



Governo Municipal de  
**Tururu**  
Compromisso, Transparência e Responsabilidade



**Gabinete do  
Prefeito**

PROJETO DE LEI Nº 019/2026, 09 DE JULHO DE 2026.

CÂMARA MUNICIPAL DE TURURU

APROVADO EM PLENÁRIO

EM: 14/07/26

**AUTORIZA O PODER EXECUTIVO MUNICIPAL DE TURURU/CE A ADQUIRIR, MEDIANTE COMPRA, IMÓVEL URBANO DESTINADO À REQUALIFICAÇÃO DA LAGOA DO FELIPE, 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 da Lagoa, S/N, Alto da Paz, Município de Tururu/CE**, de propriedade da Sra. **LIDUINA MARIA LIMA BERTINI**, inscrita no CPF sob o nº **[REDACTED]**, com área de **476,26m²**, e com matrícula nº **0000337**, destinado à Requalificação da Lagoa do Felipe.

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

**Imóvel:** terreno destinado a Requalificação da Lagoa do Felipe;

**Proprietário:** Liduina Maria Lima Bertini;

**Município:** Tururu CE;

**Área:** 476,26m²;

**Matrícula:** 0000337.

**Descrição do perímetro:** Ao Sul (frente): Extremando com a faixa de domínio público, Rua da Lagoa, seguindo no sentido leste/oeste, com um único segmento de reta medindo 24,33 metros. Ao Oeste (L.D.): Extremando com a Estrada Velha (Tururu-Umirim), seguindo no sentido sul/norte, com dois segmentos de retas somados, medem 29,08 metros. Ao Norte (fundos): Extremando com o lote de número 07, frente para a faixa de domínio público, Rua I, seguindo no sentido oeste/leste, com um único segmento de reta medindo 12,87 metros. Ao Leste (Lado E.): Extremando com o lote de número 03, frente para a faixa de domínio público, Rua Francisco Domingues de Sousa, Estrada Municipal (Estrada Velha), seguindo no sentido norte/sul, com um único segmento de reta medindo 25,00 metros.

PREFEITURA MUNICIPAL DE TURURU

Rua Francisco Sales, 132, Centro, Tururu-CE CNPJ: 10.517.878/0001-52





**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 Requalificação da Lagoa do Felipe.

**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 Requalificação da Lagoa do Felipe.





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 09 DE JULHO DE 2026.**

**RAIMUNDO NONATO  
MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:81245688391**

Assinado digitalmente por RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:81245688391  
RD: C=BR, O=RP Brasil, OU=Certificado Digital PF A1, OU=Viceprefeitura, CN=RAIMUNDO NONATO MONTEIRO DO NASCIMENTO:81245688391  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização:  
Data: 2026.07.09 11:13:10-0300  
Feito por: Raimundo Versão: 12.0.1

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



|                      |                    |                                                                                                                           |
|----------------------|--------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| LIVRO<br>02          | FOLHAS<br>01       | CARTÓRIO IRINEU – OFÍCIO DE NOTAS E REGISTROS                                                                             |
| MATRÍCULA<br>0000337 | DATA<br>14-04-2016 | R. Raimundo Salvati, 257, Centro - Tururu-CE.<br>EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO<br>Registro de Imóveis – Livro 02 B – Fichas |

**UM TERRENO**, no lugar denominado de “LAGOA DO TURURU”, neste Município de Tururu-Ceará, de forma irregular, terreno parte cercada com cerca de arame farpado, prestando-se para criar e plantar, com uma área total de 9,5667 e um perímetro de divisa de 1.695,77 metros, assim distribuídos com seus respectivos confinantes: AO NORTE (Nordeste) – com seis (06) segmentos de retas medindo 740,39 metros da seguinte forma: primeiro segmento medindo 248,00 metros, segundo segmento medindo 38,00 metros, sentido Norte/Sul, terceiro segmento medindo 38,00 metros, sentido Oeste/Leste, quarto seguimento medindo 42,00 metros, confinando-se com o imóvel pertencente ao Espólio de Luiz Gonzaga Carioca, quinto segmento medindo 160,00 metros, e o sexto segmento medindo 214,39 metros, confinando-se com a faixa de domínio da linha férrea (Transnordestina); AO LESTE – medindo 0,00 metros, forma-se uma figura triangula com a interseção do milite norte (Transnordestina) com o imóvel pertencente a Francisco Domingos de Sousa; AO SUL (Sudoeste) – com três (03) segmentos de retas medindo 761,37 metros da seguinte forma: primeiro segmento medindo 295,38 metros, segundo segmento medindo 360,00 metros, confinando-se com o imóvel pertencente ao Sr. Francisco Domingos de Sousa, terceiro segmento medindo 106,00 metros, confinando-se com a estrada municipal (estrada velha) que interligava a sede do município de Tururu ao município de Umirim; AO OESTE (Noroeste) medindo 194,00 metros, confinando-se com a estrada municipal (estrada velha) que interligava a sede do município de Tururu ao município de Umirim. **PROPRIETÁRIO(S): EUCLIDES HENRIQUE ARAÚJO**, brasileiro(a), casado(a) com VERA LUCIA RODRIGUES ARAÚJO, perante o Cartório do 1º Ofício da cidade de Itapipoca-Ceará, maior, funcionário público federal, portador(a) do RG Nº [REDACTED], expedida pelo ME-CE., com inscrição no CPF/MF Nº [REDACTED] domiciliado(a) e residente à Rua 11, casa 101, Conjunto Mirasol, Bairro da Serrinha, na cidade de Fortaleza-Ceará. **TÍTULO AQUISITIVO**: Adquirido nos termos da Matrícula 106, fls. 01 e V. e 02 e V, do Livro 2-A, datada de 24 de abril de 2009, deste Cartório. **REGISTRO**: R.04/106, de 28 de outubro de 2011. **REGISTRO ANTERIOR**: R.6/614, em data de 16 de janeiro de 1989, do Cartório do Registro de Imóveis da Comarca de Uruburetama-Ceará. “O referido é verdade”. Dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO, Tabelião do Registro de Imóveis de Tururu-CE, em 14-04-2016.//

Cód. 7024 - Emol.: RS 131,96 - FERMOJU: R\$ 6,57 - Total: RS 138,53 – Ato sem selo

**R.01/337** – Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 190 V. e 191, sob o Nº 116, do Livro 02 – Atos e Contratos, destas Notas do Cartório Irineu, desta cidade de Tururu-Ceará, datada de 11 de abril de 2016, o Imóvel de que trata a Matrícula supra foi comprado por: **LUCAS BERTINI CAMURÇA**, brasileiro(a), cearense, solteiro, empresário, portador(a) do RG/CI nº [REDACTED], expedida pela SSP-CE, com inscrição no CPF/MF nº [REDACTED] domiciliado(a) e residente à Rua Altamira, Nº 25, Água Preta, nesta cidade de Tururu-Ceará. **TÍTULO**: Compra e Venda. **FORMA DO TÍTULO**: Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada às fls. 190 V. e 191, sob o Nº 116, do Livro 02 – Atos e Contratos, destas Notas do Cartório Irineu, desta cidade de Tururu-Ceará, datada de 11 de abril de 2016. **VALOR DO CONTRATO**: R\$ 40.000,00 (quarenta mil reais). **CONDIÇÕES**: As previstas em lei. “O referido é verdade”. Dou fé. Eu, \_\_\_\_\_, EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO, Oficial de Notas e Registros Públicos da cidade de Tururu-CE, em 14-04-2016.//

Cód. 7006 - Emol.: RS 831,68 - fermoju: R\$ 41,58 - selo: R\$ 31,74 - Total: R\$ 905,00 - Selo Nº AA 783.113

se documento foi assinado por EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO

Para validar o documento e suas assinaturas, apresente este documento ao Tabelião e valide o código NVHQ-  
IKU-2KEEX-Z7WZE











## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: NVHQP-9R8KU-2KEEX-Z7WZE

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ EFRAIM FARIAS IRINEU CASTRO (CPF [REDACTED]) - CARTORIO DO 1 OFICIO DE TURURU (CNPJ 03.299.167/0001-93) em 04/06/2025 11:25

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/NVHQP-9R8KU-2KEEX-Z7WZE>





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



Secretaria de  
**Infraestrutura**



(Fonte Própria).

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO / 2026**

Endereço do imóvel: Rua da Lagoa, s/nº

Alto da Paz.

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 /2026

Folha resumo

Tururu, Julho /2026

|                                                                                |                                                    |                                                                                    |
|--------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Endereço do imóvel:</b><br>Rua da Lagoa, s/nº, Alto da Paz                  |                                                    |  |
| <b>Cidade:</b><br>Tururu                                                       | <b>UF:</b><br>CE                                   |                                                                                    |
| <b>Objetivo da avaliação:</b><br>Determinar o valor venal                      |                                                    |                                                                                    |
| <b>Finalidade da avaliação:</b><br>Subsidiar o processo de aquisição de imóvel |                                                    |                                                                                    |
| <b>Solicitante e/ou interessado:</b><br>Prefeitura Municipal de Tururu         |                                                    |                                                                                    |
| <b>Proprietário:</b><br>Liduína Maria Lima Bertini                             |                                                    |                                                                                    |
| <b>Tipo do imóvel:</b><br>Comercial                                            |                                                    |                                                                                    |
| <b>Área do imóvel:</b><br>476,26 m²                                            |                                                    |                                                                                    |
| <b>Área do terreno:</b><br>476,26 m²                                           | <b>Área construída:</b>                            |                                                                                    |
| <b>Metodologia:</b><br>Método comparativo direto                               |                                                    |                                                                                    |
| <b>Especificação:</b><br>Grau de fundamentação<br>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

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 1 – SOLICITANTE:                                       | 5  |
| 2 – OBJETIVO:                                          | 5  |
| 3 – FINALIDADE                                         | 5  |
| 4 – PROPRIETÁRIO:                                      | 5  |
| 5 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:      | 5  |
| 6 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO | 6  |
| 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  |
| 7 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO                             | 8  |
| 8 – METODOLOGIA                                        | 8  |
| 8.1 – Método Comparativo Direto de Dados de Mercado    | 9  |
| 8.2 – Aproveitamento Eficiente                         | 9  |
| 9 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO                         | 9  |
| 9.1 – Grau de Fundamentação                            | 9  |
| 9.2 – Grau de Precisão                                 | 11 |
| 10 – TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DO RESULTADO | 11 |
| 11 – RESULTADO DA AVALIAÇÃO                            | 12 |
| 12 – CONCLUSÃO:                                        | 13 |
| 13 – ANEXOS                                            | 13 |

Anexo I – IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL - GOOGLE EARTH

Anexo II – DETALHAMENTO DA QUADRA E DOS LOTES

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 / 2026

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 da Lagoa, s/nº, Alto da Paz, 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

Liduina Maria Lima Bertini.

### 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 Rua da Lagoa, s/nº, Alto da Paz, sem edificações, na qual a PMT – Prefeitura Municipal de Tururu, solicita a avaliação do mesmo. Não existem edificações e benfeitorias no imóvel, além do acesso por rua pavimentada, segundo informações constatadas *in loco* quando da vistoria ao imóvel, realizada em Julho 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.

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)





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

### **6.1 – Localização**

Rua da Lagoa, s/nº, Alto da Paz, Município de Tururu – CE.

#### Coordenadas:

Latitude: 3°36'10.45"S

Longitude: 39°25'56.42"O

### **6.2 – Acesso**

O acesso ao imóvel é direto e realizado pela Rua da Lagoa, seguindo pela mesma até chegar aos Lotes 4, 5 e 6, na Quadra G, s/nº, Alto da Paz.

### **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 ocupacional: residencial. Ainda possui sistema viário, rede telefônica, serviços públicos e privados e comércio locais.

### **6.4 – Descrição do imóvel**

Trata-se de um imóvel urbano sem edificações e desocupado. A área utilizada possui formato irregular com aproximadamente 476,26 m², conforme apresentado em anexo.

Descrição do perímetro: Ao Sul (frente): Extremando com a faixa de domínio público, Rua da Lagoa, seguindo no sentido leste/oeste, com um único segmento de reta medindo 24,33 metros. Ao Oeste (L.D.): Extremando com a Estrada Velha (Tururu-Umirim), seguindo no sentido sul/norte, com dois segmentos de retas somados, medem 29,08 metros. Ao Norte (fundos): Extremando com o lote de número 07, frente para a faixa de domínio público, Rua 1, seguindo no sentido oeste/leste, com um único segmento de reta medindo 12,87 metros. Ao Leste (Lado E.): Extremando com o lote de número 03, frente para a faixa de domínio público, Rua Francisco Domingues de Sousa, Estrada Municipal (Estrada Velha), seguindo no sentido norte/sul, com um único segmento de reta medindo 25,00 metros.

#### **6.4.1 – Terreno**

Área de 476,26 m², situada na cidade de Tururu/CE, possui formato irregular. Sendo localizado no Alto da Paz.

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)





## **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**

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)





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.

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)





**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, consequentemente, 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:

- 13- 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 Arbitrio 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\$) |
|----------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| <b>Terreno</b> | 476,26 m <sup>2</sup> | 80.000,00          | 100.000,00        | 120.000,00         |

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

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)





Governo Municipal de  
**Tururu**  
Compromisso com a qualidade de vida



Secretaria de  
**Infraestrutura**

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)





**QUADRO RESUMO**

| ITEM                         | Área (há)             | Valor Mínimo (R\$) | Valor Médio (R\$) | Valor Máximo (R\$) |
|------------------------------|-----------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| Terreno                      | 476,26 m <sup>2</sup> | 80.000,00          | 100.000,00        | 120.000,00         |
| Edificações/<br>Benfeitorias | NÃO POSSUI            |                    |                   |                    |
| TOTAL                        |                       | 80.000,00          | 100.000,00        | 120.000,00         |

**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\$ 100.000,00 (Cento 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, Julho de 2026.

Documento assinado digitalmente  
**gov.br** **EVERTON MARQUES BRANDÃO**  
Data: 09/07/2026 10:17:12 -0300  
Verifique em <https://validar.dl.gov.br>

Responsável técnico  
SEINFRA: Éverton Marques Brandão  
CREA 51570 D

**13 – ANEXOS**

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

**Anexo II – DETALHAMENTO DA QUADRA E DOS LOTES**

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)





## ANEXO I

### IMAGEM DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL – GOOGLE EARTH

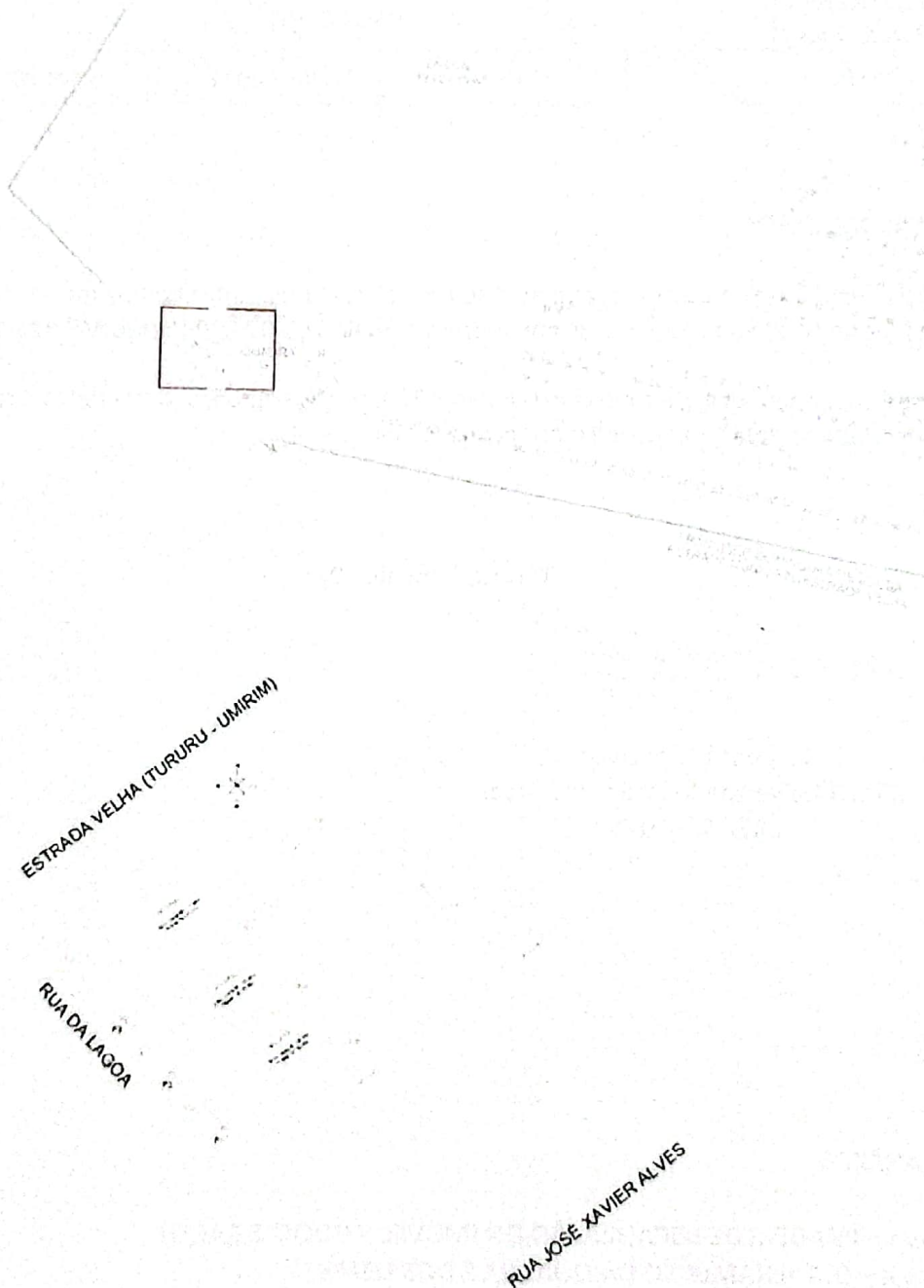






## ANEXO II

### DETALHAMENTO DA QUADRA E DOS LOTES



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)



## MEMORIAL DESCRITIVO LOTE 04

**MEMORIAL DESCRITIVO** do imóvel objeto, terreno de formato regular, de propriedade da **Sra. Liduina Maria Lima Bertini**, inscrito no CPF sob o número [REDACTED] empresária, divorciada/solteira, brasileira, residente e domiciliado na cidade de Itapipoca, Rua Raimundo Teófilo de Castro, 1038, bairro Cruzeiro - 62503-078.

**Objeto:** terreno, no lugar denominado de "LAGOA DO TURURU", neste município de Tururu-Ceará. O presente memorial descritivo tem por finalidade descrever o lote de número 04 encravo na quadra denominada "G", desmembrada da matrícula de número 0000337, no Cartório Irineu - Ofício de Notas e Registros de Tururu/Ce. Com área e planta topográfica anexada para melhor entendimento. A área levantada constitui-se em um só corpo de terra de área total, **150,00m<sup>2</sup>**, fechando um perímetro de **62,00 metros**.

### **Descrição: POLIGONAL DE CONTORNO DO LOTE**

O referido lote está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema **U T M - Datum SIRGAS2000**, referentes ao meridiano central - 39°00'00" cuja descrição se inicia na BASE de coordenada **Este (X) 452.132,98 m e Norte (Y) 9.601.735,28 m**, assinalado em planta anexa, e define-se pelos seguintes dados:

### **1 - SITUAÇÃO ATUAL.**

**Ao Sul (Frente):** Extremando com a faixa de domínio público, Rua da Lagoa, seguido no sentido leste/oeste, com um único segmento de reta medindo 6,00 metros.

**Ao Oeste (L.D.):** Extremando com o lote de número 05, frente para a faixa de domínio público, Rua Francisco Domingues de Sousa, Estrada Municipal (Estrada Velha), seguido no sentido sul/norte, com um único segmento de reta medindo 25,00 metros.

**Ao Norte (Fundos):** Extremando com o lote de número 07, frente para a faixa de domínio público, Rua 1, seguido no sentido oeste/leste, com um único segmento de reta medindo 6,00 metros.

**Ao Leste (Lado E.):** Extremando com o lote de número 03, frente para a faixa de domínio público, Rua Francisco Domingues de Sousa, Estrada Municipal (Estrada Velha), seguido no sentido norte/sul, com um único segmento de reta medindo 25,00 metros.

O requerente, por seu representante, declara para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o §14, do art. 213, da Lei nº 6.015/73. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderá o requerente e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais (Art. 1.394, do Provimento nº 04/2023 da CGJ/CE).

Tururu/Ce., outubro de 2024

---

PROPRIETARIA DO TERRENO  
LIDUINA MARIA LIMA BERTINI  
CPF.: [REDACTED] - 04



Documento assinado digitalmente

HELDER PINHEIRO DE MELO

Data: 08/07/2025 08:16:12 -0500

Verifique em: <https://validar.dig.br>

---

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
HELDER PINHEIRO DE MELO



Eng. Civil - CREA - CE 61567060-1



## MEMORIAL DESCRITIVO LOTE 05

**MEMORIAL DESCRITIVO** do imóvel objeto, terreno de formato regular, de propriedade da **Sra. Liduina Maria Lima Bertini**, inscrito no CPF sob o número [REDACTED], empresária, divorciada/solteira, brasileira, residente e domiciliado na cidade de Itapipoca, Rua Raimundo Teófilo de Castro, 1038, bairro Cruzeiro – 62503-078.

**Objeto:** terreno, no lugar denominado de "LAGOA DO TURURU", neste município de Tururu-Ceará. O presente memorial descritivo tem por finalidade descrever o lote de número 05 encravo na quadra denominada "G", desmembrada da matrícula de número 0000337, no Cartório Irineu – Ofício de Notas e Registros de Tururu/Ce. Com área e planta topográfica anexada para melhor entendimento. A área levantada constitui-se em um só corpo de terra de área total, **150,00m<sup>2</sup>**, fechando um perímetro de **62,00 metros**.

### **Descrição: POLIGONAL DE CONTORNO DO LOTE**

O referido lote está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema **U T M** - Datum **SIRGAS2000**, referentes ao meridiano central - 39°00'00" cuja descrição se inicia na BASE de coordenada **Este (X) 452.132,98 m** e **Norte (Y) 9.601.735,28 m**, assinalado em planta anexa, e define-se pelos seguintes dados:

### **1 - SITUAÇÃO ATUAL.**

**Ao Sul (Frente):** Extremando com a faixa de domínio público, Rua da Lagoa, seguido no sentido leste/oeste, com um único segmento de reta medindo 6,00 metros.

**Ao Oeste (LADO D.):** Extremando com o lote de número 06, frente para a faixa de domínio público, Rua Francisco Domingues de Sousa, Estrada Municipal (Estrada Velha), seguido no sentido sul/norte, com um único segmento de reta medindo 25,00 metros.

**Ao Norte (Fundos):** Extremando com o lote de número 07, frente para a faixa de domínio público, Rua 1, seguido no sentido oeste/leste, com um único segmento de reta medindo 6,00 metros.

**Ao Leste (Lado E.):** Extremando com o lote de número 04, frente para a faixa de domínio público, Rua Francisco Domingues de Sousa, Estrada Municipal (Estrada Velha), seguido no sentido norte/sul, com um único segmento de reta medindo 25,00 metros.

O requerente, por seu representante, declara para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o §14, do art. 213, da Lei nº 6.015/73. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderá o requerente e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais (Art. 1.394, do Provimento nº 04/2023 da CGJ/CE).

Tururu/Ce., outubro de 2024

\_\_\_\_\_  
PROPRIETARIA DO TERRENO  
LIDUINA MARIA LIMA BERTINI  
CPF.: [REDACTED]



Documento assinado digitalmente  
HELDER PINHEIRO DE MELO  
Data: 08/07/2026 08:37:56-0300  
Verifique em <https://validar.dig.gov.br>

\_\_\_\_\_  
RESPONSÁVEL TÉCNICO  
HELDER PINHEIRO DE MELO



Eng. Civil - CREA - CE 61567060-1



## MEMORIAL DESCRITIVO LOTE 06

**MEMORIAL DESCRITIVO** do imóvel objeto, terreno de formato regular, de propriedade da **Sra. Liduina Maria Lima Bertini**, inscrito no CPF sob o número [REDACTED], empresária, divorciada/solteira, brasileira, residente e domiciliado na cidade de Itapipoca, Rua Raimundo Teófilo de Castro, 1038, bairro Cruzeiro – 62503-078.

**Objeto:** terreno, no lugar denominado de "LAGOA DO TURURU", neste município de Tururu-Ceará. O presente memorial descritivo tem por finalidade descrever o lote de número 06 encravo na quadra denominada "G", desmembrada da matrícula de número 0000337, no Cartório Irineu – Ofício de Notas e Registros de Tururu/Ce. Com área e planta topográfica anexada para melhor entendimento. A área levantada constitui-se em um só corpo de terra de área total, **179,39m²**, fechando um perímetro de **67,28 metros**.

### **Descrição: POLIGONAL DE CONTORNO DO LOTE**

O referido lote está Georreferenciado no Sistema Geodésico Brasileiro, com coordenadas Plano Retangulares Relativas Sistema **U T M - Datum SIRGAS2000**, referentes ao meridiano central - 39°00'00" cuja descrição se inicia na BASE de coordenada **Este (X) 452.132,98 m** e **Norte (Y) 9.601.735,28 m**, assinalado em planta anexa, e define-se pelos seguintes dados:

#### **1 - SITUAÇÃO ATUAL.**

**Ao Sul (Frente):** Extremando com a faixa de domínio público, Rua da Lagoa, seguido no sentido leste/oeste, com um único segmento de reta medindo 12,33 metros.

**Ao Oeste (Lado D.):** Extremando com a Estrada Velha (Tururu-Umirim), seguido no sentido sul/norte, com dois segmentos de retas somados, medem 29,08 metros.

**Ao Norte (Fundos):** Extremando com o lote de número 07, frente para a faixa de domínio público, Rua 1, seguido no sentido oeste/leste, com um único segmento de reta medindo 0,87 centímetros.

**Ao Leste (Lado E.):** Extremando com o lote de número 05, frente para a faixa de domínio público, Rua Francisco Domingues de Sousa, Estrada Municipal (Estrada Velha), seguido no sentido norte/sul, com um único segmento de reta medindo 25,00 metros.

O requerente, por seu representante, declara para todos os fins e efeitos de direito que o levantamento topográfico respeitou as divisas consolidadas e o alinhamento do logradouro público, importando sujeitar-se ao que dispõe o §14, do art. 213, da Lei nº 6.015/73. Verificado a qualquer tempo não serem verdadeiros os fatos constantes do memorial descritivo, responderá o requerente e o profissional que o elaborou pelos prejuízos causados, independentemente das sanções disciplinares e penais (Art. 1.394, do Provimento nº 04/2023 da CGJ/CE).

Tururu/Ce., outubro de 2024

---

PROPRIETARIA DO TERRENO  
LIDUINA MARIA LIMA BERTINI  
CPF.: [REDACTED]



Documento assinado digitalmente  
HELDER PINHEIRO DE MELO  
Data: 08/07/2026 08:37:56 -0300  
Verifique em <https://validar.digicv.br>

---

RESPONSÁVEL TÉCNICO  
HELDER PINHEIRO DE MELO  
Eng. Civil - CREA - CE 61567060-1





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

**CREA-CE**

**ART OBRA / SERVIÇO**  
**Nº CE20261917579**

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

INICIAL

**1. Responsável Técnico**

**FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA MESQUITA**  
Título profissional: **ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: 0620753374  
Registro: 359959CE

**2. Dados do Contrato**

Contratante: **LIDUINA MARIA LIMA BERTINI**  
RUA RUA DA LAGOA  
Complemento: **LOTEAMENTO ÁREA NOBRE**  
Cidade: **TURURU**

Bairro: **ALTO DA PAZ**  
UF: **CE**

CPF/CNPJ: **[REDACTED]**  
Nº: **S/N**  
CEP: **62655000**

Contrato: **Não especificado** Celebrado em:  
Valor: **R\$ 1.500,00** Tipo de contratante: **Pessoa Física**  
Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

**3. Dados da Obra/Serviço**

RUA RUA DA LAGOA  
Complemento: **LOTEAMENTO ÁREA NOBRE**  
Cidade: **TURURU**  
Data de Início: **08/07/2026**  
Finalidade: **Comercial**  
Proprietário: **LIDUINA MARIA LIMA BERTINI**

Bairro: **ALTO DA PAZ**  
UF: **CE**

Nº: **S/N**  
CEP: **62655000**  
Coordenadas Geográficas: **-3.596455, -39.439441**

Previsão de término: **08/07/2027**

Código: **Não Especificado**

CPF/CNPJ: **[REDACTED]**

**4. Atividade Técnica**

**14 - Elaboração**

|                                                                                                                              | Quantidade | Unidade |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 67 - Levantamento > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO | 479,39     | m2      |
| 80 - Projeto > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO      | 479,39     | m2      |

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

**5. Observações**

ELABORAÇÃO DE UM PROJETO GEORREFERENCIADO DOS LOTES 06, 05 E 04, DA QUADRA G DO LOTEAMENTO ÁREA NOBRE COM ÁREA TOTAL SOMADAS DE 479,39 m²

**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

Local

data



Documento assinado eletronicamente  
com credenciais de login e senha  
**FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA MESQUITA**  
RNP: 0620753374  
Data: 08/07/2026 17:05:01

**FRANCISCO DE ASSIS PEREIRA MESQUITA - CPF: [REDACTED]**

**LIDUINA MARIA LIMA BERTINI - CPF: [REDACTED]**

**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: **08/07/2026** Valor pago: **R\$ 108,40** Nosso Número: **8218994545**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 646dd  
Impresso em: 08/07/2026 às 17:05:01 por: ip: 170.82.229.34

[www.crea-ce.org.br](http://www.crea-ce.org.br)  
Tel: (85) 3453-5800

[faleconosco@crea-ce.org.br](mailto:faleconosco@crea-ce.org.br)  
Fax: (85) 3453-5804



**CREA-CE**  
Conselho Regional de Engenharia  
e Agronomia do Ceará







**PARECER JURÍDICO Nº 043/2026**

**INTERESSADO:** Município de Tururu/CE

**ASSUNTO:** Aquisição de imóvel para Requalificação da Lagoa do Felipe.

**OBJETO:** Análise da forma jurídica de aquisição de imóvel situado Rua da Lagoa, S/N, Alto da Paz, Município de Tururu/CE.

DIREITO ADMINISTRATIVO. AQUISIÇÃO DE IMÓVEL PELO MUNICÍPIO. REQUALIFICAÇÃO DA LAGOA DO FELIPE. 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 da Lagoa, S/N, Alto da Paz, Município de Tururu/CE, de propriedade da Sra. LIDUINA MARIA LIMA BERTINI, destinado à Requalificação da Lagoa do Felipe.

Conforme documentação técnica acostada, o imóvel possui área de 476,26m<sup>2</sup>, tendo sido descrito como terreno destinado a Requalificação da Lagoa do Felipe.

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 476,26m<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 Requalificação da Lagoa do Felipe,





importante espaço urbano que integra o patrimônio ambiental, paisagístico e social do Município.

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 Requalificação da Lagoa do Felipe.

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 na Rua da Lagoa, área de 476,26m<sup>2</sup>, destinação já vinculada a requalificação e existência de levantamento técnico planialtimétrico e memorial descritivo.

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 476,26m<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 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 registrais 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.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Tururu/CE, 09 de julho de 2026.

Documento assinado digitalmente  
**JANARA DE CASTRO SILVA DAMASCENO**  
Data: 09/07/2026 11:00:19-0300  
Verifique em <https://validar.jf.gov.br>

**JANARA DE CASTRO SILVA DAMASCENO**  
**OAB/CE nº48.544**  
Procuradora Geral do Município de Tururu-CE





**MENSAGEM AO PROJETO DE LEI Nº 019/2026, DE 09 DE JULHO DE 2026,**

Excelentíssimo Senhor Presidente,  
Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar à elevada apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso **Projeto de Lei que autoriza o Poder Executivo Municipal a adquirir, mediante compra, imóvel urbano destinado à Requalificação da Lagoa do Felipe, e dá outras providências.**

A presente proposição visa conferir autorização legislativa para que o Município de Tururu proceda à aquisição de imóvel urbano estrategicamente localizado na Rua da Lagoa, no Bairro Alto da Paz, de propriedade da Sra. **Liduína Maria Lima Bertini**, com área de **476,26 m²**, devidamente matriculado sob o nº **0000337**, junto ao Cartório de Registro de Imóveis competente.

A aquisição do referido imóvel revela-se medida de elevado interesse público, por constituir etapa indispensável para a implementação do projeto de **Requalificação da Lagoa do Felipe**, importante espaço urbano que integra o patrimônio ambiental, paisagístico e social do Município.

A intervenção pretendida tem como objetivo promover a recuperação e valorização da área, proporcionando melhores condições de infraestrutura, mobilidade, preservação ambiental, lazer, convivência comunitária e qualidade de vida para a população, além de contribuir para o ordenamento urbano e para o desenvolvimento sustentável da região.

Importante destacar que a aquisição observará rigorosamente os princípios que regem a Administração Pública, especialmente os da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência e supremacia do interesse público, bem como todas as exigências estabelecidas pela **Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021**, que disciplina as contratações públicas.

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.

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

Atenciosamente,

RAIMUNDO NONATO  
MONTEIRO DO  
NASCIMENTO:81245688391

[illegible]

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