SECRETARIA EXECUTIVA DE GABINETE
Avenida Lamartine Navarro, 514 – Centro, Mairinque – SP
CEP: 18120-003 | 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

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 02
Rubrica

Mairinque, 21 de outubro de 2026.

MENSAGEM Nº 59 / 2026

Senhor Presidente,

Temos a honra de encaminhar a essa Casa de Leis, o incluso Projeto de Lei nº 59/2026, 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: 2026.11.06 14:08:31 -03'00'

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO
Prefeito

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

14:53 06/11/26 - 002275 - CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE

PREFEITURA DE MAIRINQUE
GOVERNO DE TRABALHO, TRANSPARÊNCIA E TRANSFORMAÇÃO

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 03
Rubrica

PROJETO DE LEI Nº 59 / 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
Estrada Municipal Geraldo Houck Filho	208497	R$ 100,00
Via Interna	208498	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, 21 de outubro de 2026.

CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Assinado de forma digital por CARLOS EDUARDO THOMAZ PEDROSO:30298116898
Dados: 2026.11.06 14:07:35 -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 59/ 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, 10 de novembro de 2026.
Expediente da 71ª Sessão ordinária da 16ª Legislatura

Vereador Rafael da Hípica
Presidente

CÂMARA MUNICIPA DE MAIRINQUE

Consultoria Orçamentária e Estatística

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº
05

PARECER TÉCNICO-LEGISLATIVO

Projeto de Lei nº 59/2026 — Inclusão de logradouros no Anexo I da Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025 (Planta Genérica de Valores)

Campo	Conteúdo
Processo	295/2026
Proposição	Projeto de Lei nº 59/2026
Autoria	Poder Executivo — Prefeito Municipal Carlos Eduardo Thomaz Pedroso
Mensagem	nº 59/2026, de 21 de outubro de 2026
Regime	Urgência (solicitado pelo Executivo)
Recebimento	Expediente da 71ª Sessão Ordinária da 16ª Legislatura, em 10 de novembro de 2026
Presidência	Vereador Rafael da Hípica
Ementa	Inclui novos logradouros no Anexo I da Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025

1. IDENTIFICAÇÃO DA PROPOSIÇÃO

O Projeto de Lei nº 59/2026, de autoria do Prefeito Municipal de Mairinque, Carlos Eduardo Thomaz Pedroso, foi encaminhado à Câmara Municipal pela Mensagem nº 59/2026, de 21 de outubro de 2026, e recebido no Expediente da 71ª Sessão Ordinária da 16ª Legislatura, em 10 de novembro de 2026, sob o Processo nº 295/2026, sob a presidência do Vereador Rafael da Hípica. A proposição tem por objeto incluir dois novos logradouros no Anexo I da Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025, que instituiu a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município. O Executivo solicita expressamente apreciação em regime de urgência.

2. OBJETO E FINALIDADE

A finalidade declarada na mensagem é de natureza instrumental e acessória. O cadastro imobiliário municipal pressupõe a existência legal do logradouro em lei afeta ao tema, sem o quê não há possibilidade de considerá-lo para fins de lançamento tributário.

O projeto **não cria** tributo, **não altera** alíquota e **não modifica** base de cálculo: apenas completa o rol de logradouros da PGV para viabilizar o lançamento do IPTU e do ITBI nos imóveis neles situados. Trata-se de norma de **caráter declaratório-cadastral**, cujo efeito jurídico imediato **é a integração de vias** ao suporte físico da **hipótese de incidência imobiliária urbana**.

3. PRINCIPAIS DISPOSITIVOS E ALTERAÇÕES PROPOSTAS

O projeto é enxuto, composto de apenas três artigos. O art. 1º determina a adição ao Anexo I da Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025, dos logradouros relacionados a seguir, com seus respectivos códigos identificadores e valores unitários do terreno adotados na Planta Genérica de Valores.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 06 Rubrica

Logradouro	ID Logradouro	Valor Unitário do Terreno (R$/m²)
Estrada Municipal Geraldo Houck Filho	208497	R$ 100,00
Via Interna	208498	R$ 100,00

Em seguida, o art. 2º veicula a cláusula de revogação genérica ("Revogam-se as disposições em contrário") e o art. 3º fixa a vigência na data da publicação, sem vacatio legis. Não há, na proposição, dispositivo que regule a entrada em vigor dos efeitos financeiros, ponto que será enfrentado no item 7 deste parecer.

4. IMPACTO JURÍDICO, SOCIAL, ECONÔMICO E ADMINISTRATIVO

Impacto jurídico. A inclusão dos logradouros na PGV é condição de validade do lançamento do IPTU quanto aos imóveis lindeiros. Sem a previsão legal do logradouro, o lançamento **carece de elemento essencial**, pois a via pública integra a descrição do imóvel e serve de referência à apuração do valor venal do terreno. A medida **confere segurança jurídica** ao lançamento e reduz o risco de nulidade de ofício, de impugnações administrativas e de demandas judiciais por ausência de base legal.

Impacto social. O efeito é **indireto e positivo**; a regularização cadastral permite a emissão de certidões, a formalização de matrículas e o acesso a serviços que exigem comprovação de endereço oficial. **Não há** criação de obrigação nova ao cidadão.

Impacto econômico. O impacto arrecadatório é potencial e incremental, limitado aos imóveis efetivamente alcançados pelas duas vias. Como o valor unitário adotado (R$ 100,00/m²) é uniforme e idêntico para ambos os logradouros, não há diferenciação por localização, infraestrutura ou vocação urbanística, o que sugere tratar-se de áreas de expansão ou de ocupação incipiente. Não há estimativa de renúncia nem de acréscimo de receita na mensagem, o que constitui lacuna relevante.

Impacto administrativo. A medida desonera a Secretaria de Finanças de manter lançamentos em **situação de insegurança** e viabiliza a atualização do cadastro imobiliário. O custo operacional é marginal, restrito ao registro dos dois novos IDs no sistema tributário.

5. CONSTITUCIONALIDADE, LEGALIDADE E TÉCNICA LEGISLATIVA

Competência e iniciativa. A matéria é de **competência municipal** (art. 30, I e III, da Constituição Federal), por se referir a **assunto de interesse local** e à **instituição** de tributo de **competência própria** (art. 156, I). A iniciativa é legítima e **privativa do Executivo**, por se tratar de matéria tributária e de organização administrativa (arts. 61, § 1º, II, "b", e 165 da Constituição Federal, por analogia, e o correspondente dispositivo da Lei Orgânica Municipal).

Legalidade tributária. A proposição observa o princípio da legalidade estrita (art. 150, I, da Constituição Federal), na medida em que a atualização da PGV se dá por lei em sentido formal, e não por decreto. Esse é o ponto tecnicamente **mais correto do projeto**, pois a alteração do valor venal por ato infralegal seria inconstitucional.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE Fl.nº 07

Técnica legislativa. *Há uma impropriedade formal, mas relevável, que a* cláusula de revogação genérica no art. 2º, quando o art. 9º da Lei Complementar nº 95, de 1998, exige que a revogação seja expressa e indique os dispositivos atingidos; como o projeto apenas acrescenta itens a anexo, a cláusula é tecnicamente dispensável.

Regime de urgência. A solicitação é compatível com a natureza da matéria, mas a urgência, no regime do Regimento Interno, não dispensa o cumprimento das exigências de instrução e de parecer das comissões competentes.

6. POSSÍVEIS CONFLITOS COM NORMAS EXISTENTES

Lei Municipal nº 4.474, de 2025 (PGV). Não há conflito material, pois o projeto é norma modificativa do próprio Anexo I. O ponto de atenção é de coerência interna: é preciso verificar se os IDs 208497 e 208498 não colidem com códigos já existentes no cadastro, e se a nomenclatura "Via Interna" é suficientemente individualizadora, já que denominação genérica pode gerar ambiguidade no lançamento e embaraço na citação do imóvel.

Código Tributário Nacional (Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966). A medida se harmoniza com os arts. 32 e 33, que condicionam a incidência do IPTU à existência de melhoramentos que caracterizem o imóvel como urbano. A inclusão do logradouro na PGV é indício dessa urbanização, mas não a substitui: se a via não contar com os melhoramentos do art. 32, II, do Código Tributário Nacional (meio-fio, calçamento, água, esgoto, energia, entre outros), a cobrança pode ser questionada. Este é o risco jurídico mais concreto do projeto.

Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal). Como não há renúncia de receita nem criação de despesa, não incide o art. 14. Ainda assim, o art. 12 recomenda que a previsão de receita seja acompanhada de demonstrativo e metodologia, o que reforça a conveniência de instruir o projeto com estimativa de impacto.

Plano Diretor e Lei de Parcelamento do Solo. Se os logradouros decorrerem de loteamento aprovado, é necessário verificar a compatibilidade da denominação com a legislação de denominação de vias e se houve o competente ato de oficialização.

7. LACUNAS, RISCOS E PONTOS DE ATENÇÃO

Lacuna 1 - Ausência de estimativa de impacto orçamentário-financeiro. A mensagem não informa quantos imóveis serão alcançados, qual o acréscimo esperado de arrecadação nem a metodologia de cálculo. Para uma proposição que amplia a base de incidência do IPTU, essa informação é essencial ao juízo de mérito e à própria transparência fiscal.

Lacuna 2 - Falta de caracterização da urbanização. Não há menção, na mensagem, à existência dos melhoramentos do art. 32, II, do Código Tributário Nacional nas duas vias. Sem essa demonstração, o lançamento futuro fica exposto a questionamento.

Lacuna 3 - Ausência de justificativa para o valor unitário. Não se explica por que ambos os logradouros recebem exatamente R$ 100,00/m², nem qual o critério de aferição (pesquisa de mercado, avaliação técnica, média da região).

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 08

Risco 1 - *Homologação genérica.* A denominação "Via Interna" pode gerar duplicidade cadastral e dificultar a identificação do imóvel na notificação do lançamento, com reflexo em nulidades por vício de citação.

Risco 2 - Efeito retroativo. Como a vigência é imediata e o projeto foi recebido em 10 de novembro de 2026, a aplicação do novo valor unitário ao exercício de 2026 encontra o limite do art. 150, III, "b" e "c", da Constituição Federal (anterioridade anual e nonagesimal). Recomenda-se que a lei disponha expressamente que os efeitos financeiros se produzem a partir de 1º de janeiro de 2027, sob pena de ineficácia no exercício corrente.

8. CONCLUSÃO E PARECER FINAL

O Projeto de Lei nº 59/2026 é formalmente constitucional, legal e regimental, insere-se na competência municipal e na iniciativa privativa do Executivo, e veicula medida de natureza instrumental correta: a atualização da Planta Genérica de Valores por lei em sentido formal, em observância ao princípio da legalidade tributária. Do ponto de vista material, a proposição é singela e de baixo impacto, limitada à inclusão de dois logradouros com valor unitário uniforme de R$ 100,00/m²; não cria tributo, não majora alíquota e não gera despesa. Do ponto de vista técnico, apresenta três impropriedades de técnica legislativa (ausência de ementa descritiva, referência legislativa incompleta e revogação genérica) e três lacunas de instrução (ausência de estimativa de impacto, de caracterização da urbanização e de justificativa do valor unitário).

PARECER: pela regularidade formal do Projeto de Lei nº 59/2026, com recomendação de complementação da instrução antes da deliberação de mérito, nos seguintes termos: (i) retificação da ementa e da referência à Lei Municipal nº 4.474, de 23 de dezembro de 2025; (ii) supressão da cláusula genérica de revogação; (iii) juntada de demonstrativo de impacto e de nota técnica sobre a urbanização das vias; e (iv) explicitação de que os efeitos financeiros incidem a partir do exercício de 2027, em respeito à anterioridade tributária.

É o parecer, submetido à consideração superior.

Mairinque, 16 de novembro de 2026.

JOMAR LUIZ BELLINI
Consultor Orçamentário e Estatístico
CRC-SP 154.569/O-4 – CRA-SP 6-0001563 – CORECON-SP 39.046

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fls nº 09
Rubrica

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

Ref. Projeto de Lei nº 59/2026

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 Estrada Municipal Geraldo Houck Filho e à denominada "Via Interna", 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 59/2026, de autoria do Poder Executivo, que pretende acrescentar ao Anexo I da Lei Municipal nº 4.474/2025 as referências correspondentes à Estrada Municipal Geraldo Houck Filho e à denominada "Via Interna", atribuindo a ambas o valor unitário de

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl. nº 10

terreno de R$ 100,00 por metro quadrado.

Segundo a justificativa, a providência busca suprir a ausência dessas referências na Planta Genérica de Valores e permitir o adequado tratamento cadastral e tributário dos imóveis relacionados às vias indicadas. A proposição foi encaminhada com pedido de tramitação em regime de urgência.

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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fl.nº 11

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.

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.

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
FLS° 12

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 não traz 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.

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

CÂMARA MUNICIPAL DE MAIRINQUE
Fls nº 13
Rubrica

III. CONCLUSÃO

Por todo o exposto, opinamos pela constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei nº 59/2026.

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), 19 de novembro de 2026.

JESSE ROMERO ALMEIDA
Assinado de forma digital por JESSE ROMERO ALMEIDA
Dados: 2026.11.19 10:53:38 -03'00'

JESSÉ ROMERO ALMEIDA
OAB/SP Nº 329.567