



**MENSAGEM Nº. 8/2023.**

*Handwritten signature and date:*  
23/03/23  
07 13:40ks

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Senhores Vereadores,

Com meus cordiais e respeitosos cumprimentos, submeto à superior deliberação legislativa, o projeto de lei apenso, que **“AUTORIZA A DOAÇÃO DE UM BEM IMÓVEL PARA A FUNDAÇÃO RIACHÃO DA LAGOA NOVA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”**.

Preliminarmente, cumpre-nos informar que, a doação é o meio pelo qual o proprietário do bem o transfere a outrem a título de mera liberalidade. Regra geral, essa espécie de ajuste é firmada no âmbito do direito privado, contudo, também é admissível que o ente público realize esta modalidade de contrato, desde que se destine a atender o interesse público.

O art. 17, inc. I, alínea "b", da Lei nº. 8.666/93, disciplina sobre a doação de bens públicos móveis, *in verbis*:

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada a existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I — quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada está nos seguintes casos:

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo;

Da leitura do que foi narrado até aqui, verifica-se que os pressupostos para que se efetive a doação de bem público são a autorização legislativa, a avaliação prévia e a demonstração de interesse público justificado.

No presente caso, o interesse público se verifica, já que a Fundação Riachão da Lagoa Nova ainda não dispõe de sede própria, bem como foi autorizada a instalação de uma radiodifusão sonora, em frequência modulada, que servirá para publicização de conteúdos educativos e culturais, em canal devidamente inscrito no Plano Básico de Distribuição de Canais em Frequência Modulada (PBFM EDUCATIVO).

O terreno a ser doado encontra-se desafetado e sem qualquer função social, não sendo utilizado pela Administração Pública.

Diante de todo o exposto, espera-se a aprovação unânime do Projeto de Lei ora encaminhado por parte dos senhores vereadores, após a análise das comissões competentes, na forma regimental.

Atenciosamente,

Capistrano/CE, 13 de março de 2023.

ANTONIO  
SOARES SARAIVA  
JUNIOR:6149137  
3334  
**Antonio Soares Saraiva Junior**  
Prefeito Municipal

Assinado de forma digital por  
ANTONIO SOARES SARAIVA  
JUNIOR:61491373334  
DN: c=BR, o=(CP-Brasil, ou=Secretaria  
da Receita Federal do Brasil - RFB,  
ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO),  
ou=00182099000190, ou=presencial,  
cn=ANTONIO SOARES SARAIVA  
JUNIOR:61491373334  
Dados: 2023.03.23 14:18:45 -03'00'

Ao Exmo. Sr.  
Vereador **MANOEL DE FREITAS VIANA.**  
MD Presidente da Câmara de Vereadores de Capistrano.





Gabinete  
do **Prefeito**

**PAÇO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO (CE), EM 13 DE  
MARÇO DE 2023.**

**ANTONIO  
SOARES SARAIVA  
JUNIOR:6149137  
3334**

Assinado de forma digital por ANTONIO  
SOARES SARAIVA JUNIOR:61491373334  
DN: c=BR, o=ICP-Brasil, ou=Secretaria  
da Receita Federal do Brasil - RFB,  
ou=RFB e-CPF A3, ou=(EM BRANCO),  
ou=00182099000190, ou=presencial,  
cn=ANTONIO SOARES SARAIVA  
JUNIOR:61491373334  
Dados: 2023.03.23 14:19:42 -03'00'

**Antonio Soares Saraiva Junior**  
Prefeito Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

IMÓVEL: TERRENO URBANO, LOCALIZADO NA RUA 109, LOTES 4,  
5 e 6, QUADRA 15, BAIRRO CIDADE NOVA, MUNICÍPIO DE  
CAPISTRANO-CE.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

---

## NORMAS UTILIZADAS NA AVALIAÇÃO

- NORMA BRASILEIRA NBR 14653-1/ ABNT – IMÓVEIS URBANOS
- NORMA BRASILEIRA NBR 14653-2/ ABNT – IMÓVEIS URBANOS

**IMPORTA O PRESENTE LAUDO DE AVALIAÇÃO O  
VALOR DE: R\$ 18.000,00**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

---

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### 1.0 PRELIMINARES

1.1 Laudo destinado a estabelecer o mais provável e atual valor do imóvel.

O presente laudo do terreno possui como objetivo do presente memorial é mostrar o terreno que fica situado na área institucional da Prefeitura Municipal de Capistrano, quadra 15, lotes 4, 5 e 6, rua 109, bairro: Cidade Nova, Loteamento Nossa Senhora de Nazaré.

1.2 O valor investigado deve ser aquele que a propriedade poderia alcançar se colocada no livre mercado, sem que eventuais interessados em uma transação, comprador ou proprietário estivessem, por qualquer circunstância, forçados ao negócio.

1.3 O trabalho obedecerá às técnicas e diretrizes da NBR 14653-1- Norma Brasileira para Avaliação de Imóvel Urbano a NBR 14653-3- Norma Brasileira para Avaliação de Imóvel Rural, devendo, em função da natureza e número das informações que puderam ser extraídas do mercado e seu relacionamento com o objeto da presente avaliação, sendo classificado como de GRAU II de fundamentação e de Precisão.

1.4 Os dados numéricos referentes às dimensões e áreas consideradas nos cálculos e aceitas como corretas foram obtidos de documentos fornecidos pelo interessado.

1.5 Outros sim as informações colhidas na pesquisa, a par de verificada a idoneidade das fontes consultadas, foram admitidas como verdadeiras e de boa fé.

### 2.0 OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

**A presente avaliação tem por objetivo a análise do imóvel para ser doado para construção da Sede social da Fundação Riachão da Lagoa Nova, pessoa jurídica sem fins lucrativos, cons inscrição no CNPJ com o nº 07.863.774/0001-95.**



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

---

## 2.1 PROPRIETÁRIO:

**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO**  
**CNPJ: 07.063.589/0001-16**

## 3. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

### 3.1 - Do Local

3.1.1 - Laudo do terreno possui como objetivo do presente memorial é mostrar o terreno que fica situado na área institucional da Prefeitura Municipal de Capistrano, quadra 15, lotes 4, 5 e 6, rua 109, bairro: Cidade Nova, Loteamento Nossa Senhora de Nazaré. Com área total de 300,00 (Trezentos) metros quadrados, possuindo as seguintes medidas: 30,00 (trinta) metros de frente por 10,00 (dez) metros de comprimento.

### 3.2 - Do terreno

3.3.1 - O terreno analisado pelo presente possui uma área total de 300,00 m<sup>2</sup> (trezentos) metros quadrados.

### 3.3 - Do empreendimento

3.3.1 - O imóvel objeto da presente avaliação trata-se de um imóvel urbano e compreende as seguintes:

<b>Área total</b>	<b>300,00 m<sup>2</sup></b>
<b>Perímetro</b>	<b>80,00 m</b>

## 4. AVALIAÇÃO

### 4.1- Metodologia aplicável

4.1.1 - O método escolhido para o terreno foi o patrimonial é o comparativo direto, objetivando atender, especialmente, as



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

---

recomendações contidas nos itens 7.5.; 8.1.1.; e 8.2.1. da Norma para Avaliação de Imóveis Rurais da ABNT, NBR 14.653-1 e da Norma de Avaliação Patrimonial da ABNT 14.653-3:

### "7.5 Escolha da metodologia

O método adotado na avaliação do terreno foi o **método comparativo direto de dados de mercado**, seguindo-se a norma NBR 14653, que regula os procedimentos de avaliação, considerando as partes 1 (procedimentos gerais) e 2 (imóveis rurais) dessa norma. Este método é baseado na comparação de dados de transações com imóveis semelhantes ao avaliando, utilizando critérios adequados para considerar as diferenças existentes entre os imóveis da amostra, característica inerente ao mercado imobiliário.

#### 4.1.2 MÉTODO AVALIATÓRIO E GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Os dados obtidos na pesquisa referem-se os imóveis na área de influencia do objeto da presente avaliação, onde se diferenciou a existência ou não de equipamentos: com benfeitorias(2) e sem benfeitorias(1).

### 4.2 - Método comparativo

**4.2.1** Para aplicação da inferência estatística foi importante obter uma pesquisa ampla e estudar as variáveis que, em princípio, são relevantes retratar o comportamento do mercado e encontrar a tendência de formação dos seus preços para explicar valor do imóvel.

**4.2.3** Foram adotadas as seguintes variáveis que pudessem ter influencia nos preços dos imóveis - PTOT (Variável Dependente) e as seguintes características ( variáveis independentes):

- **Tipo:** variável qualitativa que representa ser o imóvel com(2) ou sem(1) equipamentos;
- **Área:** Área total (terreno) do imóvel pesquisado;
- **UNIT:** Valor Unitário (R\$/m<sup>2</sup>) do imóvel pesquisado = Preço Total/área do terreno;



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

---

- **PTOT:** Preço (R\$) Total do imóvel pesquisado

**4.3.3** Com base nos princípios acima e nos elementos caracterizadores dos dados amostrais relacionados na Planilha dos Dados, foi investigado, com auxílio de uma pesquisa de campo e um programa de estatística para avaliações, uma equação de regressão que representasse o valor unitário área construída venda e total sobre nas condições do avaliando na região.

**4.3.4** Estes estudos estatísticos geraram um modelo e através do qual se verifica que as variáveis-chaves (ou principais) para o caso em estudo, estão relacionadas com o tipo, e área total, conforme a equação seguinte:

$$\text{PTOT} = \text{área total} \times \text{UNIT} =$$

**4.3.5** A equação obtida explica 98,6% da variação do PTOT, devendo o percentual (%) não explicado ser atribuído a eventuais erros de informação e de medidas, e/ou as variáveis que, embora eventualmente influenciam, não puderam ser detectadas, ou não foram suficientemente fortes para se destacarem.

**4.3.6** Levada em conta a condição particular do imóvel, tipo = 2 e área = 300,00 m<sup>2</sup>, a equação deduzida fornece o seguinte valor:

$$\text{PTOT} = 300,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 83,00 / \text{m}^2 = 24.900,00$$

Este cálculo - indicado em anexo - conduz aos valores, para um intervalo de confiança de 80%, conforme exigido pela norma NBR 14.653-2, ficando compreendido entre os seguintes limites:

Mínimo: R\$ 15.000,00

Máximo: R\$ 24.900,00

#### **4.4- Valor do imóvel**

**4.4.1** - Considerando as condições atuais de mercado, com poucas transações - pode ser atribuído para o imóvel em questão conforme



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAPISTRANO

a Norma, um valor intermediário no Intervalo de Confiança projetado na equação, o qual arbitramos, em números redondos, em:

**R\$ 18.000,00 (Dezoito mil reais)**

Onde já estão incluídos, conforme pesquisa realizada e metodologia adotada, para avaliação do terreno existente.

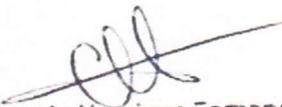
**Obs: O valor deste imóvel foi encontrado com base na avaliação feita referente ao valor total do imóvel pertencente ao inventário do proprietário.**

## **5. ENCERRAMENTO**

Vai o presente laudo impresso em 07(sete) folhas de um só lado todas rubricadas e a última datada e assinada.

**Capistrano - CE, 23 de Março de 2023**

### **COMISSÃO AVALIATÓRIA**

  
Eduardo Henrique Fernandes Vieira  
Engenheiro Civil  
RNP: 061736577-6

**Eduardo Henrique Fernandes Vieira  
Engenheiro Civil CREA- CE 334259**

  
**ANTONIO AIUSTRONG PAZ PAIVA**

**Secretário de Administração e Finanças do Município de Capistrano / CE**