

## **DECRETO Nº 35.036**

**DISPÕE SOBRE A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, PARA O FIM QUE ESPECIFICA, 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 nos Artigos 50 a 54 da Lei nº 7.940, 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 07 (sete) membros, todos servidores públicos municipais, detentores de nível superior na área de engenharia ou arquitetura.

**§ 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.

**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;

**VIII** - Elaborar o laudo de vistoria de imóvel, conforme Anexo II deste Decreto.

**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, modificados pela Lei Municipal nº 8.111, de 03 de abril de 2024, 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/2028.

**Art. 9º** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial os Decretos nº 31.498/2022 e nº 32.056/2022.

Cachoeiro de Itapemirim/ES, 29 de janeiro de 2025.

**THEODORICO DE ASSIS FERRAÇO**  
**Prefeito Municipal**

## ANEXO I

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro  
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

[www.cachoeiro.es.gov.br](http://www.cachoeiro.es.gov.br)



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 31003300380032003000380034003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme  
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA DE  
**CACHOEIRO**



## LAUDO DE AVALIAÇÃO

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



- 
- 
6. DESCRIÇÃO DETALHADA DO IMÓVEL
  7. CRITÉRIO DE AVALIAÇÃO
  - 7.1. MÉTODO AVALIATÓRIO
  - 7.2. DESCRIÇÃO DE BENFEITORIAS / 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 .....

## ANEXO II LAUDO DE VISTORIA IMÓVEL

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro  
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

[www.cachoeiro.es.gov.br](http://www.cachoeiro.es.gov.br)



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 31003300380032003000380034003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme  
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA DE  
**CACHOEIRO**



<b>Processo nº</b>	<b>Data</b>	<b>Contrato nº</b>	<b>Data contrato</b>
<b>Descrição do Imóvel:</b>			
<b>Endereço:</b>			<b>Nº</b>
<b>Quadra</b>	<b>Lote</b>	<b>Complemento</b>	
<b>Bairro</b>		<b>Cidade</b>	<b>Estado</b>
<b>Locador:</b>			
<b>Locatário:</b>			
<b>Órgão / Secretaria / Unidade Administrativa:</b>			
<b>1 - Infraestrutura do imóvel - Situação atual</b>			
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
<b>2. Documentação do Imóvel - Situação atual</b>			
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\$
<b>3. Anotações Gerais</b>			
Locador (Data e Assinatura)		Locatário (Data de Assinatura)	
<b>4. Situação Atual do Imóvel</b>			
<b>Item</b>	<b>Descrição</b>		
<b>Responsável pela elaboração do laudo de vistoria do imóvel (Data e assinatura)</b>			

**OBS: Relatório fotográfico em anexo ao presente laudo**

Rua Brahim Antônio Seder, 96/102 • Centro  
Cachoeiro de Itapemirim • ES • CEP 29300-060

www.cachoeiro.es.gov.br



Autenticar documento em <https://processos.cachoeiro.es.gov.br/autenticidade>  
com o identificador 31003300380032003000380034003A00540052004100, Documento assinado digitalmente conforme  
MP nº 2.200-2/2001, que institui a Infra-estrutura de Chaves Públicas Brasileira - ICP-Brasil.



PREFEITURA DE  
**CACHOEIRO**

