



DECRETO N.º 48.135, DE 27/02/2025.

DISPÕE SOBRE A CRIAÇÃO DA COMISSÃO
PERMANENTE INTERDISCIPLINAR DE
AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE ARACRUZ, DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, NO USO DE SUAS ATRIBUIÇÕES LEGAIS, CONFORME ARTS. 51, 74 E 76 DA LEI FEDERAL N.º 14.133/2021, ARTS. 71 E 72 DA LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE ARACRUZ, ARTS. 7º, 11 E 12 DA INSTRUÇÃO NORMATIVA N.º SPA-004/2012 E ARTS. 4º E 7º DA LEI MUNICIPAL N.º 3.888/ 2015;

DECRETA:

Art. 1º Fica criada a Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóveis (CPIAI), Órgão de Deliberação Coletiva.

Parágrafo único. A Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóveis tem por finalidade realizar a avaliação de bens imóveis e emitir o respectivo Laudo Técnico correspondente ao bem avaliado.

Art. 2º A Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóveis será composta por 05 (cinco) membros, servidores municipais, incluindo o Presidente.

§ 1º O Presidente da Comissão deverá possuir graduação de nível superior em Engenharia ou Arquitetura, visto que os trabalhos de cálculos e a elaboração do Laudo Técnico de Avaliação requerem conhecimentos específicos em Engenharia Civil e Arquitetura, especificamente nas áreas de Estatística e Engenharia de Avaliações e Perícias.

§ 2º Os demais membros da Comissão deverão possuir graduação de nível superior nas áreas de Engenharia, em suas diversas modalidades, Arquitetura, Agronomia ou formação de nível técnico ou superior em área correlata às atividades que esta Comissão desempenha, objetivando ao auxílio das análises técnicas dos processos, dos cálculos e avaliações.

§ 3º Os conhecimentos técnicos desejáveis para ser membro são utilizados na análise de mercado imobiliário, tratamento de dados comparativos, aspectos legais e regulatórios de bens imóveis e cálculo de valores baseados principalmente em modelos e técnicas estatísticas, como Regressão Linear Simples e Múltipla, Análise e Curvas de Tendência, Estatística Descritiva, Análise de Correlação, Curvas de Ajuste e Interpolação, Inferência Estatística, Análise de Outliers, Distribuições de Frequência, Técnicas de análise de séries temporais, dentre outras.





§ 4º A Avaliação de Imóveis exige entendimento técnico sobre avaliação das infraestruturas e benfeitorias presentes no imóvel a ser avaliado, como estradas, pavimentação, redes de energia, água potável, esgotamento sanitário e a qualidade das instalações, estruturas das edificações, materiais, instalações prediais, patologias das construções, condições de conservação e manutenção, além de métodos de reedição e depreciação de imóveis. Também são necessários conhecimentos de projeto arquitetônico, aproveitamento de espaço, valor estético, funcionalidade e conformidade com normas de acessibilidade e conforto ambiental. Além disso, são aconselhados conhecimentos sobre a legislação ambiental, como a Área de Preservação Permanente (APP), Reserva Legal e zonas de proteção, conhecimento sobre o valor da terra em termos de produtividade agrícola, pecuária ou silvicultura, presença de cursos d'água e nascentes, conhecimento sobre a qualidade do solo e sua aptidão para determinados tipos de cultivo ou pastagem, análise da fertilidade do solo, erosão e drenagem.

§ 5º A Avaliação de Imóveis e os Laudos Técnicos elaborados são regidos pela ABNT NBR 14.653 – “Avaliação de Bens”, em especial a NBR 14.653-1 – “Parte 1: Procedimentos gerais”, que estabelece os requisitos e critérios básicos para a avaliação de bens, NBR 14.653-2 – “Parte 2: Imóveis Urbanos”, que especifica os procedimentos para avaliação de imóveis urbanos e NBR 14.653-3 – “Parte 3: Imóveis Rurais”, que estabelece os critérios para a avaliação de propriedades rurais.

§ 6º Os conhecimentos técnicos desejáveis para ser membro são utilizados para fins de aplicação das diretrizes das principais metodologias de cálculo previstas nas normas técnicas mencionadas, quais sejam, Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Involutivo, Método Evolutivo, Método da Renda e Método da Quantificação do Custo.

§ 7º A observância das normas técnicas citadas no § 5º é essencial para garantir a precisão, a tecnicidade e a confiabilidade dos Laudos Técnicos de Avaliação de Imóveis.

§ 8º Os membros deverão ser preferencialmente servidores efetivos, contudo podendo ser designados servidores comissionados com conhecimento na área de Avaliação de Imóveis.

§ 9º A designação dos membros será feita pelo Chefe do Poder Executivo, por meio de decreto próprio, que designará um dos seus membros como presidente.

Art. 3º São atribuições da Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóveis:

I. Realizar estudos dos trabalhos pertinentes às avaliações de imóveis, emitindo, como resultado, Laudos de Avaliação de Imóveis;





II. Definir a metodologia de avaliação, padrão de apresentação, fontes de consulta e formas de vistoria de imóveis, atendendo às normas técnicas brasileiras pertinentes, aplicáveis a cada caso de avaliação;

III. Desenvolver estudos e pesquisas, visando a subsidiar o planejamento dos trabalhos ao seu encargo;

IV. Vistoriar os imóveis objetos de avaliação;

V. Avaliar os imóveis de interesse da Administração Pública Municipal, mediante processo administrativo devidamente instruído, conforme cada caso;

VI. Realizar pesquisa no mercado imobiliário, a fim de obtenção de dados amostrais, quando necessário e possível, para realização da avaliação;

VII. Analisar a conformidade de laudos elaborados por terceiros com as exigências das normas técnicas para avaliações previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

VIII. Elaborar o seu regimento interno.

Art. 4º Para cumprir os objetivos fixados nesta Lei, a Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóveis levará em consideração os seguintes critérios:

I. O preço praticado pelo mercado imobiliário, mediante a pesquisa amostral realizada, e a metodologia de cálculo adotada;

II. As normas técnicas para avaliações previstas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT);

III. O valor venal dos imóveis urbanos e rurais conforme a Planta Genérica de Valores (PGV), quando não couberem os critérios anteriores.

Art. 5º Os membros desta Comissão farão jus ao recebimento da gratificação de que trata o Art. 5º da Lei N.º 3.529/2011.

Art. 6º A Comissão Permanente Interdisciplinar de Avaliação de Imóveis reunir-se-á ordinariamente 01 (uma) vez por mês e, extraordinariamente, sempre que necessário.

§ 1º Para a realização das reuniões será exigido o quórum mínimo de maioria de seus membros.

§ 2º O Presidente convocará os membros para as reuniões ordinárias e extraordinárias por meio eletrônico.





§ 3º As reuniões desta Comissão serão registradas em Atas assinadas por todos os presentes.

§ 4º O não comparecimento a 03 (três) reuniões seguidas, sem a respectiva justificativa por escrito, implicará no desligamento e substituição do respectivo membro da Comissão.

Art. 7º Em situações de deliberação com necessidade de votação será considerada aprovada a matéria que obtiver a maioria simples de votos favoráveis dos membros presentes.

Parágrafo único. Em caso de empate de votação, o membro Presidente terá voto de minerva.

Art. 8º A aprovação e as alterações do regimento interno dar-se-ão por voto favorável de 2/3 (dois terços) dos seus membros.

Art. 9º Este Decreto entra em vigor na data da sua publicação.

Prefeitura Municipal de Aracruz/ES, 27 de fevereiro de 2025.

LUIZ CARLOS COUTINHO
Prefeito Municipal

