



ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI

PARECER

COMISSÃO DE ECONOMIA E FINANÇAS

PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N.º 007/2025

Processo nº 3299/2025

Autoria: Prefeito Municipal Rodrigo Lemos Borges

Ementa: Dispõe sobre a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV do Município de Guarapari e dá outras especificações.

I. RELATÓRIO:

O presente Projeto de Lei Complementar nº 007/2025, de autoria do Prefeito Municipal, tem como objetivo promover a atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), instrumento técnico que serve de base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no Município de Guarapari.

A proposta foi protocolada em 23 de setembro de 2025, sob o Processo Legislativo nº 3299/2025, acompanhada de ampla documentação técnica, incluindo tabelas de valores, fatores de correção, zonas de avaliação e mapas de referência elaborados pela Secretaria Municipal da Fazenda, em conformidade com o Modelo de Avaliação Imobiliária vigente.

A Mensagem nº 065/2025, que acompanha o expediente, justifica a necessidade da atualização como medida de adequação dos valores venais dos imóveis à realidade do mercado e de correção de distorções acumuladas, que comprometem a justiça fiscal e o equilíbrio das finanças públicas.

Ressalta-se que a matéria já recebeu parecer favorável da Comissão de Redação e Justiça, que reconheceu a constitucionalidade e a juridicidade do projeto, ressaltando que a proposta não cria novos tributos, mas apenas atualizações técnicas de avaliação imobiliária, com previsão de implantação gradativa, conforme os critérios estabelecidos no texto da lei.

Compete, nesta etapa, à Comissão de Economia e Finanças examinar a proposição sob o prisma da responsabilidade fiscal, do equilíbrio orçamentário e da adequação financeira, verificando sua compatibilidade com as Leis orçamentárias e a Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF)

II. VOTO DA RELATORA:

A atualização da Planta Genérica de Valores é instrumento essencial de gestão fiscal responsável, cuja revisão periódica encontra amparo legal no art. 97, inciso II, do Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172/1966), que determina a fixação da base de cálculo de tributos mediante lei.





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI

O projeto agora examinado não implica criação de novos tributos nem majoração de alíquotas. Seu escopo se restringe à atualização dos valores venais que servem de base para o cálculo do IPTU, de modo a adequá-los à realidade do mercado imobiliário local. Trata-se, portanto, de medida corretiva de natureza técnica e administrativa, voltada à modernização do sistema tributário e à justiça fiscal.

O IPTU é um dos tributos mais relevantes na composição da receita corrente municipal. A sua base de cálculo defasada gera distorções, reduz a capacidade arrecadatória do Município e compromete a isonomia entre os contribuintes, visto que imóveis com características semelhantes acabam sendo tributados de maneira desigual.

Assim, a reavaliação da PGV contribui para o ajuste fiscal e a sustentabilidade financeira da administração pública, sem implicar elevação arbitrária da carga tributária.

O projeto também observa as diretrizes da Lei de Responsabilidade Fiscal, especialmente os arts. 11 e 14, para garantir que toda medida de impacto potencial sobre a receita esteja acompanhada de técnica justificativa e previsão de efeitos graduais, conforme se depreende da Seção VI da proposta.

O escalonamento previsto para as alíquotas do IPTU, distribuído ao longo de três exercícios, demonstra prudência orçamentária e planejamento financeiro compatível com a capacidade de adaptação do contribuinte.

A metodologia apresentada no texto é ampliada em critérios técnicos uniformes, baseados em fatores como topografia, pedologia, tipo de construção e localização geográfica, o que confere objetividade à avaliação e transparência ao processo de projeto.

Além disso, a criação da Comissão de Avaliação Imobiliária (COMAVI) garante controle técnico permanente e revisão periódica dos parâmetros adotados, promovendo governança fiscal e estabilidade nas projeções de receita.

Cumprir registrar que a legislação municipal anterior sobre a PGV (Lei Complementar nº 029/2011) estava desatualizada frente à valorização imobiliária observada na última década. A proposta, portanto, corrige uma lacuna estrutural e restabelece o equilíbrio fiscal entre as receitas municipais e as demandas crescentes por serviços públicos, especialmente nos setores de infraestrutura e urbanismo.

Do ponto de vista da compatibilidade orçamentária, a atualização do PGV reforça as receitas tributárias próprias, reduzindo a dependência de transferências intergovernamentais e ampliando a autonomia financeira do Município — princípio previsto no art. 18 da Constituição Federal.

Essa adequação fortalece o cumprimento das metas fiscais inseridas na LDO e garante maior capacidade de investimento sem violar os limites da LRF.

Cabe destacar que a proposta também se alinha a boas práticas de administração tributária solicitadas pela Secretaria do Tesouro Nacional (STN) e pela





ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
CÂMARA MUNICIPAL DE GUARAPARI

Confederação Nacional de Municípios (CNM), que orientam os entes federativos a promoverem revisões periódicas da PGV como mecanismo de atualização cadastral e aperfeiçoamento das receitas próprias.

No campo da técnica legislativa, o texto é claro, objetivo e estruturado de acordo com os preceitos da Lei Complementar nº 95/1998. As fórmulas e tabelas anexas conferem precisão e previsibilidade, permitindo que a aplicação da norma seja verificável, auditável e transparente — pontos de grande relevância para o controle interno e externo das contas públicas.

Em resumo, o Projeto de Lei Complementar nº 007/2025 revela-se financeira e orçamentariamente compatível, em consonância com os princípios da responsabilidade fiscal, da legalidade e da eficiência administrativa. A iniciativa fortalece o equilíbrio das contas públicas e da justiça tributária, ao mesmo tempo em que garante a observância dos direitos do contribuinte por meio da transparência e da progressividade na aplicação da norma.

Diante do exposto, o relator entende que a proposição reúne todos os requisitos necessários de adequação financeira, equilíbrio fiscal e legalidade orçamentária, motivo pelo qual o voto é **favorável** ao seu regular.

III. PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Economia e Finanças, por unanimidade, emite parecer **favorável ao prosseguimento do Projeto de Lei Complementar n.º 007/2025**.

Sala das Comissões, em 08 de outubro de 2025.

KAMILA ROCHA
PRESIDENTE

MARCELO ROSA
MEMBRO

VINÍCIUS LINO
RELATOR

