ESTADO DE SANTA CATARINA
MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES
GABINETE DO PREFEITO

OFÍCIO N.º 228/2025/GP

Luiz Alves/SC, 06 de junho de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
ÊNIO RONCHI JÚNIOR
Presidente da Câmara Municipal de Vereadores
Luiz Alves/SC

Excelentíssimo Presidente,

Encaminho, para apreciação e votação por essa Egrégia Casa Legislativa, **EM REGIME DE URGÊNCIA,** o Projeto de Lei n.º ____/2025, **que substitui integralmente o Projeto de Lei n.º 19/2025**, já protocolado e que trata do mesmo tema, a fim de realizar ajustes na proposta original.

Respeitosamente,

BERTOLINO BACHMANN:61886793972
Assinado de forma digital por BERTOLINO BACHMANN:61886793972
Dados: 2025.06.06 15:36:29 -03'00'

BERTOLINO BACHMANN
Prefeito Municipal

PROJETO DE LEI N.º /2025

Institui e regulamenta a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária e dá outras providências.

O **PREFEITO DO MUNICÍPIO DE LUIZ ALVES**, Estado de Santa Catarina, no uso das atribuições legais, FAZ SABER que a Câmara Municipal de Vereadores aprovou e ele sanciona a seguinte Lei:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre a instituição e regulamentação da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária no Município de Luiz Alves/SC, responsável pela avaliação de imóveis públicos e de interesse do Município.

Art. 2º Fica instituída a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária, sendo órgão de deliberação coletiva, vinculada à Secretaria Municipal de Administração, com a finalidade de avaliar bens imóveis de interesse do Município de Luiz Alves.

Art. 3º A Comissão será composta por 4 (quatro) membros designados por ato do Chefe do Poder Executivo, podendo ser servidores efetivos, comissionados, empregados públicos ou contratados temporariamente, pertencentes ao quadro de pessoal do Poder Executivo, sendo:

I - 1 (um) Presidente;

II - 3 (três) membros.

§ 1º Pelo menos 70% (setenta por cento) dos membros da Comissão deverão ser servidores efetivos.

§ 2º A Comissão deverá contar, preferencialmente, com pelo menos um integrante detentor de registro profissional no CRECI, CREA e/ou CAU.

§ 3º A Secretaria Municipal de Administração prestará o suporte técnico, administrativo e material necessário para o funcionamento da Comissão.

Art. 4º Compete à Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária:

I - Avaliar imóveis públicos e particulares com interesse público para fins de aquisição, alienação, desapropriação, permuta, doação ou regularização fundiária;

II - Levantar informações de mercado e realizar pesquisas de valores praticados na região;

III - Emitir laudos técnicos completos e conclusivos sobre os imóveis avaliados, contendo valor de mercado, características e metodologia de avaliação;

IV - Verificar a compatibilidade dos valores de locação propostos com o mercado imobiliário local, quando se tratar de locação de imóveis para o Município;

V - Assessorar o Chefe do Poder Executivo e a Secretaria Municipal de Administração nas questões relativas à gestão patrimonial imobiliária;

Art. 5º As avaliações realizadas pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária deverão observar, obrigatoriamente, os critérios técnicos e metodológicos estabelecidos nas normas da Associação Brasileira de

Normas Técnicas (ABNT), especialmente:

I – A ABNT NBR 14653-2:2011 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos, para os imóveis localizados em perímetro urbano; e

II – A ABNT NBR 14653-3:2004 – Avaliação de Bens – Parte 3: Imóveis Rurais, para os imóveis localizados fora do perímetro urbano.

§1º Para garantir a impessoalidade, a técnica e a objetividade do processo avaliativo, deverão ser observados, no mínimo, os seguintes critérios:

I – Quando entender necessário, será feita realização de vistoria detalhada do imóvel, com caracterização da região, do terreno e das edificações ou benfeitorias existentes, conforme exigido pela norma técnica aplicável;

II – Utilização, sempre que possível, do método comparativo direto de dados de mercado, com coleta e análise de imóveis similares, devidamente documentados;

III – Apresentação de laudo técnico completo, com descrição metodológica, justificativa da escolha do método utilizado, memória de cálculo e referências documentais;

IV – Aplicação de métodos auxiliares ou estatísticos (como involutivo, evolutivo, da renda, regressão ou tratamento por fatores), sempre que admitidos pelas normas técnicas, com justificativa técnica expressa;

V – Utilização do campo de arbítrio técnico somente quando permitido pela norma, limitado a 15% sobre o valor de referência e com devida justificativa.

§2º Os laudos emitidos pela Comissão deverão conter a assinatura do(s) membro(s) responsável(is), com a indicação expressa de responsabilidade técnica pelo conteúdo e pelos dados utilizados.

Art. 6º As despesas decorrentes da execução desta Lei correrão por conta das dotações orçamentárias próprias do Município.

Art. 7º Ficam revogadas todas as disposições em contrário, em especial o Decreto n.º 167 de 20 de julho de 2022.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIZ ALVES/SC,
Em, 06 de junho de 2025.

BERTOLINO BACHMANN
Prefeito Municipal

Publicado no Diário Oficial dos Municípios de Santa Catarina – DOM, e no site da Prefeitura de Luiz Alves - luizalves.atende.net

BERTOLINO BACHMANN:61886793972
Assinado de forma digital por BERTOLINO BACHMANN:61886793972
Dados: 2025.06.06 15:36:55 -03'00'

JUSTIFICATIVA

Nobres Vereadores,

A presente alteração ao Projeto de Lei tem por finalidade realizar ajustes no texto originalmente encaminhado, suprimindo as disposições relativas à concessão de gratificação aos membros da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária.

A alteração se justifica pela necessidade de adequar a proposta à realidade orçamentária e administrativa do Município, preservando o interesse público na criação de um órgão técnico especializado para avaliação de imóveis, mas evitando a criação de novas despesas com pessoal.

Adicionalmente, foram incluídos critérios técnicos obrigatórios para as avaliações, com base nas Normas Brasileiras da ABNT (NBR 14653-2 e 14653-3), o que assegura a impessoalidade, padronização metodológica e transparência nos processos de avaliação imobiliária

Além disso, destaca-se que a participação na Comissão se reveste de caráter institucional, pautado no comprometimento com a eficiência da administração pública, razão pela qual é apropriado reconhecer formalmente sua relevância.

Assim, busca-se assegurar a adequada constituição e funcionamento da Comissão, fortalecendo as políticas de gestão patrimonial do Município.

Diante do exposto, submetemos a presente alteração à apreciação e votação desta Egrégia Casa Legislativa, confiantes na sua aprovação.

PREFEITURA MUNICIPAL DE LUIZ ALVES/SC,

Em, 06 de junho de 2025.

BERTOLINO BACHMANN
Prefeito Municipal

BERTOLINO BACHMANN:61886793972
Assinado de forma digital por BERTOLINO BACHMANN:61886793972
Dados: 2025.06.06 15:37:26 -03'00'