ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Câmara Municipal de Araruama

Câmara Projeto de Lei Nº 51 Fl. Nº 01

Exercício Legislativo de 2026

ASSUNTO:

Institui a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária de Araruama, dispõe sobre a obrigatoriedade de avaliação prévia para fins de desapropriação e locações, fixa valores e teto mensal de fetores em UFISA - Unidade Fiscal do município de Araruama, e da outras providências no âmbito do município de Araruama.

AUTOR: Poder Executivo

Projeto de Lei N.º 51 de 16/09/2026

Lei N.º _____

APROVADO		Observações
1ª Discussão e Votação Única" Em 22/09/2026 PRESIDENTE	2ª Discussão e Votação Em 22/09/2026 PRESIDENTE	

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 02

MENSAGEM Nº 43/2026

Câmara Municipal de Araruama
Protocolo sob o nº 3486
Livro nº ____ Fls. nº ____
Em 17/09/2026
Ass.: ____

Excelentíssimo Senhor Presidente,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Tenho a honra de encaminhar à apreciação dessa Egrégia Câmara Municipal o incluso Projeto de Lei que dispõe sobre a obrigatoriedade de avaliação prévia para fins de desapropriação e locações, fixa valores e teto mensal de jetons em UFISA – Unidade Fiscal do Município de Araruama, e dá outras providências, no âmbito do Município de Araruama.

A presente proposição tem por finalidade conferir maior segurança, padronização, transparência e rigor técnico aos procedimentos administrativos que envolvam a avaliação de imóveis pelo Município, especialmente nos processos de desapropriação e na celebração ou renovação de contratos de locação.

A criação da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária de Araruama – CMAI permitirá concentrar em órgão técnico específico a realização das avaliações imobiliárias de interesse da Administração, estabelecendo requisitos objetivos para a composição de seus membros, dentre os quais a formação em Engenharia ou Arquitetura e Urbanismo, o respectivo registro profissional e a certificação em avaliação imobiliária voltada à perícia judicial.

A medida também estabelece a obrigatoriedade de elaboração de laudo técnico prévio nas hipóteses previstas no Projeto de Lei, bem como determina a observância das normas técnicas aplicáveis, especialmente aquelas editadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, conferindo maior uniformidade e confiabilidade aos valores apurados.

Outro aspecto relevante da proposição consiste na definição de critérios objetivos para a percepção de jetons pelos integrantes da Comissão, vinculando seu pagamento à efetiva realização das atividades previstas na Lei, estabelecendo valores em UFISA de acordo com a natureza e a complexidade dos trabalhos e fixando teto mensal de 20 (vinte) UFISA por membro, de modo a assegurar previsibilidade e controle da despesa pública.

A proposta prevê, ainda, que os laudos tenham validade máxima de 12 (doze) meses, após o que deverá ser realizada nova avaliação, garantindo que os atos administrativos que dependam da avaliação imobiliária sejam fundamentados em valores atualizados e compatíveis com a realidade do mercado.

Trata-se, portanto, de iniciativa voltada ao aperfeiçoamento dos mecanismos de controle e planejamento da Administração Pública Municipal, contribuindo para que as decisões relacionadas à aquisição, utilização, desapropriação e locação de imóveis sejam tomadas com respaldo técnico e critérios previamente estabelecidos.

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 03

Ademais, diante da relevância da matéria para a Administração Municipal e para o adequado emprego dos recursos públicos, solicito a Vossa Excelência e aos Nobres Vereadores que a presente Mensagem seja recebida e apreciada em regime de urgência, nos termos da legislação aplicável, considerando a necessidade de conferir celeridade à sua análise e deliberação, de modo a possibilitar a adoção das providências necessárias à efetiva implementação das medidas ora propostas.

Assim, submeto o presente Projeto de Lei à apreciação dessa Casa Legislativa, contando com a sua aprovação pelos nobres Vereadores.

Renovo a Vossa Excelência e aos demais integrantes dessa Egrégia Câmara Municipal os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

gov.br Documento assinado digitalmente
DANIELA CUINSE ABREU SOARES
Data: 16/09/2026 19:43:30-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Daniela C. A. Soares
Prefeita

Excelentíssimo Senhor
Vereador **JOSÉ MAGNO MARTINS**
Md. Presidente
Câmara Municipal de Araruama

Câmara Municipal de Araruama
Encaminha-se às Comissões
Em 17/09/26

PROJETO DE LEI Nº 51, DE 16 DE SETEMBRO DE 2026.

Câmara Municipal de Araruama
Protocolo sob o nº 3486
Livro nº ____ Fls. nº ____
Em 17/09/2026
Ass.: ____

Institui a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária de Araruama, dispõe sobre a obrigatoriedade de avaliação prévia para fins de desapropriação e locações, fixa valores e teto mensal de jetons em UFISA - Unidade Fiscal do Município de Araruama, e dá outras providências, no âmbito do Município de Araruama.

Câmara Municipal de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 04

CAPÍTULO I

DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA

Art. 1º – Fica instituída a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária de Araruama, no âmbito da Administração Pública Municipal de Araruama, com a finalidade de elaborar laudos técnicos de avaliação de imóveis.

Art. 2º – É obrigatória a realização de avaliação imobiliária prévia pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nos seguintes casos:

I – processos de desapropriação;
II – celebração de novos contratos de locação de imóveis pelo Município;
III – renovação de contratos de locação de imóveis utilizados pelo Município.

Parágrafo único. A ausência de laudo de avaliação elaborado pela Comissão impede a formalização dos atos referidos neste artigo, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e autorizada pela autoridade competente.

Art. 3º – A Comissão será composta por 04 (quatro) servidores públicos municipais efetivos, dentre os quais 01 (um) será designado Presidente, que também atuará como avaliador, nomeados através de Portaria do Chefe do Executivo e vinculados administrativamente à Secretaria Municipal de Administração, por um período de 2 (dois) anos.

Parágrafo único. Para nomeação dos membros para compor a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (CMAI), devem ser observados os seguintes requisitos obrigatórios:

I – ser servidor efetivo ou ocupante de cargo em comissão da Prefeitura Municipal de Araruama, assegurada, em qualquer hipótese, a maioria de servidores efetivos entre os membros da Comissão, inclusive quanto à Presidência;
II – possuir formação de nível superior em Engenharia ou Arquitetura e Urbanismo;
III – possuir registro profissional ativo junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou ao CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
IV – Possuir certificação de conclusão de curso de Avaliação Imobiliária voltado à perícia judicial, compatível com as atribuições técnicas desempenhadas pela comissão, exigência aplicável indistintamente a servidores efetivos e comissionados.

CAPÍTULO II

DAS COMPETÊNCIAS

Câmara Municipal de Araruama
Aprovado em 1ª Discussão e Votação única.
Em 22/09/2026

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

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 05

I – realizar vistorias técnicas em imóveis;
II – elaborar laudos técnicos de avaliação imobiliária;
III – adotar metodologias compatíveis com as normas técnicas aplicáveis;
IV – realizar reuniões técnicas para deliberação de matérias comuns;
V – prestar esclarecimentos técnicos quando formalmente solicitada.
VI – observar, na elaboração dos laudos de avaliação imobiliária, as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14653 e demais normas correlatas.

Parágrafo único. Cada membro da Comissão será individualmente responsável pelos laudos de avaliação que elaborar, inclusive quanto à metodologia adotada e aos valores apurados.

Art. 5º – Compete ao Presidente da Comissão:

I – distribuir os processos de avaliação entre os membros avaliadores, inclusive a si próprio;
II – convocar e presidir as reuniões técnicas;
III – encaminhar os laudos de avaliação concluídos aos setores demandantes;
IV – informar formalmente ao setor competente de Administração ou Recursos Humanos a relação de laudos concluídos, reuniões realizadas e os valores de jetons devidos a cada membro da Comissão;
V – praticar os atos administrativos necessários ao funcionamento da Comissão.

CAPÍTULO III
DOS JETONS

Art. 6º - Os membros da Comissão exercerão suas atividades sem prejuízo das atribuições de seus cargos efetivos, fazendo jus à percepção de jetons, de natureza indenizatória, eventual e não incorporável, exclusivamente nas hipóteses previstas nesta norma.

Art. 7º - O pagamento de jetons será devido nas seguintes situações:

I – elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, devidamente concluído;
II – participação em reunião técnica da Comissão, regularmente convocada e registrada em ata, limitadas a 3 (três) reuniões por mês.

Art. 8º – O pagamento dos jetons devidos aos membros da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária – CMAI será efetuado de acordo com a natureza e a complexidade das atividades desempenhadas, observando-se os valores fixados na tabela abaixo, expressos em UFISA – Unidade Fiscal do Município de Araruama.

Tipo de Atividade	**Valor (UFISA)**
Reunião Técnica	02 UFISA
Laudo de Avaliação de Terreno até 1.000 m²	05 UFISA
Laudo de Avaliação de Terreno acima de 1.000 m²	07 UFISA
Laudo de Avaliação de Imóvel com área construída de até 300 m²	06 UFISA
Laudo de Avaliação de Imóvel com área construída de 300 m² até 1.000	08 UFISA

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 06

m²	
Laudo de Avaliação de Imóvel com área construída acima de 1.000 m²	10 UFISA

Art. 9º – O valor total dos jetons percebidos por cada membro da Comissão, no período de um mês, fica limitado ao teto máximo de 20 (vinte) UFISA, independentemente da quantidade de laudos ou reuniões realizadas.

Art. 10º - O Presidente da Comissão fará jus ao recebimento de jetons nas mesmas condições dos demais membros, quando atuar como avaliador ou participar de reuniões técnicas, vedado qualquer jeton específico ou adicional pelo exercício da presidência.

CAPÍTULO IV

DA VIGÊNCIA DAS AVALIAÇÕES

Art. 11 – Os laudos de avaliação imobiliária elaborados pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária – CMAI terão validade máxima de 12 (doze) meses, contados da data de sua emissão, aplicando-se tal prazo a todas as modalidades de avaliação, inclusive para fins de:

I – desapropriação;
II – celebração de novos contratos de locação;
III – renovação de contratos de locação.

Parágrafo único. Decorrido o prazo previsto no caput, é obrigatória a realização de nova avaliação imobiliária, como condição para a prática ou continuidade dos atos administrativos que dependam do respectivo laudo.

CAPÍTULO V

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12 – Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos administrativos a partir da designação dos membros da Comissão por ato do Poder Executivo.

Gabinete da Prefeita, em 16 de setembro de 2026

gov.br Documento assinado digitalmente
DANIELA CUINSE ABREU SOARES
Data: 16/09/2026 19:45:10-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Daniela C. A. Soares
Prefeita

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 07

IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO - FONTE DE RECURSOS PRÓPRIOS

IMPACTO ORÇAMENTÁRIO

(A) ORÇADO 2026	R$ 312.297.206,61
(B) ARRECADAÇÃO ATÉ 31/07/2026	R$ 305.457.098,77
(C) PREVISÃO DE ARRECADAÇÃO PARA 2026	R$ 535.626.026,65
(D = C-A) ESTIMATIVA DE AUMENTO ORÇAMENTÁRIO PARA 2026	R$ 223.328.820,04
(E) CRIAÇÃO DE COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA, PARA FINS DE DESAPRORIACÕES E OUTROS. (ESTIMATIVA ANUAL)	R$ 163.776,00
(F)	
(G) OUTROS PROJETOS EM ANDAMENTO COM IMPACTO REALIZADO	R$ 11.786.836,61
(H)	
(I = D-E-F-G-H) SOBRA ORÇAMENTÁRIA PARA USO COM OUTRAS DESPESAS	R$ 211.378.207,43
RECEITA PROJETADA PARA 2027 COM 3,79% DE ACRESCIMO DE ACORDO COM O PPA	555.926.253,06
RECEITA PROJETADA PARA 2028 COM 3,50% DE ACRESCIMO DE ACORDO COM O PPA	575.383.671,92
RECEITA PROJETADA PARA 2029 COM 3,50% DE ACRESCIMO DE ACORDO COM O PPA	595.522.100,43

IMPACTO FINANCEIRO

(A) ARRECADAÇÃO ATÉ 31/07/2026	R$ 305.457.098,77
(B) PREVISÃO DE ARRECADAÇÃO PARA 2026	R$ 535.626.026,65
(C) SALDO FINANCEIRO DISPONÍVEL EM 31/12/2025 (BALANÇO PATRIMONIAL DE 2025)	R$ 27.129.258,74
(D = B+C) ESTIMATIVA DE RECURSO FINANCEIRO PARA 2026	R$ 562.755.285,39
(E) CRIAÇÃO DE COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA, PARA FINS DE DESAPRORIAÇÕES E OUTROS. (ESTIMATIVA ANUAL)	R$ 163.776,00
(F) OUTROS PROJETOS EM ANDAMENTO COM IMPACTO REALIZADO	R$ 11.786.836,61
(G) DESPESAS ESTIMADAS INICIALMENTE	R$ 312.297.206,61
(H)	
(I = D-E-F-G-H) SOBRA ORÇAMENTÁRIA PARA USO COM OUTRAS DESPESAS	R$ 238.507.466,17

OBS: Lembrando sempre, que estes cálculos são baseados em estimativas de receitas efetivamente arrecadas por determinado período, projetando para um período de 12 meses, consequentemente qualquer variação os cálculos mudam, lembrando que existem gastos contínuos, que deverão ser analisados evitando assim o individamento.

FONTE DE PESQUISA: https://investidorinstitucional.com.br/institucional-2/macroeconomia/focus-mostra-recuo-na-inflacao-de-2027-convergindo-a-meta-do-bc/

ARARUAMA, 31 DE AGOSTO DE 2026

Dayse Said de Barros
Superintendente de Planejamento
Secretaria Municipal de Fazenda e Planejamento
Matrícula 3351-0

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA

COMPROVANTE DE DESPACHO

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 03

ORIGEM

Local (Setor): **SECRETARIA E PROTOCOLO**

Lote Nº: **34364**

Responsável: **THAYNARA ANTUNES DA SILVA SILVEIRA**

Data e Hora: **17/09/2026 11:50:46**

Despacho: **INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICIPIO DE ARARUAMA.**

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA, 17 de setembro de 2026

Thaynara Antunes
SECRETARIA E PROTOCOLO

PROTOCOLO (S)

Processo, MEMORANDO Nº - 3486/2026 - Externo
Assunto: 001 - GERAIS
SubAssunto: 013 - SOLICITACAO
CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA

INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICIPIO DE ARARUAMA.

RECEBIMENTO

Local (Setor): **COMISSOES**

Responsável: _____

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA , __ / __ / _____

_____
COMISSOES

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA

COMPROVANTE DE DESPACHO

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 09

ORIGEM

Local (Setor): **COMISSOES**

Lote Nº: **34371**

Responsável: **PATRÍCIA RODRIGUES DA CONCEIÇÃO**

Data e Hora: **18/09/2026 10:41:36**

Despacho: **encaminho para as devidas providencias**

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA, 18 de setembro de 2026

COMISSOES

PROTOCOLO (S)

Processo, MEMORANDO Nº - 3486/2026 - Externo
Assunto: 001 - GERAIS
SubAssunto: 013 - SOLICITACAO
CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA

INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICIPIO DE ARARUAMA.

RECEBIMENTO

Local (Setor): **ASSESSORIA JURÍDICA**

Responsável: _____

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA , __ / __ / ____

ASSESSORIA JURÍDICA

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 10

PARECER JURÍDICO – PGCMA/PVC/121/2026

PROJETO DE LEI MUNICIPAL. "INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, NO ÂMBITO DO MUNICIPIO DE ARARUAMA". LEGALIDADE E CONSTITUCIONALIDADE DA PROPOSIÇÃO.

Exmo. Sr. Presidente das Comissões Permanentes,

Trata-se de solicitação de Parecer técnico-jurídico da parte do Exmo. Sr. Presidente das Comissões Permanentes acerca do **Projeto de Lei Municipal (PL) nº 51/2026** cuja ementa diz: "INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA". É o relatório. Passo ao Parecer.

O projeto em tela respeita a iniciativa legislativa, visto que foi proposto pela Exma. Sra. Prefeita, nos moldes do disposto no art.: 49 da Lei Orgânica Municipal.

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 11

Registre-se que a matéria tratada no PL não se insere na iniciativa exclusiva da egrégia Mesa desta Casa de Leis, consoante o que se depreende da leitura do Art.: 52 da Lei Orgânica Municipal.

A proposição vem acompanhada do Relatório de Impacto Orçamentário-financeiro satisfazendo a exigência do Art.: 16 da Lei Complementar Federal 101/2000 (LRF).

Desta forma, até o momento, o projeto é legal no seu aspecto formal.

Na sua acepção material, observamos que a proposição trata de interesse local, estando em harmonia com o Art.: 30, I da CRFB, *verbis*:

> Art. 30. Compete aos Municípios:
>
> I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Desta forma, temos que a proposição é constitucional e legal, tanto no aspecto material quanto no formal.

Pelo exposto, esta Procuradoria OPINA pela constitucionalidade e legalidade do **PL 51/2026**, opinando, ainda, pelo prosseguimento no seu regular trâmite.

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 12

É o Parecer, salvo melhor juízo de V. Exa.

Araruama, 17 de setembro de 2026.

Pablo Vargas Castellar
Procurador Geral
OAB/RJ 245.597
Mat.: 1429-0

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA

COMPROVANTE DE DESPACHO

ORIGEM

Local (Setor): **ASSESSORIA JURÍDICA**

Lote Nº: **34444**

Responsável: **Pablo Vargas castellar**

Data e Hora: **18/09/2026 10:45:12**

Despacho: **Segue o parecer jurídico nº 121/2026 com o controle da legalidade do PL nº 51/2026.**

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 13

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA, 18 de setembro de 2026

ASSESSORIA JURÍDICA

PROTOCOLO (S)

Processo, MEMORANDO Nº - 3486/2026 - Externo
Assunto: 001 - GERAIS
SubAssunto: 013 - SOLICITACAO
CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA

INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICIPIO DE ARARUAMA.

RECEBIMENTO

Local (Setor): **COMISSOES**

Responsável: _____

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA , __ / __ / _____

COMISSOES

COMPROVANTE DE DESPACHO

ORIGEM

Local (Setor): **COMISSOES**

Lote Nº: **34445**

Responsável: **PATRÍCIA RODRIGUES DA CONCEIÇÃO**

Data e Hora: **21/09/2026 14:59:43**

Despacho: **ENCAMINHO PARA AS DEVIDAS PROVIDÊNCIAS**

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 57
FL. Nº 14

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA, 21 de setembro de 2026

COMISSOES

PROTOCOLO (S)

Processo, MEMORANDO Nº - 3486/2026 - Externo
Assunto: 001 - GERAIS
SubAssunto: 013 - SOLICITACAO
CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA

INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIARIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICIPIO DE ARARUAMA.

RECEBIMENTO

Local (Setor): **SECRETARIA E PROTOCOLO**

Responsável: _____

CAMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA , __ / __ / _____

SECRETARIA E PROTOCOLO

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 15

Requerimento de Urgência Especial.

Câmara Municipal de Araruama
Protocolo sob o nº 3540
Livro nº _____ Fls. nº _____
Em 22/09/2026
Ass.: Mayara Martins

Presidente,

COM FULCRO NO QUE DISPÕE O ART.131 DO REGIMENTO INTERNO DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA, REQUEREMOS ADOÇÃO DE REGIME DE URGÊNCIA ESPECIAL À TRAMITAÇÃO DO PROJETO DE LEI 51 DE 16 DE SETEMBRO DE 2026, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO, QUE INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS E UFISA – UNIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA, E DA OUTRAS PROVIDÊNCIAS. SENDO O MESMO INCLUÍDO NA ORDEM DO DIA DA PRESENTE SESSÃO COM DISCUSSÃO E VOTAÇÃO ÚNICA.

SALAS DAS COMISSÕES, 22 DE SETEMBRO DE 2026.

João Carlos de Deus
CARLINHOS DE DEUS
Vereador

Rodrigo Quintanilha
Vereador RODRIGUINHO DAS EXCURSÕES
PRD/PDT

VEREADOR
Armando Polati - PRD

Roberta Nobre Barreto
VEREADORA

Av. John Kennedy, 120 - Centro - Araruama - RJ - CEP: 28.979-087 - (22) 2665-9100 - www.cmararuama.com .br

COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E REDAÇÃO, COMISSÃO DE ORÇAMENTO E FINANÇAS, COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICOS DA CÂMARA MUNICIPAL DE ARARUAMA.

Câmara Municipal de Araruama
Protocolo sob o nº 3538
Livro nº _____ Fls. nº _____
Em 21 / 09 / 2026
Ass.: Vânia Graino

PARECER

AS COMISSÕES ACIMA REUNIRAM-SE PARA APRECIAREM O PROJETO DE LEI 51 DE 16 DE SETEMBRO DE 2026, DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO, QUE INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS E UFISA – UNIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
Fl. Nº 16

Analisando a matéria em apreço, entenderam as comissões a grandiosa iniciativa do chefe do Poder Executivo que visa aperfeiçoamento de mecanismo de governança, controle de segurança jurídica dos atos administrativos relacionado a aquisição, desapropriação, locação e renovação de locação de imóveis utilizados pela administração Pública Municipal.

A criação da Comissão Municipal de avaliação Imobiliária, permitirá que as avaliações sejam realizadas por profissionais habilitados detentores de formação técnica específica e capacitação em avalição imobiliária observando-se as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT, especialmente a NBR 14.653.

Quanto ao mérito da matéria, as comissões acima mencionadas, no âmbito de suas competências, entenderam que a propositura é meritória e deve prosperar. Assim sendo, não havendo óbices, manifestaram-se favoravelmente à aprovação do citado projeto de lei, devendo, pois, passar pelo crivo e decisão do soberano plenário.

Sala das Comissões, 21 de Setembro de 2026.

Av. John Kennedy, 120 - Centro - Araruama - RJ - CEP: 28.979-087 - (22) 2665-9100 - www.cmararuama.com .br

Câmara Municipal de Araruama
Protocolo sob o nº 3538
Livro nº _____ Fls. nº _____
Em 21/09/2026
Ass.: Jéssica Guarino

Com. Const. Just. Redação

Thiago Silva Pinheiro

Thiago Moura Salim

Nelson Luiz S. Barbosa

Com. de Orçamento e Finanças

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 17

Walmir de Oliveira Belchior

João Carlos de Deus

Júlio César dos S. Coutinho

COMISSÃO DE OBRAS E SERVIÇOS PÚBLICO

Diego Fernandes da Silva

Júlio César dos Santos Coutinho

Arídio Martins Vieira Filho

Av. John Kennedy, 120 - Centro - Araruama - RJ - CEP: 28.979-087 - (22) 2665-9100 - www.cmararuama.com .br

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
FL. Nº 15

AUTÓGRAFO DO PROJETO DE LEI Nº51, DE 22 DE SETEMBRO DE 2026.

EMENTA: INSTITUI A COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA, DISPÕE SOBRE A OBRIGATORIEDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA PARA FINS DE DESAPROPRIAÇÃO E LOCAÇÕES, FIXA VALORES E TETO MENSAL DE JETONS EM UFISA - UNIDADE FISCAL DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS, NO ÂMBITO DO MUNICÍPIO DE ARARUAMA.

(Projeto de Lei nº 51, de autoria do Poder Executivo).

A Câmara Municipal de Araruama aprova e a Exma. Senhora Prefeita sanciona a seguinte Lei:

CAPÍTULO I
DA COMISSÃO MUNICIPAL DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA DE ARARUAMA

Art. 1º. Fica instituída a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária de Araruama, no âmbito da Administração Pública Municipal de Araruama, com a finalidade de elaborar laudos técnicos de avaliação de imóveis.

Art. 2º. É obrigatória a realização de avaliação imobiliária prévia pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária nos seguintes casos:

I – processos de desapropriação;
II – celebração de novos contratos de locação de imóveis pelo Município;
III – renovação de contratos de locação de imóveis utilizados pelo Município.

Parágrafo Único. A ausência de laudo de avaliação elaborado pela Comissão impede a formalização dos atos referidos neste artigo, salvo justificativa técnica devidamente fundamentada e autorizada pela autoridade competente.

Art. 3º. A Comissão será composta por 04 (quatro) servidores públicos municipais efetivos, dentre os quais 01 (um) será designado Presidente, que também atuará como avaliador, nomeados através de Portaria do Chefe do Executivo e vinculados administrativamente à Secretaria Municipal de Administração, por um período de 2 (dois) anos.

Parágrafo Único. Para nomeação dos membros para compor a Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária (CMAI), devem ser observados os seguintes requisitos obrigatórios:

I – ser servidor efetivo ou ocupante de cargo em comissão da Prefeitura Municipal de Araruama, assegurada, em qualquer hipótese, a maioria de servidores efetivos entre os membros da Comissão, inclusive quanto à Presidência;

II – possuir formação de nível superior em Engenharia ou Arquitetura e Urbanismo;
III – possuir registro profissional ativo junto ao CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia ou ao CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo;
IV – Possuir certificação de conclusão de curso de Avaliação Imobiliária voltado à perícia judicial, compatível com as atribuições técnicas desempenhadas pela comissão, exigência aplicável indistintamente a servidores efetivos e comissionados.

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
Fl. Nº 17

CAPÍTULO II
DAS COMPETÊNCIAS

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

I – realizar vistorias técnicas em imóveis;
II – elaborar laudos técnicos de avaliação imobiliária;
III – adotar metodologias compatíveis com as normas técnicas aplicáveis;
IV – realizar reuniões técnicas para deliberação de matérias comuns;
V – prestar esclarecimentos técnicos quando formalmente solicitada.
VI – observar, na elaboração dos laudos de avaliação imobiliária, as normas técnicas da ABNT, especialmente a NBR 14653 e demais normas correlatas.

Parágrafo Único. Cada membro da Comissão será individualmente responsável pelos laudos de avaliação que elaborar, inclusive quanto à metodologia adotada e aos valores apurados.

Art. 5º. Compete ao Presidente da Comissão:

I – distribuir os processos de avaliação entre os membros avaliadores, inclusive a si próprio;
II – convocar e presidir as reuniões técnicas;
III – encaminhar os laudos de avaliação concluídos aos setores demandantes;
IV – informar formalmente ao setor competente de Administração ou Recursos Humanos a relação de laudos concluídos, reuniões realizadas e os valores de jetons devidos a cada membro da Comissão;
V – praticar os atos administrativos necessários ao funcionamento da Comissão.

CAPÍTULO III
DOS JETONS

Art. 6º. Os membros da Comissão exercerão suas atividades sem prejuízo das atribuições de seus cargos efetivos, fazendo jus à percepção de jetons, de natureza indenizatória, eventual e não incorporável, exclusivamente nas hipóteses previstas nesta norma.

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 5/1
FL. Nº 29

Art. 7º. O pagamento de jetons será devido nas seguintes situações:

I – elaboração de laudo técnico de avaliação imobiliária, devidamente concluído;
II – participação em reunião técnica da Comissão, regularmente convocada e registrada em ata, limitadas a 3 (três) reuniões por mês.

Art. 8º. O pagamento dos jetons devidos aos membros da Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária – CMAI será efetuado de acordo com a natureza e a complexidade das atividades desempenhadas, observando-se os valores fixados na tabela abaixo, expressos em UFISA – Unidade Fiscal do Município de Araruama.

Tipo de Atividade	**Valor (UFISA)**
Reunião Técnica	02 UFISA
Laudo de Avaliação de Terreno até 1.000 m²	05 UFISA
Laudo de Avaliação de Terreno acima de 1.000 m²	07 UFISA
Laudo de Avaliação de Imóvel com área construída de até 300 m²	06 UFISA
Laudo de Avaliação de Imóvel com área construída de 300 m² até 1.000 m²	08 UFISA
Laudo de Avaliação de Imóvel com área construída acima de 1.000 m²	10 UFISA

Art. 9º. O valor total dos jetons percebidos por cada membro da Comissão, no período de um mês, fica limitado ao teto máximo de 20 (vinte) UFISA, independentemente da quantidade de laudos ou reuniões realizadas.

Art. 10. O Presidente da Comissão fará jus ao recebimento de jetons nas mesmas condições dos demais membros, quando atuar como avaliador ou participar de reuniões técnicas, vedado qualquer jeton específico ou adicional pelo exercício da presidência.

CAPÍTULO IV
DA VIGÊNCIA DAS AVALIAÇÕES

Art. 11. Os laudos de avaliação imobiliária elaborados pela Comissão Municipal de Avaliação Imobiliária – CMAI terão validade máxima de 12 (doze) meses, contados da data de sua emissão, aplicando-se tal prazo a todas as modalidades de avaliação, inclusive para fins de:

I – desapropriação;
II – celebração de novos contratos de locação;
III – renovação de contratos de locação.

Parágrafo Único. Decorrido o prazo previsto no caput, é obrigatória a realização de nova avaliação imobiliária, como condição para a prática ou continuidade dos atos administrativos que dependam do respectivo laudo.

CAPÍTULO V
DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 12. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos administrativos a partir da designação dos membros da Comissão por ato do Poder Executivo.

Gabinete do Presidente, 22 de setembro de 2026

Câmara Mun. de Araruama
Projeto de Lei
Nº 51
Fl. Nº 21

José Magno Martins
Presidente