



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigüi – 10 de outubro de 2024.

Parecer: 112/2024

**Solicitante: André Luis Moimas Grosso**

Presidente da Câmara Municipal de Birigüi

**Assunto: Projeto de Lei 125/2024 – “Retifica o anexo I da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002 e dá outras providências”.**

Senhor Presidente:

Conforme determinado por Vossa Excelência, estamos enviando parecer sobre o projeto em epígrafe, de autoria do Executivo Municipal que retifica o anexo I da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002 e dá outras providências. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob número 2652/2024, em 30 de agosto de 2024. Despachado para parecer em 5 de setembro de 2024. Recebido para parecer em 5 de setembro 2024.

## I – Do Projeto.

Projeto de lei que tem por objetivo alteração do valor venal do m<sup>2</sup> dos empreendimentos Residencial Costa e Residencial Pedro Fortuna, através de laudos de avaliação juntados às fls. 6/10.

Retificando assim, o anexo I da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002, incluídos pela Lei nº 7.195, de 30 de novembro de 2022, alterada pela Lei Municipal nº 7.352, de 18 de dezembro de 2023.

Câmara Municipal de Birigüi - SP



PROTÓCOLO GERAL 2978/2024  
Data: 14/10/2024 - Horário: 09:59  
Legislativo - PARJU 112/2024





# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Documentos juntados, tabela de referência de valores de condomínios fls. 3/5, parecer pelo deferimento da Secretaria Municipal de Tributação e Fiscalização às fls. 10/14.

## I – Do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Foi criado pela Constituição Federal de 1988 cuja incidência se dá sobre a propriedade urbana. Possui como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de propriedade imóvel localizada em zona urbana ou extensão urbana.

A função do IPTU é tipicamente fiscal e social. Sua finalidade principal é a obtenção de recursos financeiros para os municípios, também pode ser utilizado como instrumento urbanístico de controle do preço da terra. O sujeito passivo do IPTU é a pessoa que detém a posse ou a propriedade do imóvel situado na zona urbana, na cidade e o sujeito ativo é a administração pública que é quem realiza a respectiva cobrança.

José Afonso da Silva afirma:

Tributação da Propriedade Urbana. É o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (art. 156, I), que representa o gravame fiscal da propriedade imóvel, com ou sem edificação, localizada na zona urbana, ou com destinação urbana”. (SILVA, 2020, pag. 741)

Previsto no artigo 156, do Código Tributário Nacional:

Imposto cuja incidência tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse da propriedade imóvel localizada em zona urbana ou extensão urbana



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel sobre o qual o imposto incide. Devendo ser entendido como valor de venda em dinheiro à vista, ou como valor de liquidação forçada. É diferente de seu valor de mercado, onde o quantum é ditado pela negociação, aceitação de parte do preço em outros bens, entre outros artifícios, enquanto aquele, isto é, o valor venal, é ditado pela necessidade de venda do imóvel em dinheiro à vista e em curto espaço de tempo.

## II – Do Direito.

Projeto possui respaldo nos artigos 122, I, 141, I, 142 da Lei Orgânica do Município de Birigüi, artigos 144, 180, I e 181 da Constituição do estado de São Paulo e artigo 30, I da Constituição Federal.

Lei Orgânica do Município de Birigüi:

**Art. 122.** Compete ao Município instituir os seguintes tributos: I – imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana;

**Art. 141.** No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Município assegurará: I – o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

**Art. 142.** Lei Municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas de zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, código de obras e edificações, código de posturas, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Constituição do Estado de São Paulo:

**Artigo 144** - Os Municípios, com autonomia política, legislativa, administrativa e financeira se auto-organizarão por Lei Orgânica, atendidos os princípios estabelecidos na Constituição Federal e nesta Constituição.

**Artigo 180** - No estabelecimento de diretrizes e normas relativas ao desenvolvimento urbano, o Estado e os Municípios assegurarão:  
I - o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e a garantia do bem-estar de seus habitantes;

**Artigo 181** - Lei municipal estabelecerá em conformidade com as diretrizes do plano diretor, normas sobre zoneamento, loteamento, parcelamento, uso e ocupação do solo, índices urbanísticos, proteção ambiental e demais limitações administrativas pertinentes.

Constituição Federal:

**Art. 30.** Compete aos Municípios: I - legislar sobre assuntos de interesse local;

Eis jurisprudência nesse sentido:

AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE LEI Nº 17.719, DE 27 DE NOVEMBRO DE 2021, DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP, QUE '**DISPÕE SOBRE PLANTA GENÉRICA DE VALORES**, ALTERAÇÕES NA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL, CONTRAGARANTIAS EM OPERAÇÕES DE CRÉDITO E FUNDO ESPECIAL PARA A MODERNIZAÇÃO DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA E DA ADMINISTRAÇÃO FAZENDÁRIA NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO'



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

INÉPCIA AFASTADA - PETIÇÃO INICIAL QUE ESPECIFICA AS NORMAS DE PARÂMETRO DE CONTROLE VÍCIO DE REPRESENTAÇÃO PROCESSUAL NÃO CARACTERIZADO PRELIMINARES REJEITADAS - PARÂMETRO DE AFERIÇÃO QUE, À LUZ DO ARTIGO 125, §2º DA MAGNA CARTA, DEVE OSTENTAR NATUREZA CONSTITUCIONAL INVIÁVEL ANÁLISE DE AFRONTA A NORMAS INFRACONSTITUCIONAIS (LEI ORGÂNICA), EXAME DE MATÉRIA FÁTICA OU QUE DEMANDE PRODUÇÃO PROBATÓRIA - CONTROLE CONCENTRADO VIA RESTRITA PRECEDENTES NORMAS QUE POSSIBILITAM TRANSAÇÃO TRIBUTÁRIA COM RELAÇÃO A CRÉDITOS CONSTITUÍDOS EM FACE DE ENTIDADES RELIGIOSAS E DE ENTIDADES EDUCACIONAIS SEM FINS LUCRATIVOS, OBJETO DE CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO OU JUDICIAL OU INSCRITOS EM DÍVIDA ATIVA (ARTIGOS 21 E 22 DA LEI IMPUGNADA) AUSÊNCIA DE INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL OU MATERIAL DISPOSITIVO LEGAL QUE CONCEDE ANISTIA E REMISSÃO DE INDENIZAÇÕES E MULTAS PELO USO E OCUPAÇÃO DO SOLO DAS ÁREAS QUE PERTENÇAM À ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA DIRETA E INDIRETA POR AGREMIações CARNAVALESCAS E ESCOLAS DE SAMBA (ARTIGO 48 DA NORMA EM QUESTÃO) EXAME DE CONFORMIDADE AO ARTIGO 113 DO ADCT DISPOSITIVO QUE EXIGE ESTIMATIVA DE IMPACTO ORÇAMENTÁRIO E FINANCEIRO EM PROPOSIÇÕES LEGISLATIVAS QUE CRIEM RENÚNCIA DE RECEITA POSICIONAMENTO DO C. ÓRGÃO ESPECIAL QUE TEM AFASTADO SUA INCIDÊNCIA AOS MUNICÍPIOS RECENTES JULGADOS DO C. SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL, TODAVIA, REAFIRMANDO SUA PARAMETRICIDADE A TODOS OS ENTES FEDERADOS QUANTO AO PROCESSO DE PRODUÇÃO NORMATIVA, A JUSTIFICAR ACOLHIMENTO DA TESE RECONHECIMENTO DA INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL DO ARTIGO 48 E PARÁGRAFOS



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

1º, 2º E 3º DA NORMA 'SUB EXAMINE' NO QUE TANGE AO ANEXO I DA LEI N. 17.719/2021 (ALTERAÇÃO DOS VALORES UNITÁRIOS DE METRO QUADRADO DE CONSTRUÇÃO, DE ACORDO COM OS TIPOS E PADRÕES DE CONSTRUÇÃO, PARA FINS DE CÁLCULO DO IPTU), A ALEGADA AFRONTA AOS PRINCÍPIOS DA ISONOMIA E DO NÃO-CONFISCO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO IPTU, CONSAGRADOS PELOS ARTS. 163, II E IV, DA CONSTITUIÇÃO DO ESTADO DE SÃO PAULO, DEMANDA ANÁLISE DE MATÉRIA FÁTICA, DEPENDENTE DE PROVA, O QUE É INADMISSÍVEL NESTA VIA DO CONTENCIOSO OBJETIVO DE CONSTITUCIONALIDADE, CONDUZINDO, INEVITAVELMENTE, À IMPROCEDÊNCIA DO PEDIDO NESTE ASPECTO POR FIM, QUANTO AO ARTIGO 47 DA LEI IMPUGNADA, A INCONSTITUCIONALIDADE NÃO CONSISTE NA VIOLAÇÃO DE PRINCÍPIO INFORMADOR DA ADMINISTRAÇÃO PÚBLICA, MAS NA AFRONTA AO PACTO FEDERATIVO, POR USURPAÇÃO DA COMPETÊNCIA LEGISLATIVA DA UNIÃO PARA DISPOR SOBRE NORMAS GERAIS DE LICITAÇÃO E CONTRATAÇÃO (INCONSTITUCIONALIDADE FORMAL ORGÂNICA) POSSIBILIDADE DA ANALISE DA CONSTITUCIONALIDADE FORMAL DO DISPOSITIVO, À LUZ DO PRINCÍPIO DA 'CAUSA PETENDI' ABERTA DIPLOMA QUE DESBORDA DA COMPETÊNCIA LEGISLATIVA MUNICIPAL, ALCANÇANDO MATÉRIA PRIVATIVAMENTE RESERVADA À UNIÃO (NORMAS GERAIS LICITAÇÃO E CONTRATOS) - ARTIGOS 22, INCISO XXVII, E 30, INCISOS I E II, DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA INCONSTITUCIONALIDADE RECONHECIDA PRETENSÃO INICIAL PARCIALMENTE PROCEDENTE, DECLARANDO-SE A INCONSTITUCIONALIDADE DOS ARTIGOS 47 E 48, §§ 1º, 2º, E 3º, DA LEI Nº 17.719, DE 26 DE NOVEMBRO DE 2021, DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO/SP. (...) **Denota-se, ademais, que o autor não jungiu à lide veementes indícios de que, após o reajuste da Planta Genérica de**



# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Valores do IPTU, o tributo importaria em exação excessiva. As rés, por sua vez, trouxeram dados demonstrando que o trabalho de atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) objetivou que os valores venais lançados convergissem, em média e por conservadorismo, para cerca de 70% de seus valores de mercado, de modo que não haveria tratamento desigual de contribuintes na mesma situação, pois é incontroverso que a planta genérica de valores determina a tributação em valores muito maiores em relação ao metro quadrado no centro e centro expandido que em regiões periféricas. Análise mais profunda da questão demandaria prova para além da mera análise jurídica, refugindo ao campo de sindicabilidade da presente demanda. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2257355-81.2022.8.26.0000. (grifo nosso)

## IV - Do Parecer Jurídico.

O parecer jurídico, ressalvada as hipóteses onde a lei determina seu caráter vinculativo, é uma peça técnico-opinativa não vinculativa de assessoramento parlamentar, não afastando critérios de oportunidade e conveniência inerentes ao exercício do mandato eletivo, nos termos da ADPF 412, do C. Supremo Tribunal Federal.

## V – Conclusão.

Ante o exposto, estando de acordo com os artigos 122, I, 141, I, 142 da Lei Orgânica do Município de Birigüi, artigos 144, 180, I e 181 da Constituição do estado de São Paulo e artigo 30, I da Constituição Federal, o projeto se encontra legal.

ASSINADO DIGITALMENTE  
FERNANDO BAGGIO BARBIERE

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:  
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>





# Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Assim, opinamos pela legalidade da propositura, submetemos o presente à alta consideração de Vossa Excelência, e aos demais membros da Casa.



Fernando Baggio Barbieri  
Advogado Público  
OAB/SP nº 298.588