SECRETARIA EXECUTIVA DE GABINETE
Avenida Lamartine Navarro, 514 – Centro, Mairinque – SP
CEP: 18120-603 | Telefone: (11) 4718-8666 | www.mairinque.sp.gov.br
gabinete@mairinque.sp.gov.br | CNPJ: 45.944.428/0001-20

PREFEITURA DE MAIRINQUE
GOVERNO DO TRABALHO, TRANSPARÊNCIA E TRANSFORMAÇÃO

Fl.nº 02 Rubrica

Mairinque, 16 de outubro de 2026.

MENSAGEM Nº 54 / 2026

Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar a essa Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei nº 54/2026, que dispõe sobre a inclusão de novos logradouros no Anexo I da Lei Municipal nº 4.474/2025, que instituiu a Planta Genérica de Valores do Município de Mairinque.

O cadastro dos imóveis pressupõe a existência legal dos logradouros, em Lei Municipal afeta ao tema, sem o quê, não há possibilidade de considera-los para fins de lançamento de tributo.

Pelo exposto, e diante dos justos objetivos a serem atingidos com a presente medida, solicitamos o apoio dessa nobre Edilidade, para apreciação e aprovação da matéria em **REGIME DE URGÊNCIA**.

Atenciosamente,

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898

Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Dados: 2026.10.16 15:07:15 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

Exmo. Sr.
RAFAEL DE OLIVEIRA DIAS
Presidente da Câmara Municipal de
MAIRINQUE – SP

16/10/26 - 10:06 - 002191 - CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

Fl.nº 03

PROJETO DE LEI Nº 54 / 2026.

INCLUI NOVOS LOGRADOUROS NO ANEXO I DA LEI MUNICIPAL 4.474/2025.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO, Prefeito Municipal de Mairinque, no uso das atribuições que lhe são conferidas, pela legislação em vigor

Faz saber que a Câmara Municipal aprova e ele sanciona e promulga a seguinte Lei:

Art. 1º. Ficam adicionados ao Anexo I da Lei Municipal 4.474 de 23 de dezembro de 2025, os seguintes logradouros e dados a eles correspondentes:

ANEXO I – VALOR UNITÁRIO DO METRO QUADRADO DE TERRENO

Logradouro	Id Logradouro	Valor Unitário do Terreno
Rua das Hortências	208490	R$ 150,00
Alameda da Nascente	208491	R$ 100,00

Art. 2º Revogam-se as disposições em contrário.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação

PREFEITURA MUNICIPAL DE MAIRINQUE, 16 de outubro de 2026.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Dados: 2026.10.16 15:06:13 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

Proc. 295/2026

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramairinque.sp.gov.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 04 Rubrica

RECEBIMENTO

PROJETO DE LEI Nº 54/ 2026

Nos termos do *caput* do art. 137 do Regimento Interno (transcrito abaixo), declaro recebido nesta data a proposição em referência.

Art. 130 *Proposição é toda matéria sujeita à deliberação do Plenário, podendo ser:*

- ***I*** *- Projetos de Emenda à Lei Orgânica;*
- ***II*** *- Projetos de Lei Complementar;*
- ***III*** *- Projetos de Lei;*
- ***IV*** *- Projetos de Decreto-Legislativo;*
- ***V*** *- Projetos de Resolução;*
- ***VI*** *- Substitutivos e Emendas;*
- ***VII*** *- Requerimentos;*
- ***VIII*** *- Moções;*
- ***IX*** *- Recursos;*
- ***X*** *- Veto.*

§ 1° *Também são considerados proposições, embora não sujeitos à deliberação do Plenário, os Requerimentos de que trata o art. 222 e as Indicações.*

§ 2° *As proposições não poderão conter siglas sem seus enunciados, nem abreviaturas não oficiais, salvo as de domínio público.*

Art. 137 *As proposições descritas nos incisos I, II, III, IV, V, e X do artigo 130 serão recebidas no Expediente da sessão ordinária imediatamente posterior à sua apresentação ao Protocolo.*

Mairinque, 20 de outubro de 2026.
Expediente da 69ª Sessão ordinária da 16ª Legislatura

Vereador Rafael da Hípica
Presidente

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 05

PARECER TÉCNICO

Projeto de Lei nº 54, de 2026

Inclusão de novos logradouros no Anexo I da Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025 — Planta Genérica de Valores

RESUMO DO PROJETO DE LEI

Trata-se de proposição de autoria do Poder Executivo, encaminhada pela Mensagem nº 54, de 16 de outubro de 2026, assinada pelo Prefeito Carlos Eduardo Thomaz Pedrosa, e protocolada na Câmara Municipal de Mairinque sob o Processo nº 295/2026, com recebimento declarado no Expediente da 69ª Sessão Ordinária da 16ª Legislatura, em 20 de outubro de 2026.

O projeto é formalmente enxuto: três artigos e um anexo. O art. 1º acrescenta dois logradouros ao Anexo I da Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025, que instituiu a Planta Genérica de Valores do Município, anexo esse denominado "Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno". O art. 2º veicula cláusula genérica de revogação e o art. 3º fixa vigência na data da publicação.

O Anexo acrescenta a Rua das Hortências (Id 208490), com valor unitário de R$ 150,00 por metro quadrado, e a Alameda da Nascente (Id 208491), com R$ 100,00 por metro quadrado.

A mensagem de encaminhamento sustenta, em síntese, que "o cadastro dos imóveis pressupõe a existência legal dos logradouros, em Lei Municipal afeta ao tema, sem o quê, não há possibilidade de considerá-los para fins de lançamento de tributo", e requer apreciação em regime de urgência.

Trata-se, portanto, de lei de conteúdo materialmente administrativo e tributário, de alcance individualizado, não de norma geral e abstrata, cuja função é habilitar o Fisco municipal a incluir determinados logradouros na malha cadastral e, com isso, promover o lançamento do IPTU e a fixação de valores de referência para o ITBI.

OBJETIVO E FINALIDADE

O objetivo imediato é a ampliação formal do Anexo I da Planta Genérica de Valores. A finalidade mediata, declarada na mensagem, é permitir o

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 06

cadastramento imobiliário dos imóveis situados nesses logradouros e, por consequência, viabilizar o lançamento de tributos sobre eles incidentes.

Aqui reside o primeiro ponto que merece exame crítico. A premissa adotada pela Administração, de que o cadastro imobiliário pressupõe a existência legal do logradouro em lei municipal, é uma premissa de organização administrativa interna, e não uma exigência do direito tributário. O que condiciona a incidência do IPTU é a ocorrência do fato gerador previsto no art. 32 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 (Código Tributário Nacional): a propriedade, o domínio útil ou a posse do imóvel urbano.

A denominação oficial do logradouro é matéria de interesse local, na competência do Município por força do art. 30, inciso I, da Constituição Federal, e é legítimo que se exija lei para tanto, mas essa exigência decorre de opção do legislador municipal, não de imperativo constitucional ou legal federal.

Isso tem consequência prática relevante: a justificativa do projeto é cirúrgica quanto ao procedimento e silente quanto ao mérito da avaliação. Ela não demonstra **como se chegou aos valores** de R$ 150,00 e R$ 100,00 por metro quadrado, não indica a data de referência da avaliação, não descreve a metodologia empregada e não estima o impacto na arrecadação.

Em termos de técnica legislativa tributária, a **motivação é insuficiente para sustentar**, em eventual contencioso, a presunção de legitimidade do valor venal apurado.

Há, contudo, um aspecto positivo que deve ser reconhecido: ao submeter a inclusão à lei formal, o Executivo observa o princípio da legalidade tributária (art. 150, inciso I, da Constituição Federal e art. 97, inciso II, do Código Tributário Nacional) e cumpre o dever funcional previsto no art. 11 da Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000, que exige a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente.

A atualização da planta genérica por decreto, com base no art. 97, § 2º, do Código Tributário Nacional, só é admitida para **mera atualização monetária**, não para inclusão de novos logradouros com valores próprios. Nesse ponto, a via eleita **é tecnicamente correta**.

PRINCIPAIS PONTOS E DISPOSITIVOS

A estrutura normativa da proposição é a seguinte, com as observações técnicas correspondentes a cada dispositivo.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 07

Dispositivo	Conteúdo	Observação técnica
Art. 1º	Acrescenta dois logradouros ao Anexo I da Lei nº 4.474, de 2025	Altera anexo por remissão, sem reproduzir a redação consolidada do Anexo
Art. 2º	"Revogam-se as disposições in contrário"	Cláusula genérica de revogação, de baixa precisão normativa
Art. 3º	Vigência na data da publicação	Não ressalva a anterioridade anual
Anexo	Rua das Hortências (Id 208490) — R$ 150,00/m²; Alameda da Nascente (Id 208491) — R$ 100,00/m²	Ausência de descrição de perímetro, quadras e loteamento de origem

O núcleo material está no Anexo.

Os dois logradouros recebem valores unitários distintos, com diferença de 50% entre si, R$ 150,00 contra R$ 100,00 por metro quadrado. Nenhum elemento do projeto **explica essa diferenciação**.

Em avaliação em massa de imóveis, diferenças dessa magnitude entre logradouros próximos exigem justificativa técnica documentada, padrão construtivo do entorno, infraestrutura, acessibilidade e pesquisa de mercado, sob pena de a diferenciação ser reputada arbitrária.

O identificador "Id Logradouro" (208490 e 208491) sugere numeração sequencial de cadastro, o que reforça a hipótese de que os logradouros **já existem** no sistema e aguardam apenas o **reconhecimento formal**. O projeto, porém, não define **o que é** esse identificador **nem sua correspondência** com o cadastro imobiliário, o que compromete a **rastreabilidade entre a lei e o lançamento**.

IMPACTOS E CONSEQUÊNCIAS

Impactos jurídicos

O primeiro impacto é sobre o IPTU. A planta genérica de valores é o instrumento que operacionaliza o art. 33 do Código Tributário Nacional, que fixa o valor venal como base de cálculo. Ao incluir os logradouros, o projeto habilita o lançamento de

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 08

ofício previsto no art. 142 e no art. 149, inciso I, do Código Tributário Nacional, com a consequente constituição do crédito tributário.

O segundo impacto é sobre o ITBI. A planta genérica costuma ser utilizada pela Administração como valor de referência para a base de cálculo do imposto de transmissão (art. 156, inciso II, da Constituição Federal e art. 38 do Código Tributário Nacional).

Aqui cabe cautela: o Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do Tema 1.113, firmou que a base de cálculo do ITBI é o valor do imóvel transmitido em condições normais de mercado, não vinculada à prévia avaliação do Fisco, e que o valor declarado pelo contribuinte goza de presunção de veracidade, somente afastável mediante o procedimento do art. 148 do Código Tributário Nacional.

Recomenda-se confirmar a redação exata da tese antes de sua invocação em peça oficial. Em termos práticos, a planta genérica não pode ser convertida em piso automático do ITBI.

O terceiro impacto é orçamentário-contábil, e aqui o MCASP oferece a chave de leitura. O lançamento do IPTU, viabilizado pela inclusão do logradouro, produz reconhecimento de **variação patrimonial aumentativa** no momento do fato gerador, em regra, 1° de janeiro de cada exercício, com o registro de créditos tributários a receber no ativo, conforme a Parte II do Manual.

A receita orçamentária, por sua vez, somente é reconhecida na arrecadação, por força do art. 35 da Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964, classificando-se na origem 1.1.1.2 da codificação por natureza da receita.

Sem a lei, não há lançamento; sem lançamento, não há crédito a receber nem previsão de receita consistente para fins do art. 12 da Lei Complementar nº 101, de 2000.

O quarto impacto é sobre a capacidade contributiva e a isonomia. A inclusão de logradouros com valores distintos, sem critério explicitado, pode ser questionada com fundamento no art. 145, § 1°, e no art. 150, inciso II, da Constituição Federal.

Impactos sociais

A consequência social direta é o surgimento de obrigação tributária para os proprietários, titulares de domínio útil e possuidores dos imóveis situados nesses

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 09

logradouros. Se se tratar de loteamento novo, o impacto recai sobre famílias em fase de instalação, muitas vezes com capacidade contributiva **ainda não consolidada.**

Há um segundo efeito, positivo: a formalização do logradouro tende a favorecer a regularização fundiária e urbanística, na medida em que viabiliza endereço oficial, cadastro, ligação de serviços públicos e, eventualmente, a matrícula individualizada dos lotes.

Se os logradouros decorrem de parcelamento do solo, a existência legal já deveria estar refletida no registro, nos termos da Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979; se decorrem de núcleo urbano informal, o caminho próprio é a Reurb, disciplinada pela Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017.

Merece atenção específica a denominação "Alameda da Nascente". A designação "alameda' é frequentemente utilizada em loteamentos fechados e condomínios, o que altera a forma de cadastramento e de lançamento: nas áreas privativas incide o IPTU sobre cada unidade autônoma, e as áreas comuns recebem tratamento próprio. O projeto não enfrenta essa distinção, o que pode gerar inconsistência cadastral.

Impactos econômicos

O efeito mais evidente é o incremento da arrecadação, não quantificado no projeto. A título meramente ilustrativo, um terreno de 250 m² na Rua das Hortências resultaria em valor venal de R$ 37.500,00, e na Alameda da Nascente, de R$ 25.000,00; aplicada uma alíquota hipotética de 1%, o imposto seria de R$ 375,00 e R$ 250,00 anuais, respectivamente. A alíquota efetiva de Mairinque precisa ser conferida no Código Tributário Municipal.

Há desdobramentos fiscais indiretos que devem ser considerados.

O aumento da receita de impostos eleva a Receita Corrente Líquida e, com ela, os limites de despesa com pessoal dos arts. 19 e 20 da Lei Complementar nº 101, de 2000, além de ampliar a base mínima de aplicação em saúde (art. 198, § 2º, da Constituição Federal) e em manutenção e desenvolvimento do ensino (art. 212 da Constituição Federal), com reflexo na composição do Fundeb (art. 212-A da Constituição Federal).

Há também efeito sobre o valor de referência para garantias, avaliações e desapropriações.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 10

Por fim, o projeto não apresenta estimativa de impacto orçamentário-financeiro. Embora se trate de aumento e não de renúncia de receita, o que afasta a exigência do art. 14 da Lei Complementar nº 101, de 2000, a boa prática de transparência fiscal e o art. 12 da mesma Lei recomendam demonstrativo de metodologia e de premissas.

RISCOS, AMBIGUIDADES E LACUNAS

Regime de anterioridade aplicável ao IPTU

A definição do regime de anterioridade aplicável ao projeto exige distinguir base de cálculo de alíquota, porque a distinção produz consequências práticas diversas.

A anterioridade nonagesimal não se aplica à mera fixação ou atualização da base de cálculo do IPTU, por força da exceção prevista no art. 150, § 1º, da Constituição Federal. Contudo, aplica-se à majoração de alíquotas e às alterações legislativas que, ainda que indiretamente, elevem a carga tributária, inclusive mediante revogação ou redução de benefícios fiscais.

O Projeto de Lei nº 54, de 2026, limita-se a acrescentar logradouros ao Anexo I - "Valor Unitário do Metro Quadrado de Terreno" -, sem alterar alíquotas. O ato configura fixação de base de cálculo e submete-se exclusivamente à anterioridade anual do art. 150, inciso III, alínea "b", da Constituição Federal.

Os valores de R$ 150,00 e R$ 100,00 por metro quadrado compõem o valor venal, base de cálculo do imposto na forma do art. 33 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966, e não a alíquota. Nesse sentido tem decidido a jurisprudência, ao assentar que as alterações da base de cálculo do IPTU não se sujeitam à noventena e observam apenas a anterioridade anual.

Dessa premissa decorre a distinção entre três marcos, dos quais apenas um tem relevância constitucional direta.

Marco	Natureza	Termo para produção de efeitos em 2027
Aprovação pela Câmara	Ato interno do Legislativo, sem prazo constitucional próprio	Em tempo hábil a permitir a publicação até 31 de dezembro de 2026
Sanção e publicação	A publicação é o marco constitucionalmente relevante	31 de dezembro de 2026, impreterivelmente

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 11

Início de eficácia	Efeito da anterioridade anual	1º de janeiro de 2027

A aprovação é ato interno e somente interessa na medida em que viabilize a publicação tempestiva. A publicação é o marco que a Constituição considera, pois a anterioridade anual exige lei em vigor antes do início do exercício em que produzirá efeitos; como o art. 3º do projeto fixa vigência na data da publicação, publicação e entrada em vigor coincidem.

O início de eficácia é o primeiro dia do exercício seguinte.

Conclui-se que a lei pode produzir efeitos a partir de 1º de janeiro de 2027, desde que publicada até 31 de dezembro de 2026. Publicada a partir de 1º de janeiro de 2027, a eficácia desloca-se para 1º de janeiro de 2028, por força da anterioridade anual.

Registre-se, por cautela, que a observância voluntária da noventena, embora desnecessária, deslocaria o início de eficácia para o primeiro dia após o transcurso de noventa dias da publicação, sem ganho jurídico correspondente e com sacrifício de arrecadação.

A referência à alínea "c" deve, por isso, ser suprimida da cláusula de vigência sugerida na Seção 6.

Demais riscos, ambiguidades e lacunas

Risco de ofensa à anterioridade anual. Permanece como o risco mais concreto, agora corretamente delimitado. O art. 3º fixa vigência na data da publicação, sem ressalva. Se a publicação ocorrer até 31 de dezembro de 2026, a exigibilidade no exercício de 2027 estará preservada; se ocorrer a partir de 1º de janeiro de 2027, a eficácia desloca-se para 1º de janeiro de 2028, nos termos do item 5.1. Se se pretender alcançar o exercício de 2026, haverá inconstitucionalidade.

Risco de irretroatividade. Não há dispositivo que vede expressamente a cobrança retroativa. A omissão, embora suprida pela própria Constituição (art. 150, inciso III, alínea "a"), abre espaço para interpretação administrativa equivocada.

Ambiguidade quanto ao critério de avaliação. Não se sabe se os valores decorrem de pesquisa de mercado, de avaliação em massa, de planta de valores do loteamento aprovado ou de simples arbitramento. Sem metodologia declarada, o valor venal fica vulnerável ao questionamento do art. 148 do Código Tributário Nacional e à impugnação administrativa.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 12

Ambiguidade quanto à diferenciação de 50%. Nenhum elemento justifica por que a Rua das Hortências vale R$ 150,00 e a Alameda da Nascente, R$ 100,00 por metro quadrado.

Lacuna quanto à descrição dos logradouros. Não há perímetro, quadras, numeração inicial e final, loteamento de origem, número do processo de aprovação ou matrícula. Isso fragiliza a segurança jurídica do lançamento e o direito de defesa do contribuinte.

Lacuna quanto ao "Id Logradouro". O identificador não é definido nem correlacionado ao cadastro imobiliário.

Lacuna quanto à atualização monetária. Não há previsão de atualização anual dos valores por ato do Executivo, faculdade admitida pelo art. 97, § 2º, do Código Tributário Nacional. Sem isso, os valores tendem à defasagem.

Lacuna quanto à planta de valores de construção. O Anexo I traz apenas de terreno. Se os logradouros contiverem edificações, a apuração do valor venal dependerá do anexo relativo à construção, cuja existência e conteúdo o projeto não menciona.

Lacuna quanto a regras de transição e comunicação. Não há previsão de prazo de adaptação, de comunicação prévia aos contribuintes ou de revisão cadastral.

Fragilidade de técnica legislativa. A cláusula "revogam-se as disposições em contrário" é imprecisa e deve ser substituída por revogação expressa. A alteração de anexo por acréscimo, sem republicação consolidada, dificulta a aplicação e a consulta pública.

Risco do regime de urgência. O pedido de tramitação urgente, com fundamento no art. 137 do Regimento Interno, é inadequado para matéria tributária que produz efeitos patrimoniais diretos sobre os contribuintes. A urgência reduz o espaço de debate, de emendas e de audiência pública, e pode ser lida como restrição ao contraditório em matéria de base de cálculo.

Risco de vício de motivação. A justificativa não enfrenta o mérito da avaliação. Em controle judicial, a ausência de motivação técnica suficiente pode comprometer a presunção de legitimidade do ato.

PONTOS DE ATENÇÃO E SUGESTÕES DE MELHORIA

As sugestões abaixo são formuláveis como emendas de mérito e de técnica legislativa.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 13

Ponto de atenção	Sugestão de emenda
Anterioridade anual	Acrescer parágrafo único ao art. 3º: "Esta Lei produzirá efeitos a partir de 1º de janeiro do exercício seguinte ao de sua publicação, observado o disposto no art. 150, inciso III, alínea "b", da Constituição Federal." A referência à alínea "c" deve ser omitida, por inaplicável à fixação da base de cálculo, nos termos do art. 150, § 1º, parte final, da Constituição Federal.
Revogação genérica	Substituir o art. 2º por revogação expressa dos dispositivos que conflitem, com identificação de artigo, parágrafo e inciso
Falta de motivação técnica	Anexar laudo de avaliação com metodologia, data de referência, amostra de mercado e responsável técnico, observando a ABNT NBR 14653-2
Diferenciação de valores	Inserir nota técnica justificando a diferença entre R$ 150,00 e R$ 100,00 por metro quadrado
Descrição dos logradouros	Acrescentar coluna com perímetro, quadras, loteamento de origem, processo de aprovação e matrícula
"Id Logradouro"	Definir o identificador e sua correspondência com o cadastro imobiliário municipal
Atualização monetária	Autorizar o Executivo a atualizar os valores anualmente por índice oficial, com base no art. 97, § 2º, do Código Tributário Nacional
Impacto na arrecadação	Anexar demonstrativo de estimativa de receita e de premissas, em atenção ao art. 12 da Lei Complementar nº 101, de 2000
Capacidade contributiva	Avaliar isenção ou desconto para imóveis de baixa renda e para áreas objeto de regularização fundiária, com fundamento no art. 145, § 1º, da Constituição Federal
Imóveis não edificados	Verificar a compatibilidade com o art. 182, § 4º, inciso II, da Constituição Federal e com o art. 7º da Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001, quanto à progressividade no tempo
Compatibilização normativa	Confirmar a consonância com o Plano Diretor, a Lei de Parcelamento do Solo e o Código Tributário Municipal
Tramitação	Requerer parecer das Comissões de Justiça e Redação e de Finanças e Orçamento, e realizar audiência pública antes da votação, ainda que em regime de urgência
Técnica de alteração	Substituir "ficam adicionados" por "o Anexo I da Lei nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025, passa a vigorar acrescido dos seguintes itens", com republicação consolidada do Anexo

CONCLUSÃO

O Projeto de Lei nº 54, de 2026, é formalmente simples e materialmente relevante. Sua função é legítima: sem a inclusão dos logradouros na planta genérica de valores, o Município não consegue promover o cadastro e o lançamento regular

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl. nº 14

dos imóveis neles situados, com prejuízo à arrecadação e à própria organização urbanística. A escolha da via legislativa, em detrimento da atualização por decreto, é tecnicamente acertada e observa a legalidade tributária.

O projeto, contudo, é tecnicamente frágil.

Ele resolve o problema do procedimento, mas não enfrenta o problema do mérito: não demonstra como os valores foram apurados, não justifica a diferença de 50% entre logradouros vizinhos, não descreve os logradouros, não define o identificador cadastral, não prevê atualização monetária e não ressalva a anterioridade anual.

A justificativa da mensagem, ao afirmar que o cadastro pressupõe a existência legal do logradouro, descreve uma premissa administrativa interna e não uma exigência do direito tributário, o que revela que a motivação foi construída para o procedimento, não para a avaliação.

A recomendação técnica é de aprovação com emendas, e não de rejeição. As emendas essenciais são três: a cláusula de produção de efeitos a partir de 1º de janeiro de 2027, com ressalva apenas à anterioridade anual; o laudo de avaliação com metodologia e data de referência; e a descrição completa dos logradouros com definição do identificador cadastral. As demais são de aperfeiçoamento. Sem as três primeiras, o projeto nasce vulnerável a impugnação administrativa e a questionamento judicial, com risco de nulidade do lançamento e de perda de arrecadação, exatamente o resultado que a proposição pretende evitar.

É o parecer.

Mairinque, 21 de outubro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
JOMAR LUIZ BELLINI
Data: 22/10/2026 11:23:06-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

JOMAR LUIZ BELLINI
Consultor Orçamentário e Estatístico
CRC-SP 154.569 – CORECON-SP 39.046 – CRA-SP 6-001563

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 15

Ao Vereador Rafael de Oliveira Dias
DD. Presidente da Câmara Municipal de Mairinque, Estado de São Paulo

Ref. Projeto de Lei nº 54/2026

I. PROJETO DE LEI DE AUTORIA DO PODER EXECUTIVO QUE INCLUI NOVOS LOGRADOUROS NO ANEXO I DA LEI MUNICIPAL Nº 4.474/2025, QUE INSTITUIU A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE MAIRINQUE.
II. Inclusão da Rua das Hortênsias e da Alameda da Nascente, com definição dos respectivos valores unitários de terreno.
III. Matéria de natureza tributária. Competência municipal para instituição e disciplina do IPTU. Necessidade de definição legal dos elementos integrantes da Planta Genérica de Valores.
IV. Observância dos princípios da legalidade e da anterioridade tributária. Eventual repercussão dos novos valores sobre lançamentos do IPTU somente poderá produzir efeitos nos exercícios subsequentes, observada a legislação aplicável.
V. Parecer pela constitucionalidade e legalidade da proposição.

I. RELATÓRIO

Submete-se à nossa análise o Projeto de Lei nº 54/2026, de autoria do Poder Executivo Municipal, que pretende incluir novos logradouros no Anexo I da Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025, responsável pela instituição da Planta Genérica de Valores do Município de Mairinque.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 16
Rubrica

O art. 1º acrescenta ao Anexo I, referente ao valor unitário do metro quadrado de terreno, os seguintes logradouros: Rua das Hortênsias, identificação nº 208490, com valor unitário de terreno de R$ 150,00; e Alameda da Nascente, identificação nº 208491, com valor unitário de terreno de R$ 100,00.

Segundo a mensagem encaminhada pelo Poder Executivo, a medida decorre da necessidade de inclusão dos logradouros legalmente existentes na Planta Genérica de Valores, de modo a permitir sua adequada consideração cadastral e tributária.

Foi solicitado regime de urgência para apreciação da matéria.

É o relatório.

II. ANÁLISE JURÍDICA

A proposição versa sobre matéria tributária de competência municipal.

Nos termos do art. 156, inciso I, da Constituição Federal, compete aos Municípios instituir o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, sendo a legislação municipal responsável pela disciplina dos elementos necessários ao lançamento do tributo, respeitadas as normas gerais estabelecidas pelo Código Tributário Nacional.

A Planta Genérica de Valores constitui instrumento utilizado para determinação dos valores venais dos imóveis e, consequentemente, para composição da base de cálculo do IPTU.

A Lei Municipal nº 4.474/2025 instituiu a atual Planta Genérica de Valores de Mairinque, contendo em seu Anexo I a identificação dos logradouros e respectivos valores unitários do metro quadrado de terreno.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 17

O Projeto de Lei nº 54/2026 não altera a sistemática de cálculo prevista na legislação vigente, tampouco cria novo tributo ou modifica sua alíquota. Sua finalidade consiste em complementar o Anexo I, incorporando logradouros que não constaram da relação originalmente aprovada.

A medida mostra-se compatível com o princípio da legalidade tributária.

A jurisprudência do Supremo Tribunal Federal reconhece a necessidade de suporte legal para os elementos que influenciem a base de cálculo do IPTU, admitindo inclusive, em determinadas situações, avaliação individualizada de imóveis novos não previstos originariamente na Planta Genérica de Valores, desde que a legislação estabeleça os critérios aplicáveis e seja assegurado o direito do contribuinte ao contraditório.

No presente caso, os próprios valores unitários estão sendo submetidos à aprovação legislativa, não se identificando delegação indevida ao Poder Executivo.

Também não há vício de iniciativa, uma vez que a proposição é encaminhada pelo Chefe do Poder Executivo e versa sobre matéria inserida na competência tributária municipal.

Cumpre, contudo, observar questão relacionada à eficácia temporal da alteração.

A inclusão de novos logradouros e respectivos valores unitários na Planta Genérica de Valores pode repercutir sobre a base de cálculo do IPTU dos imóveis neles situados.

Eventual aumento da carga tributária decorrente da aplicação desses valores está sujeito ao princípio da anterioridade previsto no art. 150, inciso III, alínea "b", da Constituição Federal.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº
18
Rubrica

Assim, a lei poderá entrar em vigor na data de sua publicação para fins cadastrais e administrativos, mas eventual utilização dos novos valores para majoração do IPTU não poderá alcançar fatos geradores ocorridos anteriormente nem produzir efeitos tributários retroativos.

No caso do IPTU, a Constituição afasta a anterioridade nonagesimal especificamente quanto à fixação de sua base de cálculo, mas permanece exigível a anterioridade de exercício.

Consequentemente, se a alteração produzir majoração da base tributável, sua aplicação deverá observar o exercício financeiro subsequente à publicação da lei.

Essa ressalva não compromete a validade do projeto, mas deve orientar sua aplicação pela Administração Tributária.

Quanto aos valores unitários propostos, observa-se que o processo contém apenas a indicação dos montantes de R$ 150,00 e R$ 100,00, sem memória técnica ou demonstrativo específico de sua formação.

Embora essa ausência não configure, por si só, vício constitucional ou legal da proposição, seria recomendável que o processo administrativo que subsidia o projeto contivesse os elementos técnicos utilizados para enquadramento dos logradouros nos respectivos valores da Planta Genérica, especialmente para assegurar coerência com os critérios empregados nos demais imóveis e logradouros do Município.

Trata-se, contudo, de recomendação de instrução e transparência administrativa, e não de impedimento jurídico à tramitação da matéria.

Quanto à técnica legislativa, a proposição promove alteração pontual do Anexo I da Lei nº 4.474/2025, preservando sua estrutura e identificando expressamente os elementos que serão acrescidos.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 19
Rubrica

Não se identificam, portanto, irregularidades capazes de impedir sua aprovação.

III. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, opinamos pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 54/2026.

Indicamos que o Projeto de Lei seja submetido à apreciação da Comissão de Justiça e Redação e da Comissão de Orçamento e Finanças.

A votação deverá ocorrer por maioria simples, em um turno de discussão e deliberação.

É o parecer que submetemos à apreciação superior, sem embargo de entendimento contrário.

Mairinque (SP), 09 de novembro de 2026.

JESSE ROMERO ALMEIDA
Assinado de forma digital por JESSE ROMERO ALMEIDA
Dados: 2026.11.09 15:45:05 -03'00'

JESSÉ ROMERO ALMEIDA

OAB/SP Nº 329.567

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

C.N.P.J. 49.559.628/0001-10

Av. Dr. Gaspar Ricardo Júnior, 185 - Centro - Mairinque-SP - CEP 18120-000
Telefones: (0**11) 4708-2910 / 4708-2690 / 4718-4764 / 4718-4690
www.camaramunicipaldemairinque.com.br

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 30 Rubrica

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

PARECER 346 /2026

PROJETO DE LEI Nº 54/2026

Senhor presidente,
Senhores Vereadores,

Esta comissão reuniu-se para analisar o aspecto legal e de mérito do Projeto de Lei supramencionado, que Inclui Novos Logradouros ao Anexo I da Lei Municipal nº 4.474/2025.

Vê-se que a pretensão é legal e constitucional conforme atesta o Parecer Jurídico já encartado aos autos da ilustre Assessoria Jurídica desta Casa de Leis.

Desse modo, nos termos do art. 40 do Regimento Interno, esta comissão conclui que a proposta é constitucional e legal, opinando favoravelmente à sua aprovação.

É o parecer, S.M.J.

Mairinque, 13 de novembro de 2026.

A COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

Vereador TÚLIO CAMARGO - Presidente

Vereador ALEXANDRE PEIXINHO - Membro

Vereador CRIS PNEUS - Membro

14:54 13/11/26 - 00237 - CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE