

DECRETO Nº 31.498

DISPÕE SOBRE A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, PARA O FIM QUE ESPECÍFICA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO DO MUNICÍPIO DE CACHOEIRO DE ITAPEMIRIM, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, usando das atribuições que lhe são conferidas pela Lei Orgânica Municipal;

CONSIDERANDO o disposto no Artigo 50 da Lei nº 7940, de 10 de março de 2022;

CONSIDERANDO ser de relevante interesse público a regulamentação e eficiente funcionamento dos mecanismos administrativos;

CONSIDERANDO a necessidade de promover a avaliação de imóveis de interesse para Administração Pública Municipal;

CONSIDERANDO a necessidade de se criar a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis no âmbito da Administração Pública Municipal para realização das avaliações de interesse da Administração, com consequente elaboração de laudo de avaliação;

CONSIDERANDO a necessidade de regulamentar a competência, os critérios a serem utilizados e a composição da comissão,

DECRETA:

Art. 1º Fica criada e regulamentada, a **Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis**, que terá por objetivo avaliar, mediante procedimentos aqui fixados, o valor de imóveis de interesse direto ou indireto da Administração Pública Municipal.

Art. 2º A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis será composta por até 09 (nove) membros, todos servidores públicos municipais, detentores de nível superior na área de engenharia, de arquitetura ou de direito, ou ainda, de nível técnico em Edificações.

§ 1º. A designação dos membros será feita pelo Chefe do Poder Executivo, por meio de ato próprio, que designará um dos seus membros como presidente.

§ 2º. A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis ficará subordinada a Secretaria Municipal de Obras – SEMO.

Praça Jerônimo Monteiro, 28 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29300-170 • C. Postal 037
Tel.: 28 3155-5351

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200350039003600310033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



Art. 3º Os processos serão distribuídos aos membros da comissão que deverão ser devolvidos no prazo de 10 (dez) dias, com o respectivo relatório, podendo o Presidente, em casos excepcionais dilatar esse prazo, no máximo, por igual período.

Parágrafo único. O membro da comissão que não devolver o processo com o respectivo relatório no prazo estipulado no caput deste artigo será suspenso por 60 (sessenta) dias da comissão.

Art. 4º Os membros da comissão deverão se reunir, ordinariamente, 01 (uma) vez a cada 15 (quinze) dias e, extraordinariamente, quando se fizer necessário, em local, dia e hora designados pelo Presidente, feita a comunicação a cada membro com antecedência mínima de 24 (vinte e quatro) horas, para deliberar acerca dos processos e aprovar os laudos emitidos pelos membros da comissão.

Art. 5º São atribuições dos membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis:

I – Avaliar os imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal, passíveis de alienação, doação, permutas e outros;

II – Avaliar os imóveis particulares para todas as formas de aquisição pelo Poder Público Municipal;

III – Avaliar os imóveis de interesse da Administração Pública Municipal para efeitos de desapropriação;

IV – Avaliar os imóveis pertencentes ao patrimônio público municipal passível de gravames de ônus e garantias reais e transmissão de posse direta ou indireta;

V – Avaliar as áreas remanescentes de obras públicas ou resultantes de modificação de alinhamento;

VI – Avaliar os imóveis objetos de locação pela Administração Pública, verificando a compatibilidade do valor locatício pretendido pelo proprietário em relação ao valor do mercado imobiliário, bem como em suas revisões;

VII – Elaborar o laudo de avaliação, objetivando respaldar o Poder Executivo Municipal de dados suficientes e inequívocos acerca do real valor do bem imóvel de interesse da Administração Pública Municipal, devendo conter no mínimo os dados constantes no Anexo I deste Decreto, somente para os membros da comissão, detentores de nível superior na área de engenharia ou de arquitetura;

Praça Jerônimo Monteiro, 28 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29300-170 • C. Postal 037
Tel.: 28 3155-5351

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200350039003600310033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



VIII - Elaborar o laudo de vistoria de imóvel, conforme Anexo II deste Decreto, somente para os membros da comissão, detentores de nível superior na área de engenharia ou de arquitetura.

Art. 6º Em caso de desapropriação por via judicial, o membro da comissão que atuará na análise do laudo pericial ofertado pelo perito nomeado pelo Poder Judiciário deverá ser escolhido dentre aqueles profissionais que atuaram e subscreveram na fase administrativa, no âmbito da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

Art. 7º Para cumprir os objetivos fixados neste Decreto, a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas quando da elaboração do laudo de avaliação:

I – O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante pesquisas em imobiliárias, avaliadores e demais profissionais idôneos;

II – As normas técnicas de avaliação previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, pelo Conselho Regional de Engenharia e pelo Conselho Regional de Arquitetura;

III – A localização do imóvel e o estado de conservação de suas edificações e benfeitorias;

IV – A finalidade e a dimensão da atividade a ser desempenhada no local;

V – A valorização imobiliária.

Art. 8º A Comissão Interna de que trata o presente Decreto fica instituída com base nos artigos 50 a 54 da Lei Municipal nº 7.940, de 10 de março de 2022, de **Nível 2**, com o exercício remuneratório de seus membros e de **caráter permanente** até a concretização de seus objetivos, tendo como prazo final dos trabalhos o mês de Dezembro/2024.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os Decretos nº 27.831/18, nº 31.057/21 e nº 31.177/21.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 11 de março de 2022.

VICTOR DA SILVA COELHO
Prefeito

Praça Jerônimo Monteiro, 28 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29300-170 • C. Postal 037
Tel.: 28 3155-5351

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200350039003600310033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



ANEXO I LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Identificação: Laudo de Avaliação nº/				
Processo nº:				
Nome:				
Endereço:				Nº
Quadra	Lote	Complemento		
Bairro		Cidade	Estado	
2. Histórico:				
3. Caracterização da Região:				
Usos Predominantes		Infra-Estrutura	Equip. Comunitário	
() Resid. Unifamiliar		() Água () Pavimentação	() Escola () Praças	
() Resid. Multifamiliar		() Esgoto () Coleta de Lixo	() Saúde Pública () Centro Comunitário	
() Comercial		() Energia Elétrica () Gás	() Comércio	
() Industrial		() Telefone () Transporte	() Seg. Pública	
4. Terreno: Descrição				
Forma:	Topografia:	Situação:	Superfície:	Fração Ideal:
Área:	Frente/m	Fundos/m	Lado Direito/m	Lado Esquerdo/m
5. Edificação: Descrição				
Tipo:	Uso:	Situação	Nº de Pavimentos	
Área Privativa:	Área de Construção(m²)	Área Real (m²)	Áreas (Outras)	Nº de Vagas de Garagem:
Estacionamento:	Descritas no interior do laudo			
Total:				
5.1 Discriminação:				
Padrão de acabamento	Estado de conservação	Fechamento das paredes	Idade aparente do imóvel	
() Alto () Normal	() Bom	() Alvenaria		
() Baixo () Mínimo	() Regular	() Madeira		
	() Ruim	() Misto		

6. Descrição detalhada do imóvel
7. Critério de Avaliação
- 7.1. Método Avaliatório
- 7.2. Descrição de Benefeitorias / Construção
8. Determinação do valor do imóvel
- 8.1. Determinação do valor do terreno
- 8.2. Determinação do valor da benfeitoria
9. Determinação do Valor da Locação (quando for o caso)
10. Relatório Fotográfico
11. Conclusão

Cachoeiro de Itapemirim - ES, _____ de _____ de _____.

ENGº OU ARQº.....

RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO LAUDO

Aprovado pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis em de de 20....

Engº ou Arqº

Engº ou Arqº

Engº ou Arqº

Praça Jerônimo Monteiro, 28 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29300-170 • C. Postal 037
Tel.: 28 3155-5351

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200350039003600310033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.



ANEXO II LAUDO DE VISTORIA IMÓVEL

Processo nº	Data	Contrato nº	Data contrato
Descrição do Imóvel:			
Endereço:			Nº
Quadra	Lote	Complemento	
Bairro		Cidade	Estado
Locador:			
Locatário:			
Órgão / Secretaria / Unidade Administrativa:			
1 - Infraestrutura do imóvel - Situação atual			
Alvenaria	Ótima	Boa	Ruim
Pintura	Ótima	Boa	Ruim
Rede Elétrica	Ótima	Boa	Ruim
Iluminação	Ótima	Boa	Ruim
Rede de Água	Ótima	Boa	Ruim
Rede de Esgoto	Ótima	Boa	Ruim
	Ótima	Boa	Ruim
2. Documentação do Imóvel - Situação atual			
IPTU	Em dia	Atrasado	R\$
Condomínio	Em dia	Atrasado	R\$
Água	Em dia	Atrasado	R\$
Luz	Em dia	Atrasado	R\$
Telefone	Em dia	Atrasado	R\$
	Em dia	Atrasado	R\$
3. Anotações Gerais			
Locador (Data e Assinatura)		Locatário (Data de Assinatura)	
4. Situação Atual do Imóvel			
Item	Descrição		
Responsável pela elaboração do laudo de vistoria do imóvel (Data e assinatura)			

OBS: Relatório fotográfico em anexo ao presente laudo

Praça Jerônimo Monteiro, 28 • Centro
Cachoeiro de Itapemirim • ES • Cep 29300-170 • C. Postal 037
Tel.: 28 3155-5351

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade> com o identificador 3200350039003600310033003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP - Brasil.

