



**\*DECRETO Nº 3126-R, DE 11 DE OUTUBRO DE 2012.**

Dispõe sobre a estruturação, organização e administração da Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado do Espírito Santo no âmbito da Administração Direta e Indireta, no que couber, e estabelece outras providências.

**O GOVERNADOR DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**, no exercício da atribuição que lhe confere o Art. 91, III da Constituição Estadual e em consonância com as disposições contidas na Lei nº 2.583/1971 e o processo nº 59030305/2012,

**Considerando** a importância de criar uma Política de Gestão e Controle Patrimonial Imobiliário dotada de uma estrutura organizacional calcada em técnicas administrativas que possibilitem o desenvolvimento das diretrizes básicas nas atividades de gestão, registro, cadastro, fiscalização, conservação, avaliação, programação de uso e controle dos bens patrimoniais imóveis do Estado,

**Considerando** que a gestão de bens patrimoniais imóveis constitui ponderável fonte de economia e provimento de recursos;

**Considerando** a necessidade de estruturar, organizar e operacionalizar os processos administrativos patrimoniais de bens imóveis, tendo como função garantir melhoria contínua à gestão imobiliária, bem como facilitar o acesso às informações, tornando-as transparentes e garantindo maior agilidade e qualidade dos serviços públicos,

**DECRETA:**

**CAPÍTULO I**

**DOS FUNDAMENTOS, DIRETRIZES E FINALIDADES**

**Art. 1º** Este Decreto estabelece normas e diretrizes atinentes à Política de Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado, pautadas nas ações e nos princípios da eficiência, economicidade, sustentabilidade, transparência e controle, de observância obrigatória a todos os Órgãos e Entidades da Administração Pública Estadual Direta e Indireta, esta no que couber, além dos princípios que regem a Administração Pública, como legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade, eficiência, razoabilidade e proporcionalidade.



**Art. 2º** A Política de Gestão Patrimonial Imobiliária tem por finalidade desburocratizar, descentralizar e desconcentrar as atividades de patrimônio, de forma sistemática e articulada com os demais Órgãos, Entidades e Sistemas Administrativos da estrutura organizacional do Poder Executivo, por meio da normatização, orientação, controle e auditoria, assegurando a uniformidade da legislação.

**Art. 3º** A Política de Gestão Patrimonial Imobiliária instituirá um modelo de gestão criando indicadores e avaliação por resultados, definindo equipes multidisciplinares, programas, planos, projetos e ações, envolvendo e/ou vinculando os Órgãos, Entidades e respectivas Unidades de Controle Patrimonial.

**Art. 4º** Compete à Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos – SEGER conduzir a Política de Gestão Patrimonial Imobiliária, que constitui uma ferramenta para os escopos descritos no art. 2º, bem como para estruturar, organizar e operacionalizar os processos administrativos patrimoniais imobiliários, facilitar o acesso às informações tornando-as transparentes e garantir maior agilidade e qualidade aos serviços públicos estaduais de gestão patrimonial.

## CAPÍTULO II

### DA ESTRUTURA

**Art. 5º** A Política de Gestão Patrimonial Imobiliária do Estado será dotada da seguinte estrutura organizacional:

I. Órgão Gestor: representado pela Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos e Subsecretaria de Estado de Administração Geral;

II. Gerência Executiva: representada pela Gerência de Patrimônio Estadual, subordinada à Subsecretaria de Estado de Administração Geral, da Secretaria de Estado de Gestão e Recursos Humanos;

III. Unidade de Controle Patrimonial: formada por equipe pertencente aos Órgãos e Entidades responsável pela execução e operacionalização de competência da área de patrimônio imobiliário, possuindo vinculação à Gerência Executiva quanto à orientação normativa e ao controle técnico, sujeita à aplicação das penalidades cabíveis.

~~**Parágrafo único.** Poderá ser criada Comissão de Auditoria, formada por equipe multidisciplinar, responsável por averiguar o cumprimento das determinações deste Decreto e demais deliberações do Órgão Gestor e Gerência Executiva, sem prejuízo de suas capacidades fiscalizadoras. (Revogado pelo Decreto 4504-R/2019)~~



§ 1º Poderá ser criada Comissão de Auditoria, formada por equipe multidisciplinar, responsável por averiguar o cumprimento das determinações deste Decreto e demais deliberações do Órgão Gestor e Gerência Executiva, sem prejuízo de suas capacidades fiscalizadoras.

§ 2º Ficam criadas, no âmbito do órgão gestor, as Comissões Técnicas não remuneradas, a seguir descritas, a fim de desenvolver estudos e trabalhos visando a plena execução dos objetivos da política de gestão patrimonial imobiliária do Estado.

I - Comissão de avaliação imobiliária – CAI/SEGER: de caráter permanente, tendo como atribuição avaliar, homologar avaliações, elaborar estudos de ocupação predial e vistoriar bens imóveis de interesse do Estado, dentre outras;

II - Comissão de alienação de imóveis: de caráter temporário, tendo como atribuição realizar estudos e adotar providências técnico administrativas relacionadas à instrução dos procedimentos de alienação de imóveis do Estado, dentre outras;

III - Comissão de chamamento: de caráter temporário, tendo como atribuição elaborar e conduzir chamamentos públicos que objetivam ocupar imóveis em desuso do Estado ou promover a melhor ocupação dos espaços pelos órgãos estaduais, dentre outras;

IV - Comissão de requalificação estrutural e construtiva de edificações do Estado: de caráter temporário, tendo como atribuição elaborar estudos e acompanhar procedimentos para melhorias físicas e de infraestrutura das edificações do Estado, dentre outras;

V - Comissão de regularização fundiária: de caráter temporário, tendo como atribuição promover, instruir e monitorar procedimentos necessários à regularização fundiária definidas em lei específica, dentre outras;

VI - Comissão de credenciamento para avaliação de bens imóveis: de caráter temporário, tendo como atribuição a gestão de procedimentos de credenciamento de pessoas jurídicas para prestação de serviços concernentes à avaliação de bens, dentre outras; e

VII - Comissão de credenciamento de leiloeiros: de caráter temporário, tendo como atribuição o credenciamento de pessoas físicas e jurídicas para prestação de serviços de leiloeiro oficial para bens imóveis, dentre outras.

§ 3º As comissões previstas no § 2º serão compostas por, no mínimo, 03 (três) membros titulares e 2 (dois) suplentes, garantindo pelo menos 2/3 (dois terços) de servidores efetivos vinculados à gerência executiva, indicados pelo titular do órgão gestor, designados em portaria específica, que tenham conhecimento em gestão imobiliária, alienação ou avaliação de imóveis, podendo ser integrada por membros de outros Órgãos Públicos indicados pela SEGER. **(Parágrafos e incisos inseridos pelo Decreto 4504-R/2019)**

**Art. 6º** As Unidades de Controle Patrimonial ficarão sob a coordenação programática da Gerência Executiva e sob a subordinação administrativa e controle hierárquico do Órgão ou Entidade a que se vinculam.



**Parágrafo único.** Coordenação programática é a gestão e o acompanhamento das atividades finais da área de patrimônio imobiliário, normatizadas pela Gerência Executiva.

### **CAPÍTULO III**

#### **DAS COMPETÊNCIAS**

##### **SEÇÃO I**

#### **DAS COMPETÊNCIAS DO ÓRGÃO GESTOR**

**Art. 7º** Ao Órgão Gestor compete planejar, coordenar e acompanhar os trabalhos da Gerência Executiva, além de representar a Política de Gestão Patrimonial no âmbito político-administrativo, coordenando a realização de reuniões para avaliação dos trabalhos, com a participação dos subsecretários administrativos, dirigentes administrativos e representantes das Unidades de Controle Patrimonial nos Órgãos e Entidades da Administração Pública Estadual.

##### **SEÇÃO II**

#### **DAS COMPETÊNCIAS DA GERÊNCIA EXECUTIVA**

**Art. 8º** À Gerência Executiva compete planejar, regulamentar, normatizar, coordenar, implementar, orientar, supervisionar, apoiar, controlar e fiscalizar a Política de Gestão Patrimonial no âmbito político-administrativo e, especialmente:

- I. estabelecer as políticas e diretrizes, por meio da elaboração de normas, formulários, manuais de procedimentos, entre outros instrumentos, visando disciplinar e padronizar as atividades pertinentes à gestão patrimonial imobiliária estadual;
- II. formular e definir cenários para proposição de estratégias, ações e metas referentes à gestão patrimonial imobiliária estadual;
- III. estabelecer critérios para as locações e aquisições de imóveis;
- IV. editar normas e procedimentos para legalização, fiscalização, ocupação, desocupação e preservação do patrimônio imobiliário;
- V. promover a articulação com as Unidades de Controle Patrimonial, visando assegurar a uniformidade e padronização dos procedimentos;
- VI. coordenar e acompanhar a realização de planos, estudos, pesquisas, análises, avaliações, revisões, implantações e adoções de novas técnicas de trabalho,



procedimentos e fluxos, visando ao desenvolvimento, aperfeiçoamento, modernização, racionalização, simplificação, otimização e padronização da Política de Gestão Patrimonial Imobiliária Estadual;

**VII.** diagnosticar, formular, definir, coordenar e supervisionar o desenvolvimento e a implantação de novos procedimentos informatizados;

**VIII.** promover periodicamente visitas às Unidades de Controle Patrimonial, reuniões de trabalho, encontros, eventos, palestras e treinamentos, no intuito de orientar e supervisionar as atividades inerentes à gestão patrimonial imobiliária estadual e manter a unificação, padronização, disciplina e aperfeiçoamento da atuação sistêmica;

**IX.** orientar e controlar o ingresso, disponibilização do uso, alienações e locações dos bens imóveis;

**X.** promover controle e fiscalização dos imóveis do Estado utilizados em serviços públicos ou concedidos a terceiros;

**XI.** assegurar eficácia, eficiência e efetividade da Política de Gestão Patrimonial Imobiliária Estadual, estabelecendo parâmetros e indicadores;

**XII.** coordenar, executar ou homologar as avaliações de bens imóveis a serem alienados, adquiridos ou locados;

**XIII.** avaliar a conveniência e interesse público, inclusive do ponto de vista econômico, quanto à aquisição de bens imóveis de processos de adjudicação e de dação em pagamento, além de regulamentar sua distribuição e aproveitamento;

**XIV.** monitorar e gerenciar, contínua e permanentemente, os dados e informações de gestão patrimonial imobiliária estadual, para diagnóstico e proposição de melhorias e de inovações da Administração Pública;

**XV.** supervisionar, controlar e administrar o Sistema Integrado de Gestão Administrativa – SIGA (Módulo de Patrimônio Imobiliário), utilizado obrigatoriamente pelas Unidades de Controle Patrimonial, e garantir sua atualização, segurança e correta utilização;

**XVI.** manter sob sua guarda e responsabilidade os documentos, títulos e processos relativos ao patrimônio dos quais o Estado detenha o domínio ou posse;

**XVII.** analisar as ações de usucapião impetradas no Estado, visando a defender o patrimônio público estadual;

**XVIII.** requisitar às Unidades de Controle Patrimonial o registro e/ou regularização das Escrituras Públicas e demais documentos referentes aos imóveis de responsabilidade daquelas, perante o cartório da jurisdição competente;

**XIX.** desenvolver outras atividades determinadas pelo Órgão Gestor, inerentes à administração patrimonial imobiliária.



### SEÇÃO III

#### DAS COMPETÊNCIAS DAS UNIDADES DE CONTROLE PATRIMONIAL

**Art. 9º** Cada Órgão deverá manter uma Unidade de Controle Patrimonial voltada para o cumprimento das diretrizes deste Decreto.

**Art. 10.** Às Unidades de Controle Patrimonial, sob a coordenação, orientação, supervisão e controle técnico da Gerência Executiva, sem prejuízo das demais obrigações e competências inerentes ao patrimônio imobiliário sob responsabilidade do respectivo Órgão/Entidade, competem:

**I.** organizar, executar e controlar as ações e atividades administrativas, formuladas e delegadas pela Gerência Executiva, no âmbito da Unidade de Controle Patrimonial, de acordo com a legislação e regras vigentes;

**II.** adotar os fluxos e procedimentos administrativos e computacionais disponibilizados pela Gerência Executiva, para adequar e garantir a padronização das ações e atividades, propondo o seu constante aperfeiçoamento;

**III.** manter sob sua guarda e responsabilidade todos os projetos referentes às edificações de imóveis de sua responsabilidade;

**IV.** apresentar dados e prestar informações para atender auditorias, diligências ou consultas, dentro do prazo estabelecido, à Gerência Executiva e aos Órgãos ou Entidades de controle interno e externo;

**V.** comparecer às reuniões de trabalho, encontros e demais eventos, quando convocado pela Gerência Executiva;

**VI.** programar, organizar, controlar, executar e supervisionar as atividades relacionadas ao patrimônio imobiliário, conforme normas e procedimentos técnicos estabelecidos pela Gerência Executiva;

**VII.** formar, quando couber, os processos licitatórios, para atender às necessidades de serviços de locação de imóveis, com base nas orientações deste Decreto;

**VIII.** controlar e registrar os gastos mensais com aluguel de imóveis;

**IX.** organizar, manter cadastro e registro do patrimônio imobiliário sob responsabilidade do Órgão ou Entidade no Sistema Integrado de Gestão Administrativa (SIGA);



- X.** providenciar, perante as municipalidades e cartórios de registro geral de imóveis da jurisdição competente, as averbações das edificações que forem construídas nos imóveis sob sua responsabilidade;
- XI.** proceder à guarda e zelar pelo bom uso e conservação dos imóveis no âmbito do Órgão ou Entidade;
- XII.** desenvolver outras atividades relacionadas à gestão de patrimônio imobiliário, em consonância com as diretrizes, objetivos e metas estabelecidos pela Gerência Executiva;
- XIII.** reunir os elementos necessários aos procedimentos judiciais destinados a defesa do patrimônio imobiliário;
- XIV.** providenciar, perante a municipalidade, o alvará de localização e funcionamento, a imunidade de IPTU e de ITBI e a transferência/averbação dos imóveis sob sua responsabilidade;
- XV.** proceder ao pagamento de todas as despesas correlatas aos imóveis sob sua responsabilidade, tais como, pagamento de taxas, foros, contas de luz e água, condomínio, limpeza de terrenos, bem como quaisquer outras despesas que recaírem sobre os imóveis sob sua responsabilidade;
- XVI.** representar o Estado nos Cartórios, nas Prefeituras e na Secretaria do Patrimônio da União, nos atos finais, quanto às transações imobiliárias, registros, averbações, desde que cumpridas normas e leis vigentes.

**Art. 11.** É de responsabilidade do Órgão ou Entidade que detiver a posse, responsabilidade ou investidura de terrenos, glebas e áreas urbanas ou rurais, mesmo a título provisório, o controle de seus limites, preservando-os de forma a evitar invasões, adotando tempestivamente as ações necessárias à coibição imediata de invasões e informando possíveis tentativas à Procuradoria Geral do Estado- PGE e à Gerência Executiva.

**Art. 12.** Os Órgãos e Entidades deverão providenciar e manter atualizados todos os documentos e registros de cada um dos bens imóveis sob sua responsabilidade.

**§ 1º** Os documentos e registros a que se refere o *caput* deverão ser arquivados em um processo específico, de forma individualizada por bem imóvel, autuado no sistema de protocolo, em ordem cronológica, devidamente numerado e rubricado, do momento em que assumir a responsabilidade sobre ele até sua alienação, ou quando devolvê-lo ao Órgão Gestor ou, no caso da Administração Indireta, ao Órgão ou Entidade responsável.

**§ 2º.** Do processo específico de cada bem imóvel de que trata o § 1º, deverão constar, no mínimo, os seguintes documentos e registros:



- I. relatório do imóvel emitido pelo Sistema Integrado de Gestão Administrativa - SIGA, devidamente atualizado;
- II. cópia do instrumento que aprovou o uso do imóvel em nome do Órgão ou Entidade;
- III. Certidão de Matrícula ou Certidão de Ônus Reais do imóvel, atualizada, obtida no Cartório de Registro de Imóveis competente;
- IV. cópia da folha constante do Carnê de IPTU em que estão todos os dados do imóvel, inclusive a Inscrição Imobiliária e Inscrição Fiscal do Imóvel no Cadastro Imobiliário do Município, e cópia da guia constante do Carnê de IPTU utilizada para o pagamento das taxas de coleta de lixo ou resíduos sólidos, devidamente autenticada pelo banco arrecadador ou acompanhada da Ordem Bancária – OB, que deverá ser anexada anualmente ao processo;
- V. certidões negativas de débitos do imóvel, devidamente atualizadas, emitidas pelo Município e pela Secretaria do Patrimônio da União (nos casos de terreno de Marinha);
- VI. cópia de documento de CCIR – Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (no caso de imóveis rurais) emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA;
- VII. alvará de funcionamento do imóvel;
- VIII. Certidão Negativa de Débito – CND relativa à matrícula no Cadastro Específico do Instituto Nacional do Seguro Social – CEI/INSS das obras realizadas no imóvel, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil – RFB;
- IX. alvará de construção, em caso de obras realizadas no imóvel, emitido pelo Município;
- X. Habite-se da Vigilância Sanitária, em caso de obras realizadas no imóvel, quando necessário;
- XI. Habite-se do Corpo de Bombeiros, quando da realização de obras em --imóveis, quando exigível;
- XII. Habite-se, ou a Certidão Municipal da Obra emitida pelo Município onde a construção foi realizada, de acordo com a nomenclatura utilizada no Município;
- XIII. cópia dos projetos da obra realizada no imóvel, nos termos exigidos pela municipalidade, inclusive em meio magnético.

§ 3º. A Ficha de Matrícula do imóvel obtida no Cartório de Registro de Imóveis a que se refere o inciso III do § 2º deverá ser atualizada:

- I. na abertura do processo de cada bem imóvel, de acordo com o § 1º;





II. após a averbação de qualquer obra realizada no imóvel ou registro de qualquer evento ou contrato;

III. quando for iniciado processo, que tenha como objetivo a transação do imóvel.

§ 4º Cessada a utilização do imóvel pelo Órgão ou Entidade, o processo a que se refere o § 1º contendo todos os documentos e registros deverá ser remetido ao Órgão Gestor que, depois de ratificar os registros pertinentes à sua utilização, lhe atribuirá nova utilização.

## CAPÍTULO IV

### DAS RESPONSABILIDADES E PENALIDADES

**Art. 13.** Os dirigentes do Órgão Gestor e Gerência Executiva são responsáveis pelo cumprimento das leis e regulamentos e pelo desempenho eficaz, eficiente, efetivo e coordenado descrito neste Decreto, podendo estabelecer indicadores de seus resultados e das Unidades de Controle Patrimonial.

**Art. 14.** Os titulares dos Órgãos/Entidades e suas Unidades de Controle Patrimonial são responsáveis solidariamente pela execução e cumprimento das leis, regulamentos, diretrizes e metas estabelecidas pela Gerência Executiva.

**Art. 15.** Poderá responder administrativa, civil e penalmente, conforme legislação vigente, o servidor público que causar ou concorrer para o dano de qualquer bem imóvel que esteja ou não sob sua guarda, por omissão, dolo ou culpa.

**Art. 16.** Quando da ocorrência da omissão, ineficiência ou não observância das normas técnicas emitidas pela Gerência Executiva, esta poderá determinar a capacitação do servidor.

§ 1º Entende-se por omissão o conhecimento dos dados, informações ou rotinas das atividades sem a sua aplicação, gerando fluxos, procedimentos e rotinas incorretas e inadequadas.

§ 2º Entende-se por ineficiência o não alcance dos objetivos estabelecidos pelo Órgão Gestor e Gerência Executiva, ou a ausência de agilidade na prestação dos serviços, por não ter ocorrido a adequada utilização dos recursos, ou a correta articulação dos meios no alcance dos resultados.



**Art. 17.** O Órgão Gestor reserva-se o direito de notificar o titular ou dirigente máximo de Órgão ou Entidade no caso de descumprimento do disposto neste decreto, para que regularize a pendência ou restrição, no prazo a ser especificado nas notificações.

## CAPÍTULO V

### DOS BENS PÚBLICOS ESTADUAIS

**Art. 18.** São considerados como bens imóveis aqueles de natureza permanente, tais como, terrenos, edifícios, construções e benfeitorias a eles incorporadas de modo permanente, e conforme sua destinação, podem ser classificados em:

I. bens imóveis de uso comum do povo: são todos aqueles que se destinam à coletividade em geral, sem discriminação de usuários, ou ordem especial para sua fruição;

II. bens imóveis de uso especial: são os que se destinam especialmente à execução dos serviços públicos, sendo considerados instrumentos desses serviços e constituindo o aparelhamento administrativo;

III. bens imóveis de uso dominial: são aqueles do domínio público, integrantes do Patrimônio Estadual, sem destinação pública determinada, nem um fim administrativo específico.

**Art. 19.** Incluem-se entre os bens imóveis do Estado:

I. as águas, exclusivamente em terreno de seu domínio, superficiais ou subterrâneas, fluentes, emergentes, e em depósito, ressalvadas, neste caso, na forma da lei, as decorrentes de obras da União;

II. as áreas nas ilhas oceânicas e costeiras de seu domínio;

III. as ilhas fluviais e lacustres sob o seu domínio e não pertencentes à União;

IV. as terras devolutas não compreendidas entre as do domínio da União e;

V. os de sua propriedade.

**Art. 20.** Não perdem o caráter de imóveis:

I. as edificações que, separadas do solo, mas conservando a sua unidade, forem removidas para outro local;



II. os materiais provisoriamente separados de um prédio para nele se reempregarem.

**Art. 21.** Salvo os casos expressos neste Decreto ou em Lei Especial, não constituirão direitos reais sobre os bens patrimoniais imóveis do Estado.

## SEÇÃO I

### DO INGRESSO DO BEM IMÓVEL

#### Subseção I

#### Dos Aspectos Gerais

**Art. 22.** O ingresso de bens imóveis ao Patrimônio Estadual se fará por:

- I. compra;
- II. desapropriação;
- III. doação;
- IV. adjudicação;
- V. permuta;
- VI. usucapião;
- VII. dação em pagamento;
- VIII. sucessão/ Aquisição *Causa Mortis*;
- IX. acessão;
- X. construção.

**Parágrafo único.** As edificações e benfeitorias realizadas pelo Estado, por meio de seus Órgãos ou Entidades, serão incorporadas ao patrimônio estadual, mesmo que construídas em imóveis de terceiros, salvo legislação ou convenção em contrário.

**Art. 23.** O ingresso de bens imóveis será precedido de avaliação imobiliária realizada e/ou homologada pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Órgão Gestor.

**Parágrafo único.** Nos casos de compra, desapropriação, permuta e dação em pagamento, será obrigatória a utilização de Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas



as suas demais partes, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela Norma Técnica da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo, observando:

**a)** o laudo deverá ter uma via inserida nos processos da modalidade de aquisição descrita no parágrafo único, em seu inteiro teor, ou seja, com todas as suas partes, incluindo anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as demais partes que o integrarem. Outra via deverá ser arquivada pelo Órgão Gestor, no setor responsável pela avaliação de imóveis.

**b)** as vias a que a alínea anterior se refere deverão conter, em todas as suas páginas, a rubrica do responsável técnico pela elaboração do trabalho. Deverão conter ainda a rubrica referente à numeração de folhas do processo, a ser providenciada no âmbito da Administração.

**c)** considerando os pré-requisitos técnicos necessários à execução de atividades de Engenharia de Avaliações, os Órgãos e Entidades da Administração serão responsáveis pelo encaminhamento das respectivas demandas em tempo hábil para elaboração ou homologação de laudos de avaliação pela comissão de avaliação de bens imóveis do Órgão Gestor.

**Art. 24.** Os bens imóveis adquiridos pelos Órgãos da Administração Pública Estadual Direta e/ou por recursos de fundos de sua competência serão escriturados e registrados nos Cartórios competentes em nome do Estado do Espírito Santo, pessoa jurídica de direito público interno, inscrito no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica - CNPJ sob o nº 27.080.530/0001-43.

**Art. 25.** Os bens imóveis adquiridos pela Administração Indireta serão escriturados e registrados nos Cartórios competentes em nome da pessoa jurídica correspondente, com os respectivos Cadastros Nacionais de Pessoa Jurídica, salvo disposição em contrário.

## Subseção II

### Da Aquisição por Compra

**Art. 26.** A aquisição de bem imóvel na modalidade de compra ocorrerá conforme disposições da Lei 8.666/93 e legislação estadual em vigor.



**Art. 27.** Os processos administrativos que tratam da aquisição de bens imóveis por compra serão instruídos com justificativa da aquisição, projeto a ser desenvolvido no imóvel, autorização do Secretário da pasta e do Secretário do Órgão Gestor e do parecer técnico-jurídico da PGE.

### Subseção III

#### Da Aquisição por Desapropriação

**Art. 28.** As desapropriações de imóveis de interesse do Estado serão processadas administrativa ou judicialmente, devendo o Órgão ou Entidade solicitante esgotar as tentativas de composição amigável com o expropriado.

**§ 1º** Para fins de composição extrajudicial, poderá ser formada uma Comissão composta presidida pelo Dirigente do Órgão ou Entidade interessado, o Secretário do Órgão Gestor ou um representante devidamente designado e um representante da PGE.

**§ 2º** Frustrada a composição amigável, ou não sendo esta possível por ausência de um ou mais requisitos prescritos no art. 29, inciso I, deste Decreto, ocorrerá a desapropriação judicial a cargo da PGE.

**§ 3º** Não se aplica o disposto no § 1º às desapropriações executadas pela Secretaria Estadual dos Transportes e Obras Públicas - SETOP, destinadas à construção de obras viárias.

**Art. 29** O processo de desapropriação do imóvel de interesse deverá seguir as seguintes fases:

**I. Fase Instrutória** – documentos providenciados pelo Órgão ou Entidade interessado:

- a) consulta ao Órgão Gestor sobre a disponibilidade de imóvel que atenda às necessidades do Órgão ou Entidade interessado;
- b) parecer do Órgão Gestor quanto à indisponibilidade de bem imóvel no acervo do Estado que atenda aos interesses do Órgão ou Entidade;
- c) identificação da necessidade da desapropriação pelo Órgão ou Entidade interessado, com projeto específico, com justificativa do interesse público pela desapropriação;
- d) decreto do Governador que declare a necessidade, utilidade ou interesse público para fins de desapropriação;
- e) documentação comprovando a titularidade do imóvel ou sua posse;
- f) certidão de ônus reais atualizada da matrícula do imóvel a ser desapropriado, na hipótese de propriedade;
- g) nada consta de processos cíveis;



- ~~h) planta de medição e memorial descritivo do imóvel (área de terreno) a ser desapropriado que revelem sua área. Quando se tratar de terreno desmembrado de porção maior, deverá ser acompanhado de planta de desmembramento de imóvel e da área remanescente, com os respectivos memoriais;~~
- h) planta de medição do imóvel informando a metragem do terreno e área a ser desapropriada. **(Nova redação dada pelo Decreto 4022-R/2016)**
- i) nome e qualificação pessoal do proprietário/posseiro do imóvel que constará da escritura pública de desapropriação, bem como cópia autenticada de documentos pessoais de identificação;
- j) caso o proprietário ou posseiro seja casado, deverá ser providenciada a Certidão de Casamento com Regime de Bens. Deverão ser providenciados, também, os documentos pessoais de identificação do cônjuge ou companheiro, este no caso de União Estável, todos devidamente autenticados;
- k) caso o proprietário ou posseiro seja Pessoa Jurídica, também, serão acostados aos autos os seguintes documentos: estatuto ou contrato social da empresa e suas alterações, inscrição no CNPJ, certidões negativas de débito junto à Receita Federal e Estadual e certidão negativa de falência, se necessário;
- l) quando se tratar de imóvel rural, serão anexados aos autos os seguintes documentos: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), Certidão Negativa do IBAMA e autorização do INCRA no caso de desmembramento, conforme parcelamento mínimo previsto para cada região;
- m) certidões negativas de débitos com a Fazenda Federal, Estadual, Municipal (IPTU), na hipótese de imóvel urbano, FGTS, Previdência Social e certidão negativa de incapacidade civil, interdição ou curatela, na hipótese de pessoa física;
- n) quando se tratar de terreno de Marinha, serão providenciados os seguintes documentos: certidão negativa de débitos, certidão de inteiro teor e certidão de autorização para transferência fornecida pela Secretaria do Patrimônio da União;
- o) laudo social.

§ 1º Não se aplica o disposto nas alíneas “a” e “b” do inciso I deste Art. às desapropriações executadas pela SETOP, destinadas à construção de obras viárias.

§ 2º Será exigida a manifestação da PGE sobre minuta de Decreto do Governador que declare a necessidade, utilidade ou interesse para fins de desapropriação.

§ 3º A PGE será ouvida sobre a possibilidade de se dispensar um ou mais requisitos do inciso I, quando houver a possibilidade de desapropriação amigável.

## II. Fase de Análise Prévia e Composição:

- a) Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela ABTN e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo;



- b) no caso de desapropriação amigável, o expropriado deverá informar, por meio do instrumento de aquiescência do valor, dados bancários para futura indenização, demonstrando código do banco, agência, conta corrente ou poupança.
- c) também deverá constar a manifestação da comissão prevista no §1º, do Art. 28, quando necessária.
- d) frustrada a desapropriação amigável ou não sendo esta possível por ausência dos requisitos prescritos no Inciso I deste Artigo, deverá o Órgão ou Entidade solicitante ratificar o interesse no imóvel. Permanecendo o interesse na desapropriação, os autos serão encaminhados à PGE, para propor ação judicial, cumprindo o disposto nas alíneas “d” e “e” deste Art.
- e) providenciar a emissão do cheque administrativo.

### **III. Fase de Indenização e Finalização do Processo de Desapropriação Amigável:**

- a) na hipótese de propriedade, encaminhar à PGE, para análise técnico-jurídica do procedimento e adoção das providências necessárias à lavratura da Escritura Pública de Desapropriação e ao pagamento da indenização;
- b) na hipótese de posse, encaminhar à PGE, para contrato de cessão dos direitos de posse.

§ 1º Não se aplica o disposto na alínea “b” do inciso III às desapropriações executadas pela SETOP destinadas à construção de obras viárias;

§ 2º Após lavrada e outorgada a Escritura Pública de desapropriação pela PGE, o processo seguirá o trâmite geral para ingresso do bem imóvel.

§ 3º A escritura pública de desapropriação deverá ser encaminhada ao Cartório de Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, para fins de registro, acompanhada do respectivo memorial descritivo da área.

§ 4º Quando se tratar de terreno desmembrado da área maior, deverá ser acompanhada de planta de desmembramento do imóvel e da área remanescente, com os respectivos memoriais descritivos. (**§§ 3º, 4º inseridos pelo Decreto 4022-R/2016**)

## **Subseção IV**

### **Da Aquisição por Doação**

**Art. 30.** A aquisição de bens imóveis por Doação ocorrerá quando o Estado receber bem imóvel, por mera liberalidade de terceiros, com ou sem encargos, sendo formalizada a transação por meio da lavratura de Escritura Pública de Doação.



**Art. 31.** Os bens imóveis recebidos por doação com encargo serão precedidos de manifesta aceitação do Secretário da pasta, caracterizando a anuência ao encargo estabelecido.

**Parágrafo único.** O prazo para adimplemento do encargo, se houver, será iniciado com o registro da Escritura Pública de Doação no Cartório de Registro Geral de Imóveis competente.

**Art. 32.** Os bens imóveis recebidos por doação sem destinação e/ou encargos definidos serão destinados ao Órgão Gestor, que definirá sua destinação.

## Subseção V

### Da Aquisição por Adjudicação

**Art. 33.** A aquisição de bem imóvel ocorrerá por adjudicação, após ato judicial, nas ações judiciais em que o Estado figure como credor, formalizando-se com a averbação da carta ou termo de adjudicação na matrícula do imóvel, no Cartório de Registro Geral de Imóveis da jurisdição competente.

§ 1º Durante a tramitação da ação judicial e, tendo o Estado manifestado o interesse na adjudicação do bem imóvel, competirá ao Órgão Gestor, quando solicitado pela PGE, a indicação de servidor, com qualificação técnica, para atuar nos autos judiciais como assistente técnico.

§ 2º Os bens imóveis adjudicados somente estarão disponíveis para uso ou alienação após decisão judicial confirmada pela carta ou termo de adjudicação averbado na matrícula do imóvel no Cartório de Registro Geral de Imóveis da jurisdição competente.

**Art. 34.** A aceitação da adjudicação será precedida, se for o caso, de laudo de vistoria e/ou avaliação, nos casos pertinentes, no imóvel, o qual descreverá o seu atual estado, por meio de relatório e registros fotográficos, e manifestação favorável do Órgão Gestor.

**Art. 35.** Os bens imóveis que ingressarem no patrimônio do Estado por meio de adjudicação serão disponibilizados ao Órgão Gestor, que definirá sua melhor destinação.

## Subseção VI





## Da Aquisição por Permuta

**Art. 36.** A permuta de bens imóveis é admitida desde que ocorra prevalente interesse público, devidamente justificado pelo Estado na realização do ato, em atendimento ao disposto no inciso X, do artigo 24, da Lei Federal nº 8.666/93, e que o valor do negócio seja compatível com o valor do bem imóvel alienado pelo Estado.

**Parágrafo único.** A avaliação dos imóveis será feita concomitantemente, por meio de Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo.

**Art. 37.** A permuta ocorrerá em processo administrativo instruído pela Gerência Executiva, com manifestação favorável do Secretário do Órgão Gestor e autorização legislativa.

### Subseção VII

#### Da Aquisição por Usucapião

**Art. 38.** A usucapião será requerida pelo Órgão detentor da posse do imóvel, em processo administrativo devidamente instruído, o qual comprove a posse do Estado no imóvel, a ser encaminhado à PGE, para adoção das medidas judiciais cabíveis, juntamente com o histórico do imóvel, indicação de três testemunhas e demais documentos que comprovem a posse do Estado no imóvel, ou que sejam requisitados pela PGE.

### Subseção VIII

#### Da Aquisição por Dação em Pagamento

**Art. 39.** A dação em pagamento será formalizada por Escritura Pública de Dação em Pagamento, precedida de análise acerca do interesse e da viabilidade da aceitação do imóvel e de Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião da elaboração do laudo.



**Art. 40.** Os bens que ingressarem por dação em pagamento serão disponibilizados ao Órgão Gestor, que definirá sua destinação, após autorização do seu Secretário.

**§ 1º** Os bens imóveis oferecidos ao Estado em dação de pagamento somente serão aceitos após prévia manifestação favorável do Órgão Gestor.

**§ 2º** Quando o ingresso ocorrer no âmbito da Administração Indireta, caberá à própria Entidade definir sua destinação.

### **Subseção IX**

#### **Da Aquisição por Sucessão/ Da Aquisição *Causa Mortis***

**Art. 41.** Os bens imóveis recebidos a título de sucessão testamentária ao Estado terão seu ingresso realizado pelo Órgão Gestor, que definirá sua destinação, após autorização do seu Secretário.

### **Subseção X**

#### **Da Aquisição por Acessão**

**Art. 42.** O Estado adquirirá bens por meio da acessão, conforme o disposto nos artigos 1.248 a 1.259 da Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil Brasileiro).

**Art. 43.** O responsável pelo imóvel que observar acréscimo patrimonial por acessão deverá adotar as medidas cabíveis de retificação do registro no Cartório de Registro de Imóveis competente, bem como demais atualizações de dados cadastrais do imóvel, e oficiar ao Órgão Gestor sobre o ocorrido.

## **SEÇÃO II**

### **DA DISPONIBILIZAÇÃO DE USO**

#### **Subseção I**



## Dos Aspectos Gerais

**Art. 44.** A disponibilização de uso de bem imóvel público ocorrerá por:

- I. autorização de uso;
- II. permissão de uso;
- III. cessão de uso;
- IV. concessão de uso;
- V. concessão de direito real de uso.

**Art. 45.** A disponibilização do uso de bem imóvel é ato discricionário da Administração Pública, sendo que o preenchimento dos requisitos não importa em direito subjetivo do pretendente à utilização do bem.

### Subseção II

#### Das Responsabilidades do Uso do Imóvel

**Art. 46.** Aqueles que estiverem na posse de imóvel de propriedade do Estado, por meio de termo ou contrato, serão responsáveis pela guarda, conservação e vigilância do imóvel, de modo a evitar invasões, deteriorações, ou mau uso.

§ 1º Caso haja necessidade de intervenção policial e/ou judicial na defesa da posse, os responsáveis pelo imóvel indicarão servidor/representante para acompanhar os trabalhos realizados e, caso necessário, poderão disponibilizar pessoal e equipamentos para demolição de obras irregulares e providenciar outras ações necessárias para preservação dos limites do imóvel, privilegiando a tempestividade das ações.

§ 2º O responsável pelo imóvel, caso necessário, deverá relacionar e qualificar possíveis invasores em imóvel do Estado, realizando registros fotográficos da área supostamente esbulhada/invadida, e fornecer demais informações requisitadas pela PGE.

**Art. 47.** Os responsáveis pela utilização do imóvel arcarão com todas as despesas dele provenientes, tais como, taxas, foros, condomínios, contas de água, luz e demais despesas incidentes sobre o imóvel.



**Art. 48.** No ato de devolução do bem imóvel, será emitido o Termo de Devolução, assinado pelas partes envolvidas, do qual constará laudo de vistoria contendo o estado de conservação do imóvel, eventuais anomalias, defeitos aparentes e outras particularidades consideradas relevantes, bem como registros fotográficos.

**§ 1º** Caso fiquem demonstradas deteriorações, estragos e desgastes no imóvel, além dos ocorridos por seu uso habitual ao longo do tempo, o responsável pela sua utilização providenciará a sua manutenção, de forma a entregá-lo no estado em que o recebeu, ou caso identifique a inviabilidade de manutenção, no caso de particular, que seja ressarcido aos cofres públicos os valores necessários à reparação integral do dano, observados os laudos de vistoria.

**§ 2º** Enquanto não for emitido o Termo de Devolução do imóvel, este continuará sob a responsabilidade e guarda do responsável pelo seu uso.

### **Subseção III**

#### **Da Autorização de Uso**

**Art. 49.** Considera-se autorização de uso a modalidade de outorga de uso de imóvel público a terceiro, mediante ato administrativo precário, oneroso ou gratuito, para a realização de eventos de curtíssima duração, de até 30 dias, tais como, atividades culturais, esportivas, manifestações e outros eventos sociais de interesse particular.

**Parágrafo único.** Se necessário e autorizado por responsável pelo imóvel, o prazo da autorização de uso poderá ser prorrogado por igual período.

**Art. 50.** Deverão constar do pedido de autorização de uso:

I. justificativa do pedido;

II. prazo da autorização, dentro do estabelecido no art. 49;

III. cópias autenticadas dos documentos de quem ficará responsável pelo uso do imóvel no período da autorização;

IV. termo de concordância com o estipulado no §1º do art. 48.

**Art. 51.** É de competência do Secretário da pasta responsável pelo imóvel a emissão de Termo de Autorização de Uso.

**Parágrafo único.** A competência disposta no *caput* poderá ser delegada às autoridades inferiores, por meio de publicação em Diário Oficial, respondendo essas solidariamente pelo ato.



## Subseção VI

### Da Permissão de Uso

**Art. 52.** Permissão de uso é o ato administrativo precário, negocial, oneroso ou gratuito, em que a Administração Pública consente a terceiro a utilização de bem imóvel público, pelo período de até um ano, para que ali desenvolva algum trabalho, ou preste algum serviço, de utilidade coletiva, satisfazendo ao interesse público e particular.

§ 1º Se necessário e autorizado por responsável pelo imóvel, o prazo da permissão de uso poderá ser prorrogado por igual período.

§ 2º Extinta a permissão de uso, o permissionário não terá direito a nenhuma indenização ou retenção, seja a que título for.

§ 3º O particular tem o dever de usar o bem, sob pena de caducidade, uma vez que incide interesse público.

**Art. 53.** Deverão constar do pedido de permissão de uso:

I. justificativa do pedido;

II. prazo da permissão de uso, dentro do estabelecido no art. 52;

III. cópias autenticadas dos documentos de quem ficará responsável pelo uso do imóvel no período da permissão;

IV. termo de concordância com o estipulado no §1º do art. 48.

**Art. 54.** É de competência do Secretário da pasta responsável pelo imóvel a emissão de Termo de Permissão de Uso.

**Parágrafo único.** A competência disposta no *caput* poderá ser delegada às autoridades inferiores, respondendo estes solidariamente pelo ato.

## Subseção V

### Da Cessão de Uso

**Art. 55.** A cessão de uso de bens imóveis será processada no âmbito da Administração Direta do Estado, de forma não onerosa, quando atender à



conveniência e ao interesse dos Órgãos envolvidos, efetivando-se por meio de Termo de Cessão de Uso celebrado entre o Órgão Gestor e o Órgão cessionário.

**Art. 56.** A cessão de uso deverá ser expressamente autorizada pelo Secretário do Órgão Gestor, com a solicitação do Órgão interessado contendo a justificativa para a utilização do imóvel e manifestação da Gerência Executiva.

§ 1º O Órgão cedente é o responsável pelo controle dos prazos, quando for o caso, e de outras condições estabelecidas, bem como, pela guarda dos processos de cessão.

§ 2º O Órgão cessionário será responsável pela guarda e conservação do imóvel, devendo arcar com todas as suas despesas, preservar seus limites, de forma a evitar invasões, privilegiando ações tempestivas, e manter seus dados cadastrais atualizados perante a União, quando for o caso, Municipalidades e cartórios de registro geral de imóveis da jurisdição competente.

**Art. 57.** O Termo de Cessão de Uso deverá conter o número do laudo de vistoria do imóvel, realizado pelo Órgão cedente, contendo relatório do estado de conservação do imóvel, suas características, e registros fotográficos do imóvel.

**Parágrafo único.** No ato da rescisão ou extinção da cessão de uso, que será formalizado por meio do Termo de Devolução de Imóvel, conforme disposto no art. 48, o cessionário deverá devolver o imóvel cedido nas mesmas condições em que foi recebido, observado o laudo de vistoria inicial do imóvel. Caso o bem não seja restituído nas condições em que foi cedido, o Órgão cessionário deverá ser responsabilizado pelo custo da sua reforma ou recuperação, salvo quando tais condições forem provenientes de desgaste natural pelo uso e tempo de utilização.

## Subseção VI

### Da Concessão de Uso

**Art. 58.** A concessão de uso de bens imóveis, por tempo determinado, de forma gratuita ou onerosa, com destinação específica, ocorrerá por meio de Contrato de Concessão de Uso.

§ 1º O Contrato de Concessão de Uso deverá conter o laudo de vistoria do imóvel, elaborado pelo Órgão concedente, contendo relatório do estado de conservação do imóvel, suas características e seus registros fotográficos.

§ 2º No ato da rescisão ou extinção do Contrato de Concessão de Uso, que será formalizado por meio do Termo de Devolução de Imóvel conforme disposto no art. 48, o concessionário deverá devolver o imóvel concedido nas mesmas condições em que foi recebido, observado o laudo de vistoria inicial do imóvel.



**§ 3º** Caso o bem não seja restituído nas condições em que foi concedido, o concessionário deverá se responsabilizar pelo custo da sua reforma ou recuperação, salvo quando tais condições sejam provenientes de desgaste natural pelo uso e tempo de utilização.

**Art. 59.** Os processos administrativos que tratarem da concessão de uso de bem imóvel serão instruídos pela Gerência Executiva, com manifestação favorável do Secretário do Órgão Gestor, parecer técnico-jurídico da PGE e autorização do Governador.

**Parágrafo único.** Quando a Concessão de Uso for destinada à Administração Indireta do Estado, será dispensada a autorização do Governador do Estado.

**Art. 60.** O Contrato de Concessão de Uso gratuito de bem imóvel poderá ser celebrado em favor de:

I. Administração Indireta do Estado, inclusive as Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista;

II. Administração Direta e Indireta da União Federal e dos Municípios, inclusive as Empresas Públicas e Sociedades de Economia Mista;

III. Entidades sem fins lucrativos, cujas finalidades sejam educacionais, culturais, assistenciais, ou de fins sociais, declaradas como de utilidade pública;

IV. Entidades representativas de classes;

V. Organizações Sociais – OS e Organizações da Sociedade Civil de Interesse Público – OSCIP.

**§ 1º** A concessão de uso se inicia com o requerimento do interessado ao Órgão Gestor, contendo justificativa da necessidade e finalidade de utilização do imóvel, projeto da atividade a ser nele exercida e o prazo necessário à sua utilização.

**§ 2º** No ato do requerimento, deverá apresentar as certidões de regularidade fiscal com as Fazendas Públicas, o Estatuto/Contrato Social, ata de assembleia que elegeu seu representante ou termo de posse de cargo eletivo, e cópia dos documentos pessoais do representante.

**§ 3º** Quando se tratar de Concessão de Uso gratuito em favor das pessoas descritas nos incisos III, IV e V acima, deverá ser elaborado parecer técnico pela Secretaria responsável pela pasta de Ação Social do Estado, atestando a sua destinação social relevante como condição à efetivação da concessão de uso.

**§ 4º** O preenchimento dos requisitos acima não representa direito subjetivo do interessado à celebração do Contrato de Concessão de Uso gratuito de bem imóvel, que dependerá da conveniência e oportunidade da Administração Pública Estadual.



**Art. 61.** O Contrato de Concessão de Uso oneroso de bem imóvel poderá ser celebrado em favor de particular, pessoa física ou jurídica, afastadas as hipóteses da Autorização de Uso ou Permissão de Uso para o desenvolvimento de atividade de utilidade coletiva de interesse público.

§ 1º A concessão de uso inicia-se com o requerimento do interessado ao Órgão Gestor, contendo justificativa da necessidade e finalidade de utilização do imóvel, projeto da atividade a ser nele exercida e o prazo necessário à sua utilização.

§ 2º No ato do requerimento, deverá apresentar as certidões de regularidade fiscal com as Fazendas Públicas, o Estatuto/ Contrato Social e cópia dos documentos pessoais do representante.

§ 3º O valor da Concessão de Uso será fixado com base em laudo de avaliação elaborado e/ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor e observará, no que couber, os parâmetros atinentes às locações.

**Art. 62.** O Órgão Gestor, bem como a Gerência Executiva, poderá realizar atos de fiscalização nos imóveis objetos de Concessão de Uso, de forma a verificar, entre outros, se a finalidade contratual está sendo cumprida, sob pena de rescisão contratual.

## Subseção VII

### Da Concessão de Direito Real de Uso

**Art. 63.** A concessão de direito real de uso de bem imóvel será formalizada por meio de Contrato de Concessão de Direito Real de Uso, oneroso ou gratuito, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência, urbanização, industrialização, edificação ou outras modalidades de interesse público reconhecidas e declaradas por Decreto.

§ 1º O Contrato de Concessão de Direito Real de Uso deverá ser registrado na matrícula do imóvel no cartório de registro geral de imóveis competente, pelo concessionário.

§ 2º Desde a inscrição da concessão de direito real de uso, o concessionário fruirá plenamente do imóvel para os fins estabelecidos no contrato e responderá por todos os encargos civis, administrativos e tributários que venham a incidir sobre ele e suas rendas.





§ 3º Extingue-se a concessão de direito real de uso antes de seu termo, se o concessionário der ao imóvel destinação diversa da estabelecida no contrato, ou descumprir cláusula resolutória do ajuste, perdendo, neste caso, as benfeitorias de qualquer natureza.

§ 4º A concessão de direito real de uso, salvo disposição contratual em contrário, será transferida por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, como os demais direitos reais sobre coisas alheias, sendo registrada a transferência, desde que os sucessores, no caso de *causa mortis*, residam no imóvel e tenham contribuído para torná-lo produtivo com a força de seu trabalho.

§ 5º Será revogada a concessão de direito real de uso por interesse público justificado, cabendo indenização ao concessionário por eventuais benfeitorias existentes no imóvel.

**Art. 64.** A concessão de direito real de uso pressupõe a existência de bem imóvel em disponibilidade, em processo instruído pela Gerência Executiva, manifestação do Secretário do Órgão Gestor, parecer técnico-jurídico da PGE, autorização do Governador, autorização legislativa e procedimento licitatório na modalidade concorrência.

§ 1º Na hipótese de Concessão de Direito Real de Uso gratuita, o Secretário do Órgão Gestor deverá justificar especificamente o interesse público que fundamenta esta opção.

§ 2º O procedimento licitatório poderá ser dispensado nas hipóteses previstas na Lei Federal nº 8.666/93 ou por lei estadual específica.

**Art. 65.** A avaliação imobiliária realizada ou homologada pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Órgão Gestor deverá necessariamente preceder a assinatura do Contrato de Concessão de Direito Real de Uso.

### Subseção VIII

#### Da Utilização de Imóveis Públicos no Âmbito de Convênios e Consórcios Públicos

**Art. 66.** Os bens imóveis públicos poderão ser utilizados no âmbito de convênios, consórcios públicos e demais atos multilaterais firmados pelo Estado, com autorização expressa do Governador, por suas Autarquias e Fundações, observadas, no que couber, as disposições deste Decreto.



**Art. 67.** A utilização de bens imóveis no âmbito de consórcios públicos e de convênios para gestão associada de serviços públicos, regidos pela Lei Federal n.º 11.107/2005, observará as normas gerais nela estabelecidas.

**Art. 68.** A utilização de imóveis públicos no âmbito de convênios e demais atos multilaterais, excluídas as hipóteses previstas no Art. 67, observará o regime de concessão de uso, no caso de utilização para a Administração Pública Indireta e Direta de qualquer esfera de governo, ou no caso de utilização por particular.

**Parágrafo único.** O prazo máximo da outorga de uso de imóvel público ficará vinculado ao prazo fixado no convênio, consórcio público ou demais acordos firmados pelo Governador.

### SEÇÃO III

#### DAS ALIENAÇÕES

##### Subseção I

##### Dos Aspectos Gerais

**Art. 69.** A alienação de bens imóveis de propriedade do Estado, quando em disponibilidade e recomendado pelo interesse público justificado, far-se-á mediante:

- I. venda;
- II. doação;
- III. permuta;
- IV. investidura;
- V. dação em pagamento.

**Parágrafo único.** O Órgão Gestor, preferencialmente à alienação dos seus bens imóveis, optará pela concessão de uso ou concessão de direito real de uso.

**Art. 70.** As alienações serão precedidas de licitação, dispensada esta nos casos de:

- I. dação em pagamento;
- II. doação, nos casos estabelecidos no art. 80 deste decreto;



III. permuta por outro imóvel para atender às finalidades precípua da Administração, desde que atenda aos requisitos do art. 24, X, da Lei Federal nº 8.666/93;

IV. investidura;

V. alienação a outro Órgão ou Entidade da Administração Pública, de qualquer esfera de governo;

VI. alienação, gratuita ou onerosa, de imóveis utilizados no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, desenvolvidos por Órgãos ou Entidades da Administração Pública.

**Art. 71.** As alienações de bens imóveis serão precedidas de:

I. interesse público devidamente justificado;

II. avaliação do imóvel por meio de Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo;

**OBS:** Ficam dispensadas da prévia avaliação imobiliária, prevista no art. 71, II, do Decreto n.º 3.126-R de 11/10/2012, as doações de áreas patrimoniais do Estado, ocupadas por população de baixa renda que sofreram intervenção de projetos habitacionais de interesse social, bem como, aquelas passíveis de regularização fundiária de interesse social, nos termos da Lei n.º 10.533, de 02/06/2016. (Ação proposta pelo Decreto 4011-R/2016)

III. manifestação favorável do Secretário do Órgão Gestor;

IV. parecer técnico-jurídico da PGE;

V. autorização do Governador;

VI. lei autorizativa.

~~**Parágrafo único.** Quando se tratar de doação a Órgão ou Entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo, o laudo de avaliação poderá ser de modelo simplificado, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo.~~

**Parágrafo único.** Os requisitos previstos nos incisos I, V e VI do caput não serão exigidos nas hipóteses de alienação reguladas pelos artigos 27 e 28 da Lei nº 6.557, de 08 de janeiro de 2001. **(Nova redação dada pelo Decreto 3805-R/2015)**



**Art. 72.** São inalienáveis as terras públicas dominiais incluídas nas seguintes situações:

- I. as destinadas para assentamento de trabalhadores rurais sem terra, assim consideradas pelo Órgão estadual competente;
- II. as ilhas fluviais e lacustres;
- III. as devolutas ou arrecadadas pelo Estado por ação discriminatória, necessárias à proteção dos ecossistemas naturais;
- IV. de potencialidade turística de interesse do Estado, assim considerados pelo Órgão competente.

**Art. 73.** Compete ao Órgão Gestor a realização de procedimentos licitatórios para alienação dos imóveis de propriedade do Estado do Espírito Santo.

**Art. 74.** Os imóveis do patrimônio do Estado poderão também ser alienados mediante:

- I. incorporação ao capital de Empresa Pública ou de Sociedade de Economia Mista criadas pelo Estado, como forma de integralização do valor das ações que lhe caibam, quer na constituição de capital, quer nos seus eventuais aumentos;
- II. dotação para integrar patrimônio de fundação criada ou mantida pelo Estado, sempre sob a condição de inalienabilidade e de sua reversão ao patrimônio estadual, se a fundação se extinguir;
- III. transferência para a formação do patrimônio de Autarquia ou de Empresa Pública.

## Subseção II

### Da Venda

**Art. 75.** A venda de bens imóveis ocorrerá por procedimento licitatório sob a modalidade de concorrência, quando o imóvel se encontrar em disponibilidade, comprovado o interesse público.

**Parágrafo único.** Na concorrência para a venda de bens imóveis, a fase de habilitação se limitará à comprovação do recolhimento da quantia correspondente a 5% (cinco por cento) da avaliação imobiliária.



**Art. 76.** Os bens imóveis cuja aquisição haja derivado de procedimentos judiciais ou de dação em pagamento poderão adotar o procedimento licitatório, também, sob a modalidade de leilão.

**Art. 77.** Os imóveis serão vendidos no estado em que se encontram, ficando a cargo do adquirente eventuais providências que se façam necessárias à sua desocupação ou regularização e/ou solução de outras pendências, bem como todas as despesas cartorárias, de registros de imóveis e pagamento do imposto de transmissão e laudêmio.

**Parágrafo único.** A contar da data da lavratura da Escritura Pública de Compra e Venda, o adquirente deverá fornecer ao Órgão Gestor, no prazo de até 90 (noventa) dias, o traslado e a respectiva certidão do Cartório do Registro Geral de Imóveis, quando ocorrerá a devolução da caução.

**Art. 78.** A venda dos imóveis será feita segundo uma das seguintes modalidades:

I. na venda à vista, serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda, 50% (cinquenta por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento. Os 50% (cinquenta por cento) restantes deverão ser pagos até a data da assinatura da Escritura de Compra e Venda, que será lavrada no prazo de até 60 (sessenta) dias corridos contados da publicação, no Diário Oficial, da adjudicação do imóvel ao promitente comprador;

II. na venda a prazo:

- a) serão exigidos do licitante vencedor, após a adjudicação da venda, 10% (dez por cento) do valor proposto, a título de sinal e princípio de pagamento;
- b) os 90% (noventa por cento) restantes serão pagos em 12 (doze), 24 (vinte e quatro), 36 (trinta e seis), 48 (quarenta e oito) ou 60 (sessenta) prestações mensais e consecutivas. O prazo de amortização do parcelamento, para pessoa física, somado à idade do comprador não poderá ultrapassar 70 (setenta) anos, e a divisão do valor proposto pelo número de meses escolhido pelo proponente deverá ser igual ou superior a 300 VRTE - Valor de Referência do Tesouro Estadual;
- c) ~~as prestações serão calculadas pelo Sistema Francês de Amortização (Tabela Price), aos juros nominais de 12% (doze por cento) ao ano, equivalentes à taxa efetiva de 12,6825% ao ano, pagas mensalmente, acrescidas dos encargos praticados pelo Banco do Estado do Espírito Santo - BANESTES, vencendo a primeira prestação no mesmo dia do mês subsequente ao da assinatura da Escritura de Compra e Venda, que será lavrada no prazo máximo de 60 (sessenta) dias corridos contados da publicação, no Diário Oficial, da adjudicação do imóvel ao promitente comprador, e as demais em igual dia dos~~



~~meses seguintes, com a administração do sistema de manutenção dos recebimentos e cobrança das prestações pelo BANESTES.~~

~~d) na venda a prazo, o imóvel objeto da alienação constará como garantia hipotecária no contrato firmado.~~

c) serão fixados em edital de alienação, a modalidade de garantia a ser utilizada no certame e o valor da taxa de juros nominais, que será compatível com índices de mercado.

d) na venda a prazo, poderá o Estado estabelecer acordo com Banestes para a administração do sistema de manutenção dos recebimentos e cobrança das prestações. **(Nova Redação dada pelo Decreto 4504-R/2019)**

**Art. 79.** O preço mínimo de venda dos imóveis será definido por meio de Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo.

**Parágrafo único.** Ocorrendo nova avaliação do imóvel, ela deverá ser elaborada antes da publicação do Edital e será imprescindível quando surgirem indicadores supervenientes no mercado imobiliário que invalidem os valores constantes da avaliação anterior.

### Subseção III

#### Da Doação

**Art. 80.** A doação de bens imóveis do Estado será permitida exclusivamente para outro Órgão ou Entidade da Administração Pública de qualquer esfera de governo, inclusive Sociedades de Economia Mista e Empresas Públicas, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado pela Autoridade Pública competente, com parecer técnico-jurídico da PGE, parecer favorável do Secretário do Órgão Gestor, autorização do Governador e, por fim, autorização legislativa.

**Parágrafo único.** Em caráter excepcional, será permitida a doação de bens imóveis a particulares, nos seguintes casos:

I. a pessoas físicas no âmbito de programas habitacionais ou de regularização fundiária de interesse social, reconhecido e justificado pelo Secretário da pasta competente, com parecer técnico-jurídico da PGE, autorização do Governador e autorização legislativa;

II. a pessoas jurídicas, quando houver relevante interesse público estadual, para empreendimentos estratégicos ao desenvolvimento do Estado, reconhecido e



justificado pelo Secretário da pasta competente, com parecer técnico-jurídico da PGE, autorização do Governador e autorização legislativa.

**Art. 81.** Deverá constar da Escritura Pública de Doação o prazo para que o donatário inicie as atividades e/ou obras convencionadas na Escritura, sob pena de reversão do imóvel ao Estado.

**Parágrafo único.** O disposto no *caput* deste artigo será comprovado pelo donatário por meio de registros fotográficos e relatórios entregues ao Órgão Gestor, dentro do prazo fixado na Escritura Pública de Doação.

**Art. 82.** Cessadas ou alteradas as razões que justificaram a doação, ou ocorrendo inadimplemento das obrigações assumidas pelo donatário, o imóvel reverterá ao patrimônio estadual, devendo esta condição constar da Escritura Pública de Doação.

**Art. 83.** Os imóveis serão doados no estado em que se encontram, ficando a cargo do donatário eventuais providências que se façam necessárias à sua desocupação ou regularização e/ou solução de outras pendências, bem como todas as despesas cartorárias, as de registros de imóveis e o pagamento de quaisquer impostos de transmissão, taxas e/ou laudêmio que venham a incidir sobre a transação.

**Parágrafo único.** A contar da data da lavratura da Escritura Pública de Doação, o adquirente deverá fornecer ao Órgão Gestor, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias, o traslado e a respectiva certidão da matrícula do imóvel emitida pelo Cartório do Registro Geral de Imóveis da jurisdição competente, sob pena de reversão do procedimento.

#### **Subseção IV**

##### **Da Permuta**

**Art. 84.** A permuta observará o disposto nos artigos 36 e 37 deste Decreto.

#### **Subseção V**

##### **Da Investidura**

**Art. 85.** Entende-se por investidura:



I. a alienação aos proprietários de imóveis lindeiros de área remanescente ou resultante de obra pública, área esta que se tornar inaproveitável isoladamente, por preço nunca inferior ao da avaliação e desde que este não ultrapasse a 50% (cinquenta por cento) do valor constante da alínea "a" do inciso II do art. 23 da Lei Federal nº 8.666/1993;

II. a alienação aos legítimos possuidores diretos ou, na falta destes, ao Poder Público, de imóveis para fins residenciais, construídos em núcleos urbanos anexos a usinas hidrelétricas, desde que considerados dispensáveis na fase de operação destas unidades e não integrem a categoria de bens reversíveis ao final da concessão.

**Art. 86.** Poderá ser efetuada por investidura a incorporação, aos imóveis contíguos, de áreas do patrimônio estadual que não possam ter utilização autônoma, em decorrência de sua área, dimensões, formato ou localização.

**Parágrafo único.** O processo de investidura poderá ser promovido pela Administração, *ex-officio*, ou a requerimento do proprietário de imóvel confinante ou ribeirinho.

**Art. 87.** Quando existir mais de um imóvel confinante ou ribeirinho, as áreas a investir serão fixadas em obediência às exigências urbanísticas, ambientais e a quaisquer outras que venham a ser formuladas pelo Poder Público.

§ 1º Sempre que possível, se adotará a regra de dividir proporcionalmente a testada futura pelas testadas dos imóveis confrontantes antes da efetivação da investidura.

§ 2º No caso de álveos abandonados em decorrência de obras públicas ou não, a investidura, se convier ao Estado, far-se-á a cada um dos imóveis antes ribeirinhos, dividindo os álveos pelo meio, adotada a regra do §1º.

**Art. 88.** O valor da investidura será fixado mediante laudo de avaliação elaborado ou homologado pela Comissão de Avaliação Imobiliária do Órgão Gestor.

## Subseção VI

### Da Dação em Pagamento

**Art. 89.** O bem imóvel de propriedade do Estado poderá ser alienado por meio de dação em pagamento, com interesse público justificado, desde que se encontre em disponibilidade e que haja autorização legislativa, em processo instruído pela





Gerência Executiva, com manifestação do Secretário do Órgão Gestor, parecer técnico jurídico da PGE e autorização do Governador.

**Parágrafo único.** A dação em pagamento será precedida de avaliação imobiliária realizada ou homologada pela comissão de avaliação de bens imóveis do Órgão Gestor, por meio de Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva ART, na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo.

## SEÇÃO IV

### DA LOCAÇÃO

#### Subseção I

#### Dos Aspectos Gerais

**Art. 90.** A locação de imóvel será precedida de licitação e de laudo de avaliação, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo.

**Parágrafo único.** Este laudo deverá ter uma via inserida no processo de locação, em seu inteiro teor, ou seja, com todas as suas partes, incluindo anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as demais partes que o integrarem. Outra via deverá ser arquivada pelo Órgão Gestor, no setor responsável pela avaliação de imóveis.

**Art. 91.** A Administração Pública poderá reaver, a qualquer tempo, o imóvel locado, alegando justificado interesse público, desde que notificado o locatário.

**Art. 92.** É vedada ao locatário de bem público a livre disponibilização do imóvel sem a autorização da Administração Pública, sendo que esta poderá ser efetivada pelo Secretário do Órgão Gestor, atendido o interesse público.

#### Subseção II

#### Da Licitação em Contratos de Locação



**Art. 93.** A locação de imóvel, quando contratada com terceiros, será necessariamente precedida de licitação, ressalvadas as hipóteses previstas em lei.

**Art. 94.** A licitação para locação será realizada com estrita observância das Leis Federais nº 8.245/91 e nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, bem como na legislação que supletivamente o Estado editar.

**Art. 95.** O processo licitatório somente será iniciado após consulta ao Órgão Gestor, por meio da Gerência Executiva, que verificará a existência ou não de imóvel disponível no acervo patrimonial do Estado.

**§ 1º** A consulta mencionada no *caput* deverá conter as características de imóvel que atenda às necessidades apontadas pelo Órgão, constando o tipo de serviço a ser realizado e o número de pessoas a circular sobre o imóvel, as possíveis regiões de sua localização, as especificidades da edificação - sem direcioná-las a imóvel específico, sob pena de o Órgão interessado ser responsabilizado pela frustração dos objetivos da Licitação -, além de outros requisitos que poderão ser solicitados pelo Órgão Gestor, todos devidamente fundamentados.

**§ 2º** Havendo imóvel disponível que atenda às características demandadas pelo Órgão solicitante, o Órgão Gestor providenciará a sua disponibilização. Caso contrário, o Órgão solicitante procederá à abertura de processo licitatório.

**Art. 96.** O processo de licitação será instruído com os seguintes elementos:

- I. declaração sobre a necessidade de prestar serviço público no respectivo local;
- II. declaração da inexistência de imóvel disponível, pelo Órgão Gestor, capaz de atender às necessidades;
- III. prévia análise escrita da Comissão de Avaliação Imobiliária;
- IV. declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender à despesa global do contrato;
- V. parecer da PGE sobre a juridicidade e legalidade do processo.

**Art. 97.** O processo de licitação é de responsabilidade do Órgão interessado na locação do imóvel, competindo-lhe sua total execução e gestão.

**Art. 98.** Além de cumprir as exigências legais, o edital de licitação também deverá prever as seguintes responsabilidades:



- I. pagamento, pelo locatário, das despesas ordinárias do condomínio, se houver, tais como, taxas, seguro obrigatório, consumo de água, energia elétrica e limpeza;
- II. pagamento, pelo locador, das despesas com taxas e impostos que, por força de lei, incidam ou venham a incidir sobre o imóvel, as extraordinárias do condomínio, se houver, e as de administração do imóvel referentes à intermediação;
- III. prorrogação do prazo locacional, por mútuo acordo, por meio de termo aditivo;
- IV. exigência de prova documental cabal de propriedade do imóvel proposto para locação.

### Subseção III

#### Da Dispensa ou Inexigibilidade de Licitação

**Art. 99.** O processo de dispensa ou inexigibilidade de licitação é de iniciativa do Órgão ou Entidade interessada, a quem cabe sua execução, e deverá se limitar às hipóteses previstas nos artigos 24 e 25 da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações posteriores.

**Parágrafo único.** A critério do Gestor do Órgão ou Entidade solicitante, com a devida justificativa, poderá ser dispensada a licitação, desde que os preços sejam compatíveis com os de mercado, quando o locador for:

- a) entidade cultural ou beneficente, declarada de utilidade pública;
- b) entidade de direito público, inclusive da Administração Indireta, seja federal, estadual ou municipal.

**Art. 100.** O processo de dispensa ou de inexigibilidade de licitação será instruído com os seguintes elementos:

- I. declaração sobre a necessidade de prestar serviço público no respectivo local;
- II. declaração preliminar da Gerência Executiva de que não existe imóvel disponível no acervo, capaz de atender às necessidades;
- III. proposta do locador;
- IV. prévia avaliação escrita da Comissão de Avaliação Imobiliária, por meio de Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da



comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo;

V. motivos da escolha do imóvel e da aceitação do valor proposto;

VI. declaração do setor financeiro sobre a existência de crédito orçamentário suficiente para atender à despesa global do contrato;

VII. parecer da PGE sobre a juridicidade e legalidade do processo, caracterizando as razões da dispensa ou da inexigibilidade da licitação, conforme o caso.

**Art. 101.** Após o cumprimento de todas as formalidades, o termo de dispensa ou de inexigibilidade de licitação será publicado resumidamente no Diário Oficial do Estado, observado o prazo estabelecido pelo Art. 26 da Lei Federal nº 8.666/93.

#### **Subseção IV**

#### **Do Contrato de Locação**

**Art. 102.** A licitação, a sua dispensa ou inexigibilidade precede à assinatura de contrato de locação e do laudo de vistoria.

**Art. 103.** Os Órgãos ou Entidades deverão manter arquivados, para análise e registro:

I. os documentos integrantes do processo licitatório (edital, propostas e recibos, mapas de preço, provas das publicações, atas de abertura e de adjudicação do objeto licitado, etc.);

II. o termo de dispensa ou de inexigibilidade e demais elementos, na forma descrita nos incisos do art. 100 deste Decreto;

III. contrato e laudo de vistoria e avaliação, devidamente preenchidos e assinados;

IV. ato de homologação do processo pela autoridade competente;

V. pareceres técnicos e jurídicos emitidos no curso do processo;

VI. outros documentos, tais como a procuração do representante legal do proponente, avaliação do preço proposto, etc.



**Art. 104.** No caso de locação de imóvel de propriedade do Estado a terceiros, ao ser devolvido o imóvel por término da locação, o Órgão Gestor emitirá o Termo de Recebimento Provisório, no qual será consignada a necessidade da realização de vistoria, para caracterizar o seu recebimento definitivo no estado original e em condições de uso, com a finalidade de liberar o locatário das obrigações contratuais.

**Parágrafo único.** Caso não sejam consideradas satisfatórias as condições do imóvel pelo Órgão Gestor, será devida a cobrança do valor correspondente à restauração, na forma da lei, salvo se as obras forem realizadas pelo locatário.

**Art. 105.** A minuta padrão do contrato de locação, de observação obrigatória por todos os Órgãos e Entidades solicitantes, será disponibilizada pela PGE, que poderá ser atualizada a qualquer tempo.

### **Subseção V**

#### **Das Obrigações dos Locatários**

**Art. 106.** Além do aluguel, todos os impostos, taxas e encargos que incidam ou venham a incidir sobre os imóveis/espacos físicos locados, pertencentes ao Estado, são de inteira responsabilidade do locatário, a quem caberá a quitação e comprovação semestral.

**Art. 107.** No caso de locação a terceiros, qualquer alteração na qualidade da personalidade jurídica do locatário ou de seu fiador implicará a atualização da documentação necessária.

**Art. 108.** Em imóvel ocupado por serviços administrativos, deverá ser previsto o rateio das despesas que ocorrerem, correspondente à área ocupada pelo locatário. O setor responsável pela administração do edifício apurará, mensalmente, o aludido valor e providenciará a cobrança juntamente com o aluguel mensal.

### **Subseção VI**

#### **Das Alterações no Contrato de Locação**



**Art. 109.** A alteração contratual deverá conter justificativa contendo os motivos da alteração pelo Órgão ou Entidade interessada.

**Art. 110.** Será aplicado o disposto nesta Seção às alterações contratuais, no que couber.

### **Subseção VII**

#### **Da Prorrogação do Prazo**

**Art. 111.** O contrato de locação poderá ser prorrogado, desde que haja previsão contratual, mediante termo aditivo, por mútuo acordo entre as partes, observando o que dispõe o Art. 3º, da Lei nº 8.245/91, o art. 57, §3º, da Lei Federal nº 8.666/93 e suas alterações posteriores.

**Art. 112.** O processo para prorrogar o prazo da locação deverá ser concluído até o término da vigência do contrato original, devendo ser iniciado com no mínimo 90 (noventa) dias antes da prorrogação.

**Art. 113.** O processo de prorrogação do prazo da locação será instruído e enviado ao Secretário da pasta, para análise e manifestação, contendo os seguintes documentos:

- I. justificativa da prorrogação;
- II. aditivo ao contrato de locação de imóvel;
- III. outros documentos que deram origem às alterações contratuais.

**Art. 114.** O disposto neste capítulo se aplica às prorrogações contratuais, no que couber.

### **Subseção VIII**

#### **Do Valor e Reajustamento**

**Art. 115.** O valor pactuado é imutável durante o período contratual, salvo nas hipóteses restritas estabelecidas na legislação ou no contrato.



**Art. 116.** É admitida a iniciativa da diminuição do valor da locação, por parte do locador, quando não contrariar o interesse público, devendo o agente dar imediato andamento no processo com esta finalidade.

**Art. 117.** O processo de alteração do valor da locação será instruído com os seguintes documentos:

I. os mencionados nos incisos IV do art. 96, e II a III do art. 113 deste Decreto;

II. justificativa da alteração do valor locatício e da necessidade de a locação prosseguir.

**Art. 118.** O Órgão ou Entidade fica obrigado a repactuar o valor locatício, no caso de diminuição da área alugada originalmente, aplicando o disposto no Art. 117, no que couber.

**Art. 119.** A periodicidade de reajuste dos contratos de locação de imóveis realizados pelos Órgãos e Entidades da Administração Pública Direta e Indireta, esta no que couber, será anual.

**Art. 120.** O reajuste a que se refere o Art. 119 será calculado com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo – IPCA.

## Subseção IX

### Do Distrato e Rescisão Contratual

**Art. 121.** O distrato será escrito e assinado pelas partes, sem prejuízo das medidas necessárias à defesa do interesse público, sob responsabilidade primária do Órgão ou Entidade que subscreveu o contrato.

**Art. 122.** A rescisão do contrato será exigida por interesse público e a iniciativa do processo compete ao Órgão ou Entidade que pactuou a locação.



**Art. 123.** A rescisão anterior ao término contratual ocorrerá com justificado interesse público e após análise da justificativa do Órgão ou Entidade interessado, que registrará a rescisão contratual nas vias devidas.

## SEÇÃO V

### DA SERVIDÃO

#### Subseção I

#### Da Servidão Administrativa em Favor do Estado

**Art. 124.** Quando identificada a necessidade de realização ou a manutenção de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, em imóvel cujo domínio pertença à outra pessoa, o Estado procederá à servidão administrativa, mesmo que imposta, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário.

**Art. 125.** A servidão administrativa se processará mediante justificativa de interesse público, autorização do Governador e publicação do Decreto de Necessidade ou Utilidade Pública.

**Art. 126.** A servidão administrativa poderá ser instituída por decisão judicial, ou por acordo com o proprietário do imóvel serviente.

**Art. 127.** Incorrendo o proprietário do imóvel serviente em prejuízo, este será apurado por Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo.

**Art. 128.** Não havendo acordo quanto ao valor da indenização, será ele fixado judicialmente.





**Art. 129.** O instrumento do acordo ou a decisão judicial que fixar o valor da indenização será registrado no cartório de registro de imóveis competente.

**Art. 130.** Quando se tratar de servidão para fins de Concessão Administrativa, incumbe ao Poder Concedente expedir declaração de necessidade ou utilidade pública dos bens necessários à execução de obra pública para fins de instituição de servidão administrativa, promovendo diretamente ou mediante outorga de poderes à concessionária, caso em que será desta a responsabilidade pelas indenizações cabíveis.

**Art. 131.** As disposições desta Subseção não se aplicam a casos especiais de servidão pública regulados por normas específicas, salvo se com estas forem compatíveis.

## **Subseção II**

### **Da Servidão sobre imóveis do Estado**

**Art. 132.** Poderá ocorrer a constituição da servidão, onerosa ou gratuita, sobre bens imóveis de propriedade do Estado, por meio de Contrato de Servidão.

§ 1º A servidão poderá ser resgatada a qualquer tempo, sem indenizações.

§ 2º A servidão será precedida de autorização do Governador, em processo instruído pelo Órgão Gestor, com manifestação do seu Secretário, parecer técnico-jurídico da PGE e Laudo de Avaliação de Modelo Completo, em inteiro teor, inclusive anexos, apêndices, memórias de cálculo e todas as suas demais partes, acompanhado da respectiva ART, elaborado ou homologado pela comissão de avaliação imobiliária do Órgão Gestor, na forma descrita pela Norma Técnica ABNT e pelo manual de procedimentos técnicos da comissão de avaliação de bens imóveis do Estado, ambos vigentes à ocasião de elaboração do laudo.

§ 3º A indenização que porventura recaia sobre o imóvel do Estado se processará nos termos do artigo 127.

## **CAPÍTULO VI**

### **DOS REGISTROS CONTÁBEIS**

#### **SEÇÃO I**



## DA INCORPORAÇÃO DE BENS IMÓVEIS AO ATIVO IMOBILIZADO

**Art. 133.** Os bens imóveis serão incorporados ao Ativo Imobilizado pelo seu custo de aquisição ou construção, segregando o valor do terreno e o valor das edificações, conforme critérios definidos a seguir:

I. o custo de aquisição dos bens imóveis que ingressarem por meio de transação com contraprestação será mensurado pelo seu valor de aquisição, acrescido de impostos de importação e tributos não recuperáveis sobre a compra, depois de deduzidos os descontos comerciais e abatimentos.

II. o custo de aquisição dos bens imóveis que ingressarem por meio de transação sem contraprestação será mensurado pelo seu valor justo na data da aquisição, devendo ser considerado o valor resultante da avaliação obtida com base em procedimentos técnicos ou o valor patrimonial definido nos termos da doação.

III. o custo de aquisição dos bens imóveis que ingressarem por meio de construção será mensurado pelo total dos custos incorridos diretamente atribuíveis na sua construção, até que esteja em condições operacionais pretendidas para sua utilização.

§ 1º Quando o valor justo na data da aquisição não for conhecido ou o valor patrimonial definido nos termos da doação não representar o valor justo do imóvel, este será apurado por meio de laudo de avaliação imobiliária, emitido pelo Órgão Gestor.

§ 2º Também farão parte do valor dos imóveis quaisquer outros custos diretamente atribuíveis para colocar o ativo no local e condições necessárias para ser capaz de funcionar da forma pretendida pela Administração.

§ 3º Os custos incorridos na construção de imóveis serão acumulados, durante o período de execução da obra, em conta específica de OBRAS EM ANDAMENTO, de natureza transitória, que terá seu saldo transferido para a conta específica a que se refere o imóvel depois de concluída a construção, mediante documentação que formalize a entrega e aceitação da obra.

**Art. 134.** Os bens imóveis adquiridos por meio de transação sem contraprestação serão incorporados ao Ativo Imobilizado quando o Estado obtiver a posse do imóvel.

~~**Art. 135.** Os bens imóveis, em poder do Órgão, objeto de cessão de uso, nos termos deste Decreto, serão transferidos e/ou incorporados ao Ativo Imobilizado do Órgão que detiver a sua posse, pelo valor contábil do ativo cedido, pelo custo de construção ou pelo valor justo, quando o valor contábil não for conhecido ou não representar a realidade. (Revogado pelo Decreto 5061-R/2022)~~



**Art. 136.** Os gastos posteriores à aquisição ou construção do imóvel devem ser incorporados ao valor do respectivo bem, quando houver possibilidade de geração de benefícios econômicos futuros ou potenciais de serviços.

**Art. 137.** Deverá ser incorporado ao valor contábil de um imóvel o custo da reposição de parte do imóvel quando o custo é incorrido, desde que haja uma melhoria ou adição complementar significativa no bem e se o custo puder ser mensurado com segurança. Além disso, o valor contábil das partes substituídas deve ser baixado.

**Art. 138.** As benfeitorias em imóveis de terceiros serão incorporadas ao Ativo Imobilizado em conta contábil específica do Órgão ou Entidade que realizou as benfeitorias.

**Parágrafo único.** A amortização das benfeitorias em imóveis de terceiros deverá ser realizada em função da vida útil estimada da benfeitoria ou do período de arrendamento/locação/concessão, dos dois, o menor.

**Art. 139.** Após a incorporação de bens imóveis ao Ativo Imobilizado, os valores desses bens poderão sofrer alterações em virtude de reavaliação, redução ao valor recuperável ou qualquer outro ajuste necessário ao respectivo valor.

## SEÇÃO II

### DA BAIXA DE BENS IMÓVEIS DO ATIVO IMOBILIZADO

**Art. 140.** O valor dos bens imóveis registrados no Ativo Imobilizado será baixado total ou parcialmente quando ocorrer uma das seguintes hipóteses:

I. a alienação do imóvel;

II. os atos de subscrição de capital em empresas públicas ou sociedades de economia mista que envolvam integralização por meio de transferências de bens imóveis;

III. o termo de constatação de demolição de imóvel incorporado ao Patrimônio Estadual. Neste caso, realizar-se-á a baixa apenas do valor referente à benfeitoria/edificação;

IV. quando não houver expectativa de benefícios econômicos futuros ou potencial de serviços com a sua utilização ou alienação;



V. reconhecimento de redução a valor recuperável ou reavaliação; e

VI. quando o imóvel não mais se enquadrar no conceito de ativo imobilizado.

**Art. 141.** Os valores referentes a benfeitorias em imóveis de terceiros serão baixados do Ativo Imobilizado, quando ocorrer a devolução do imóvel ao proprietário do bem.

**Art. 142.** As baixas parciais de bens imóveis serão realizadas respeitando à proporção em relação ao valor total do imóvel.

### SEÇÃO III

#### DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

**Art. 143.** Os bens imóveis serão identificados e controlados de forma individualizada, segregando o valor do terreno do valor das edificações.

**Art. 144.** Os materiais provisoriamente separados de uma edificação para nele se reempregarem serão registrados em conta específica no Ativo Imobilizado enquanto estiverem separados e serão reincorporados ao valor do imóvel quando forem nele reempregados.

~~**Art. 145.** Os imóveis pertencentes à pessoa jurídica de direito público interno Estado cuja posse esteja com Órgão integrante da Administração Direta Estadual, representando um fluxo de benefícios inerentes à prestação de serviços públicos vinculados às atribuições administrativas do Órgão deverão estar registrados no Ativo Imobilizado do respectivo Órgão. (Revogado pelo Decreto 5061-R/2022)~~

**§ 1º** Os valores referentes a imóveis serão inicialmente incorporados ao Ativo do Órgão que executou a despesa orçamentária referente à sua aquisição ou construção. Posteriormente serão transferidos para o Ativo do Órgão que estiver com a posse do imóvel.

**§ 2º** Os imóveis adquiridos pela pessoa jurídica de direito público interno Estado do Espírito Santo, por meio de transação sem contraprestação, serão inicialmente incorporados ao Ativo do Órgão Gestor e, posteriormente, serão transferidos para o Ativo do Órgão que estiver com a posse do imóvel, mediante o respectivo Termo de Cessão.



**Art. 146.** As benfeitorias realizadas em imóveis recebidos por cessão de uso serão incorporadas ao valor das edificações dos imóveis cedidos, no Órgão onde o imóvel está registrado contabilmente.

~~**Art. 147.** Os bens imóveis de posse do Órgão ou Entidade recebidos por meio de concessão de uso ou concessão de direito real de uso, nos termos deste Decreto, serão registrados e controlados em conta contábil específica no Órgão ou Entidade que estiver de posse do bem, pelo valor contábil do ativo cedido ou pelo valor justo, quando o valor contábil não for conhecido ou não representar a realidade. (Revogado pelo Decreto 5061-R/2022)~~

**Art. 148.** Os imóveis pertencentes à pessoa jurídica de direito público interno Estado que estiverem desocupados deverão estar registrados no Ativo do Órgão Gestor.

~~**Art. 149.** Os imóveis alugados a terceiros ficarão registrados em conta específica do Ativo. (Revogado pelo Decreto 5061-R/2022)~~

**Art. 150.** Os imóveis pertencentes à pessoa jurídica de direito público interno Estado, antes de terem sua posse transferida para terceiros a título de concessão de uso ou concessão de direito real de uso, deverão estar registrados no Ativo do Órgão Gestor.

~~**Parágrafo único.** Concluída a transferência da posse do imóvel para terceiros a título de concessão de uso ou concessão de direito real de uso, seu valor deve estar registrado no Órgão Gestor em conta contábil específica, enquanto durar a Concessão. (Revogado pelo Decreto 5061-R/2022)~~

~~**Art. 151.** Os imóveis pertencentes à Administração Indireta Estadual que forem objeto de concessão de uso ou concessão de direito real de uso, nos termos deste Decreto, deverão estar contabilizados e controlados pela Entidade cedente em conta contábil específica enquanto durar a Concessão. (Revogado pelo Decreto 5061-R/2022)~~

~~**Art. 152.** Terrenos e outros imóveis adquiridos e destinados à venda serão registrados em conta contábil de estoque. (Revogado pelo Decreto 5061-R/2022)~~



**Art. 153.** Nos registros contábeis pertinentes aos bens imóveis, deverão ser observadas as Normas Brasileiras de Contabilidade Aplicadas ao Setor Público, emitidas pelo Conselho Federal de Contabilidade, e as demais normas emitidas pela Secretaria do Tesouro Nacional.

~~**Art. 154.** Fica a Secretaria de Estado da Fazenda - SEFAZ, por meio da Gerência de Contabilidade, autorizada a emitir orientações complementares a este Decreto quanto aos registros contábeis pertinentes aos imóveis.~~

**Art. 154.** Os registros contábeis referentes às transações pertinentes aos bens imóveis deverão observar os procedimentos constantes no Manual de Orientações Contábeis e de Procedimentos Operacionais no SIGEFES - MCONT, editado pela Secretaria de Estado da Fazenda - SEFAZ, por meio da Gerência de Contabilidade Geral do Estado - GECOG. **(Nova redação dada pelo Decreto 5061-R/2022)**

**Art. 155.** As disposições contidas neste Capítulo aplicam-se, no que couber, aos Fundos.

## CAPÍTULO VII DO INVENTÁRIO

**Art. 156.** O inventário é o instrumento de controle que tem por finalidade confirmar a existência física e a verificação dos imóveis em uso no Órgão ou Entidade, de forma a possibilitar as condições de ocupação dos imóveis e necessidades de manutenção.

**Art. 157.** A elaboração dos inventários é de exclusiva responsabilidade do Órgão responsável pelo uso dos imóveis e deverá ser providenciada anualmente, ou quando solicitado, constando o seguinte:

- I. os imóveis utilizados pelo Órgão ou Entidade pertencentes ao Estado e os pertencentes a terceiros;
- II. informações resumidas do instrumento que viabilizou a utilização do imóvel e o prazo de vigência;
- III. características dos imóveis;
- IV. relatório das benfeitorias realizadas no imóvel.



**Art. 158.** Sempre que entender necessário, o Órgão Gestor e/ou Gerência Executiva poderá requerer a exibição do inventário a ser elaborado pelas Unidades de Controle Patrimonial.

## CAPÍTULO VIII

### DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

**Art. 159.** Os imóveis não regularizados documentalmente perante o Cartório de Registro de Imóveis, a Municipalidade e a União, até a data da publicação deste Decreto, deverão ser regularizados pelos Órgãos ou Entidades ocupantes, podendo a Gerência Executiva subsidiá-los no que for possível.

**Art. 160.** As Escrituras Públicas originais ficarão armazenadas nos arquivos imobiliários da gerência de patrimônio imobiliário estadual do Órgão Gestor, e serão considerados de guarda permanente.

**Art. 161.** Os Órgãos da Administração Direta e as Entidades da Administração Indireta, estas no que couber, por meio de seus setores competentes, são responsáveis pela aplicação, cumprimento e observância rigorosa das normas estabelecidas neste Decreto.

**Art. 162.** Quaisquer dificuldades surgidas no cumprimento destas normas, bem como os casos omissos, serão dirimidos pelo Órgão Gestor.

**Art. 163.** Fica o Órgão Gestor autorizado a expedir normas e instruções complementares para o perfeito cumprimento do aqui determinado, sendo obrigatória a utilização por todos os Órgãos da Administração Estadual das instruções, dos modelos e dos formulários que ela venha a alterar ou modificar.

**Art. 164.** Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.



**GOVERNO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
**Gabinete do Governador**

**Art. 165.** Ficam revogados os dispositivos referentes aos bens imóveis constantes do Decreto 1110-R/2002.

Palácio Anchieta, em Vitória, aos 11 dias de Outubro de 2012; 191º da Independência; 124º da República; e, 478º do Início da Colonização do Solo Spiritossantense.

**JOSÉ RENATO CASAGRANDE**  
Governador do Estado

(Este texto não substitui o republicado no D.O.E. em 21/12/2012)

\*Republicado por ter sido redigido com incorreção. Publicado originalmente no D.O.E. em 15/10/2012

(Ver o Decreto nº 3127-R/2012)

(Ver o Decreto nº 3339-R/2013)

(Ver Decreto nº 4287-R/2018)