

# Prefeitura Municipal de Coração de Maria

Decreto



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE MARIA**  
Praça Araújo Pinho, 14 - Centro - Coração de Maria - Bahia - Cep: 44.250-000  
CNPJ: 13.883.996/0001-72



## DECRETO MUNICIPAL Nº 278, DE 18 DE FEVEREIRO DE 2021.

**“REGULAMENTA A COMISSÃO PERMANENTE DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS NO ÂMBITO DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL PARA REALIZAÇÃO DE AVALIAÇÕES DE INTERESSE DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA MUNICIPAL.”**

**O PREFEITO MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE MARIA**, Estado Federado da Bahia, no uso de suas atribuições legais e de conformidade com o que lhe faculta a Lei Orgânica do Município,

### **DECRETA:**

**Art. 1º** A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis visa avaliar os bens imóveis de interesse da Administração Pública Municipal, e tem seu funcionamento disciplinado por este Decreto e pelas demais normas aplicáveis.

**§1º** Os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis do Município de Coração de Maria serão nomeados por meio de Portaria expedida pelo Chefe do Poder Executivo.

**§ 2º** Os membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis exercerão suas atribuições de forma gratuita, sem recebimento de qualquer remuneração, gratificação, vantagem ou benefício.

**§3º:** Para cumprir os objetivos fixados no *caput* deste artigo, a Comissão Permanente de Avaliação de Bens Imóveis levará em consideração os seguintes critérios e fontes normativas:

**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. 2º** A Comissão se reunirá 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.

# Prefeitura Municipal de Coração de Maria



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE MARIA**  
Praça Araújo Pinho, 14 - Centro - Coração de Maria - Bahia - Cep: 44.250-000  
CNPJ: 13.883.996/0001-72



**Art. 3º** A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis é um órgão técnico subordinado à Secretaria Municipal de Administração, responsável pela realização de avaliações de imóveis por meio da emissão de laudos, para fins de:

**I** - Desapropriação, indenização, alienação, permuta, locação, desdobro de áreas, parcelamento do solo, dação em pagamento, loteamentos, e todas as formas de aquisição pelo Poder Público Municipal de imóveis públicos ou particulares que necessitem de prévia avaliação;

**II** - Alienação, doação, locação, parcelamento do solo, permuta, relativos a imóveis passíveis de gravames de ônus e garantias reais de transmissão de posse direta ou indireta de bens públicos municipais e todas as formas de transferência de patrimônio imobiliário público que necessite de prévia avaliação.

**Art. 4º** Compete à Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis:

**I** - Realizar estudos e trabalhos pertinentes às avaliações de imóveis, produzindo os respectivos laudos de avaliações;

**II** - Definir a metodologia de avaliação, nível de rigor, padrão de apresentação, fontes de consulta, formas de vistoria, estipular critérios técnicos-científicos e mercadológicos imobiliários;

**III** - Verificar a compatibilidade do valor locatício pretendido pelo locador em relação ao mercado imobiliário local, emitindo o respectivo laudo;

**IV** - Promover a coleta de dados e informações do mercado imobiliário do Município;

**V** - Realizar vistorias de entrada e saída dos imóveis a serem locados pelo Município;

**VI** - Realizar avaliação para reparo de imóvel locado pelo Município de Coração de Maria com base nos laudos de vistoria e em orçamentos e preços referenciados, visando restituí-lo ao estado em que foi recebido, salvo deteriorações normais de uso.

**§1º** Nos casos de avaliações de bens imóveis que apresentem características específicas, abrangendo áreas com ênfase em hidráulica, eletricidade, produtos químicos ou inflamáveis e outros itens técnicos, poderão ser convidados profissionais técnicos de outras áreas, a juízo da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, para contribuir, dentro de sua especificidade profissional, nos laudos de avaliação.

**§ 2º** Caso haja a contratação de peritos externos, a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis poderá se utilizar dos respectivos laudos para composição de sua avaliação.

**Art. 5º** O Laudo de Avaliação produzido pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis deverá apresentar, no mínimo:

- I** - A data da vistoria técnica com fotos atuais do local;
- II** - Objetivo da avaliação;
- III** - Identificação, caracterização e classificação do bem;
- IV** - A metodologia aplicável;

# Prefeitura Municipal de Coração de Maria



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE MARIA**  
Praça Araújo Pinho, 14 - Centro - Coração de Maria - Bahia - Cep: 44.250-000  
CNPJ: 13.883.996/0001-72



- V - Os critérios e as normas técnicas utilizadas para se atingir os resultados da avaliação;
- VI - Os cálculos e procedimentos;
- VII - Resultado da avaliação;

§ 1º - Todo Laudo de Avaliação será assinado por pelo menos 02 (dois) membros da Comissão.

§ 2º - Os Laudos de Avaliação produzidos pela Comissão deverão observar as normas técnicas de procedimentos gerais, urbanos e rurais (NBR nº 14653- 1; 14653-2 e 14653-3 e suas alterações), as Leis Municipais de Parcelamento e de Uso e Ocupação do Solo desta municipalidade, bem como as demais legislações aplicáveis.

§ 3º Os Laudos de Avaliação produzidos pela Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis são de caráter técnico e mercadológico, ou seja, o ente administrativo dispõe de liberdade de negociação diante dos casos em que o interesse público exigir, respeitando os preceitos fundamentais da Administração Pública, tais como legalidade, moralidade, impessoalidade, publicidade, eficiência, razoabilidade, proporcionalidade, segurança jurídica e boa fé.

**Art. 6º** A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis será composta por 03 (três) membros, sendo um deles nomeado Presidente, todos de livre designação pelo Chefe do Poder Executivo.

**Parágrafo único.** De acordo com a necessidade do Município de Coração de Maria poderão ser designados membros para auxiliar a Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis.

**Art. 7º** Compete ao Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis:

I - Planejar, organizar, supervisionar, dirigir, distribuir, orientar, executar e controlar as atividades a cargo da Comissão;

II - Dar andamento nos processos que chegam à Comissão, distribuindo o trabalho entre os membros;

III - Representar a Comissão, podendo delegar poderes aos demais membros para representar a Comissão quando estiver impossibilitado de fazê-lo pessoalmente;

IV - Estipular metas de trabalho e definir prazos e procedimentos para os processos internos da Comissão.

**Parágrafo único.** Na ausência ou impedimento do Presidente assumirá o segundo membro identificado na Portaria de nomeação da Comissão.

**Art. 8º** Compete aos demais membros da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis:

I - Analisar os processos distribuídos pelo Presidente, observando o prazo e demais orientações estabelecidas;

II - Efetuar pesquisa de mercado por meio de amostras e dados imobiliários do município;

III - Realizar vistoria técnica, com descrição e fotos atuais do imóvel a ser avaliado, podendo valer-se do auxílio de mapas e programas de visualização por meio de imagens de satélites;

IV - Apresentar os cálculos iniciais em reunião com o presidente e outros membros;

# Prefeitura Municipal de Coração de Maria



ESTADO DA BAHIA  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE CORAÇÃO DE MARIA**  
Praça Araújo Pinho, 14 - Centro - Coração de Maria - Bahia - Cep: 44.250-000  
CNPJ: 13.883.996/0001-72



**V** - Confeccionar o laudo e assiná-lo em conjunto com o presidente da Comissão, e com os demais membros;

**VI** - Criar e manter um banco de dados das pesquisas e cálculos imobiliários feitos pela Comissão;

**VII** - Substituir o Presidente nos seus afastamentos, quando solicitado.

**Art. 9º** Os casos omissos deste decreto serão resolvidos pelo Presidente da Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis, dentro do âmbito de sua competência.

**Art. 10º** - Este decreto entra em vigor na data de sua publicação, com Seus efeitos a partir de 04 de janeiro de 2021.

DÊ-SE CIÊNCIA, PUBLIQUE-SE, CUMPRA-SE.

**GABINETE DO PREFEITO DE CORAÇÃO DE MARIA, ESTADO FEDERADO DA BAHIA, 18 DE FEVEREIRO DE 2021.**

**KLEY CARNEIRO LIMA**  
*Prefeito Municipal*

**NELSON DA SILVA SANTOS**  
*Secretário Chefe de Gabinete*