES
  - EIXO DA RUA
  - EDIFICAÇÃO EXISTENTE
  - CERCA EXISTENTE
  - † POSTE

01

**PLANTA BAIXA DO TERRENO**

**LEGENDA:**  
 PROPRIETARIO – UDARIO VIEIRA DOS SANTOS  
 CPF: 318.305.363-20  
 AREA: 3.200,00 M2  
 PERIMETRO: 360,00 M

02  
**PLANTA DE LOCALIZAÇÃO**  
 SEM ESCALA

PROJUNDO

TITULO	PROJETO TOPOGRAFICO PLANALTIMETRICO GEORREFERENCIADO
ENDEREÇO	ESTRADA DO TAMBOATA - TURURUCÉ
PROPRIETARIO	PREFEITURA MUNICIPAL DE TURURU
RESP. TÉCNICO	
PLANTA BAIXA DO TERRENO	
DATA	MAIO/2026
ESCALA	SEM ESCALA
FOLHA	01



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20261877614**

**Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará**

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**EVERTON MARQUES BRANDÃO**

Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0612287947**

Registro: **51570D CE**

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE TURURU**

CPF/CNPJ: **10.517.878/0001-52**

**RUA FRANCISCO SALES**

Nº: **132**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **TURURU**

UF: **CE**

CEP: **62655000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 2.000,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

**ESTRADA DO TAMBOATÁ**

Nº: **S/N**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **TURURU**

UF: **CE**

CEP: **62655000**

Data de Início: **01/09/2025**

Previsão de término: **15/05/2026**

Coordenadas Geográficas: **-3.600210, -39.439061**

Finalidade:

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **DARIO LOBO VIEIRA**

CPF/CNPJ: **034.970.183-09**

**4. Atividade Técnica**

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.12 - DE QUADRO DE AVALIAÇÃO DE CUSTOS

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

**5. Observações**

ELABORAÇÃO DE LAUDO TÉCNICO, CONFORME NBR 14653 DA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL ONDE SE ENCONTRA O LOTEAMENTO DESTINADO À CONSTRUÇÃO DAS CASAS DO PROGRAMA MCMV, NA ESTRADA DO TAMBOATÁ, S/N, CENTRO, TURURU- CE.

**6. Declarações**

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

**7. Entidade de Classe**

NENHUMA - NÃO OPTANTE

**8. Assinaturas**

Declaro serem verdadeiras as informações acima

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_

Local

data



Documento assinado eletronicamente  
com credenciais de login e senha

**EVERTON MARQUES BRANDÃO**

RNP: **0612287947**

Data: **13/05/2026 15:54:17**

**EVERTON MARQUES BRANDÃO - CPF: 035.830.483-00**

**PREFEITURA MUNICIPAL DE TURURU - CNPJ: 10.517.878/0001-52**

**9. Informações**

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

**10. Valor**

Valor da ART: **R\$ 108,39**

Registrada em: **13/05/2026**

Valor pago: **R\$ 108,40**

Nosso Número: **8218864642**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 0yCy4  
Impresso em: 13/05/2026 às 15:54:17 por: , ip: 45.161.186.124





## PARECER JURÍDICO Nº 023/2026

**INTERESSADO:** Município de Tururu/CE

**ASSUNTO:** Aquisição de imóvel para implantação de loteamento habitacional – Programa Minha Casa, Minha Vida.

**OBJETO:** Análise da forma jurídica de aquisição de imóvel situado no Bairro Tamboatá, Tururu/CE.

DIREITO ADMINISTRATIVO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO MUNICÍPIO. POLÍTICA HABITACIONAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. NECESSIDADE DE AUTORIZAÇÃO LEGISLATIVA. ART. 98 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE TURURU. PRÉVIA AVALIAÇÃO. POSSIBILIDADE DE CONTRATAÇÃO DIRETA POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO. ART. 74, V, DA LEI Nº 14.133/2021. IMÓVEL CUJAS CARACTERÍSTICAS DE LOCALIZAÇÃO, ÁREA, ACESSO E FINALIDADE PÚBLICA JUSTIFICAM SUA ESCOLHA. VIABILIDADE JURÍDICA CONDICIONADA À REGULAR INSTRUÇÃO DO PROCESSO.

### RELATÓRIO

Trata-se de análise jurídica acerca da possibilidade de aquisição, pelo Município de Tururu/CE, de imóvel localizado na **Rua Sem Denominação Oficial, s/nº, Bairro Tamboatá, Tururu/CE**, de propriedade do Sr. Dário Lobo Vieira, destinado à implantação de loteamento habitacional vinculado ao **Programa Minha Casa, Minha Vida**.

Conforme documentação técnica acostada, o imóvel possui área de **3.200,00 m<sup>2</sup>** e perímetro de **360,00 m**, tendo sido descrito como terreno destinado ao loteamento do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Consta, ainda, **Laudo de Avaliação/2026**, elaborado com a finalidade de subsidiar o processo de aquisição do imóvel pela Prefeitura Municipal de Tururu. A documentação também inclui a planta topográfica do terreno, com indicação da área de 3.200 m<sup>2</sup> e acesso ao loteamento pela Estrada do Tamboatá.

É o relatório. Passa-se à análise.



## FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

A aquisição pretendida possui finalidade pública evidente, pois busca viabilizar área urbana para execução de política habitacional de interesse social, voltada à construção de moradias populares e ao atendimento de famílias beneficiárias de programa público habitacional.

A competência municipal para a matéria encontra amparo na **Lei Orgânica do Município de Tururu**, especialmente no art. 12, que confere ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local, dispor sobre a administração de seus bens, planejar e controlar o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, bem como instituir, planejar e fiscalizar programas de desenvolvimento urbano nas áreas de habitação e saneamento básico.

De modo específico, a própria Lei Orgânica disciplina a aquisição de bens imóveis pelo Município, exigindo **prévia avaliação e autorização legislativa**. Assim, a aquisição do terreno não deve ser formalizada antes da aprovação de lei autorizativa pela Câmara Municipal, sob pena de ofensa ao procedimento previsto na norma local.

A exigência de avaliação prévia encontra-se, em princípio, atendida pelo laudo técnico acostado, elaborado para determinar o valor venal do imóvel e subsidiar o respectivo processo de aquisição. Também há ART referente ao laudo de avaliação, vinculada à avaliação do imóvel destinado à construção de casas do Programa Minha Casa, Minha Vida.

Quanto à forma de contratação, entende-se juridicamente possível a aquisição direta do imóvel por **inexigibilidade de licitação**, com fundamento no art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021, segundo o qual é inexigível a licitação quando inviável a competição, especialmente para aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

No caso concreto, a escolha do imóvel pode ser justificada pelas suas características específicas: localização no Bairro Tamboatá, área de 3.200,00 m<sup>2</sup>, acesso ao loteamento, ausência de edificação impeditiva, destinação já vinculada ao programa habitacional e existência de levantamento técnico planialtimétrico e memorial descritivo. A ART do levantamento planialtimétrico informa expressamente que o serviço teve por finalidade o desmembramento do terreno para futura venda de loteamento destinado ao Programa Minha Casa, Minha Vida.



Todavia, a inexigibilidade não decorre da simples vontade administrativa de adquirir determinado imóvel. É necessário demonstrar, no processo, que aquele bem, por suas condições objetivas de localização, dimensão, acesso e adequação urbanística, atende de forma singular e necessária à finalidade pública pretendida.

Assim, o processo administrativo deverá conter, no mínimo: justificativa técnica da necessidade do imóvel; razão da escolha da área; laudo de avaliação; demonstração da compatibilidade do preço com o mercado; autorização legislativa; declaração de disponibilidade orçamentária; parecer jurídico; certidão de matrícula atualizada; certidão de ônus reais; certidões fiscais pertinentes; comprovação da regularidade dominial; e autorização da autoridade competente.

Também se recomenda cautela quanto à situação registral do imóvel, especialmente porque a documentação técnica menciona finalidade de desmembramento. Portanto, antes da lavratura da escritura pública, deve o Município confirmar se a área de 3.200,00 m<sup>2</sup> possui matrícula própria ou se será necessário prévio desmembramento regular junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

### CONCLUSÃO

Diante do exposto, esta Procuradoria opina pela **possibilidade jurídica de aquisição do imóvel pelo Município de Tururu/CE**, mediante **compra direta por inexigibilidade de licitação**, com fundamento no **art. 74, V, da Lei nº 14.133/2021**, desde que demonstrado no processo que as características de localização, área, acesso e finalidade habitacional tornam necessária a escolha do imóvel.

A aquisição fica condicionada à **prévia autorização legislativa**, nos termos da Lei Orgânica Municipal, bem como à regular instrução do processo administrativo com laudo de avaliação, justificativa técnica, comprovação da compatibilidade do preço, disponibilidade orçamentária, regularidade dominial e demais documentos registraes necessários.

Recomenda-se, por fim, que a formalização da compra somente ocorra após a comprovação da matrícula atualizada, inexistência de ônus impeditivos, regularidade do desmembramento, se necessário, e posterior lavratura de escritura pública com registro do imóvel em nome do Município de Tururu/CE.



Governo Municipal de  
**Tururu**  
Compromisso, transparência e respeito.



**Procuradoria**

É o parecer, salvo melhor juízo.

Tururu/CE, 13 de maio de 2026.

Janara de Castro Silva  
Damasceno

Procuradora Geral do Município  
Portaria Nº 366/2025

**JANARA DE CASTRO SILVA DAMASCENO**

**OAB/CE nº48.544**

Procuradora Geral do Município de Tururu-CE



**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 012 /2026, DE 14 DE MAIO DE 2026.**

Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

O presente Projeto de Lei tem por finalidade obter autorização legislativa para que o Poder Executivo Municipal possa adquirir imóvel urbano localizado na **Rua Sem Denominação Oficial, s/nº, Bairro Tamboatá, Município de Tururu/CE**, com área aproximada de **3.200,00 m²**, pertencente ao Sr. **Dário Lobo Vieira**, destinado à implantação de loteamento habitacional vinculado ao **Programa Minha Casa, Minha Vida**.

A proposta possui inequívoco interesse público e social, pois visa permitir ao Município a estruturação de área destinada à construção de moradias populares, atendendo famílias em situação de vulnerabilidade e contribuindo para a redução do déficit habitacional local.

A política habitacional constitui uma das dimensões mais relevantes da atuação municipal, notadamente porque se relaciona diretamente com a dignidade da pessoa humana, a função social da cidade, o desenvolvimento urbano ordenado e a redução das desigualdades sociais.

A Lei Orgânica do Município de Tururu estabelece, em seu art. 1º, que a ação municipal deve buscar a redução das desigualdades regionais e sociais e promover o bem-estar de todos. Também prevê, no art. 3º, como objetivos fundamentais dos cidadãos e de seus representantes, assegurar a construção de uma sociedade livre, justa e solidária, garantir o desenvolvimento local e regional, erradicar a pobreza e reduzir as desigualdades sociais.

Além disso, o art. 12 da Lei Orgânica Municipal atribui ao Município competência para legislar sobre assuntos de interesse local, administrar seus bens, planejar e controlar o uso, parcelamento e ocupação do solo urbano, bem como instituir, planejar e fiscalizar programas de desenvolvimento urbano nas áreas de habitação e saneamento básico.

De modo específico, o art. 98 da Lei Orgânica Municipal dispõe que:

**“A aquisição de bens imóveis, por compra ou permuta, dependerá de prévia avaliação e autorização legislativa.”**

Assim, a presente proposição atende à exigência expressa da norma municipal, submetendo previamente ao Poder Legislativo a autorização para aquisição do imóvel.

O processo administrativo deverá ser instruído com todos os elementos indispensáveis à segurança jurídica da contratação, especialmente laudo de avaliação, memorial descritivo, planta, ARTs, certidões dominiais, documentação do proprietário,



comprovação de disponibilidade orçamentária, parecer jurídico e demais documentos exigidos pela Lei nº 14.133/2021.

A escolha do imóvel justifica-se pela sua localização, dimensão e destinação técnica já indicada nos documentos que instruem a proposta, especialmente por se tratar de terreno destinado à futura implantação de loteamento habitacional de interesse social, com área suficiente para desenvolvimento do programa público pretendido.

Diante da finalidade pública, do interesse social envolvido e da necessidade de autorização legislativa prévia, submetemos o presente Projeto de Lei à apreciação desta Casa, confiando em sua aprovação.

Atenciosamente,

**RAIMUNDO NONATO  
MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:81245688391**

Assinado digitalmente por RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:81245688391  
ND: C=BRL, O=ICP-Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=  
Videoconferencia, OU=34411993000106, OU=AC SyngularID Multipla,  
CN=RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO NASCIMENTO:81245688391  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2026.05.14 11:32:24-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 12.0.1

**RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO NASCIMENTO**  
Prefeito Municipal de Tururu - CE