



Câmara Municipal de Guarapari
Estado do Espírito Santo

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 001, DE 2026

(Do Sr. Vereador Leandro Inácio)

ALTERA A LEI COMPLEMENTAR Nº 164, DE 04 DE NOVEMBRO DE 2025, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

EMENDA MODIFICATIVA Nº 001, DE 2026

Dê-se ao art. 1º do Projeto de Lei Complementar nº 001, de 2026 a seguinte redação:

Art. 1º. Fica acrescentado o Art. 14-A à Lei Complementar nº 164, de 04 de novembro de 2025, com a seguinte redação:

“Art. 14-A. Nos casos de edificações que apresentem valorização atípica, poderá ser adotado procedimento de avaliação diverso do previsto nesta Lei, desde que haja divergência relevante, devidamente demonstrada, entre o valor venal cadastral e o valor de mercado apurado por laudo/parecer técnico idôneo, elaborado por profissional habilitado ou corretor inscrito no CRECI, com fundamentação mercadológica e documentação comprobatória.

§ 1º O procedimento de avaliação diverso dependerá de decisão técnica motivada, vedada a adoção por critério subjetivo, devendo conter, no mínimo:

- I – relatório circunstanciado com memória de cálculo e indicação expressa dos parâmetros adotados;
- II – referência às fontes técnicas e de mercado utilizadas;
- III – justificativa objetiva que demonstre a inadequação, injustiça ou desproporcionalidade da metodologia padrão no caso concreto.

§ 2º Na apuração dos elementos físicos do imóvel, especialmente área construída e padrão construtivo, observar-se-á a ordem de prioridade:





Câmara Municipal de Guarapari

Estado do Espírito Santo

I – documentos oficiais emitidos pelo próprio Município;

II – vistoria técnica presencial (in loco) com relatório e registros;

III – em caráter subsidiário e excepcional, projeção por imagem aérea/satélite, vedada como critério único quando existentes os meios dos incisos I e II.

§ 3º As decisões proferidas com base neste artigo deverão ser publicadas, em meio oficial ou portal de transparência, com supressão de dados pessoais, contendo ao menos:

I - número do processo;

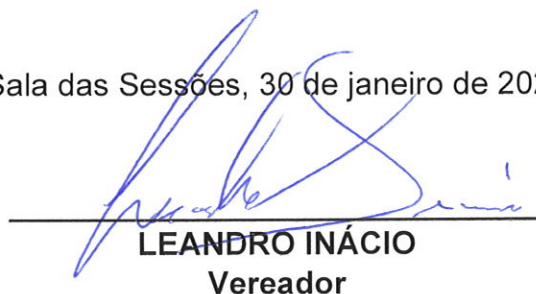
II - critério objetivo enquadrado (incisos);

III - síntese do relatório técnico e resultado (deferido/indeferido), para controle de isonomia e impessoalidade.

§ 4º As deliberações serão tomadas por comissão composta por, no mínimo, 5 (cinco) membros, mediante decisão da maioria de seus integrantes, sendo assegurada à Câmara Municipal de Guarapari a ocupação de, ao menos, 1 (uma) vaga, observada a estrutura organizacional, as competências e o organograma da comissão, que serão estabelecidos em regulamento próprio.

§ 5º Será garantido ao contribuinte requerente a suspensão dos prazos previstos no Art. 26, desde que formalizado o pedido de nova avaliação antes dos prazos previstos nesse mesmo dispositivo legal.”

Sala das Sessões, 30 de janeiro de 2026



LEANDRO INÁCIO
Vereador





Câmara Municipal de Guarapari ***Estado do Espírito Santo***

JUSTIFICATIVA

O art. 14-A, como redigido ("a juízo da Administração Municipal"), cria ampla discricionariedade sem critérios verificáveis, abrindo espaço para decisões casuísticas, pressão política, assimetria de tratamento e insegurança jurídica.

A presente emenda substitui o juízo subjetivo por gatilhos objetivos (percentuais e divergências mensuráveis), exige motivação técnica com memória de cálculo, define ordem de prioridade probatória (documentos oficiais → vistoria → satélite como última hipótese) e impõe transparência mínima para garantir impessoalidade e isonomia.

Assim, preserva-se a capacidade de correção de distorções ("valorização atípica"), mas com controles técnicos que protegem o contribuinte de boa-fé e reduzem judicialização.

