



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

Birigui, 19 de março de 2026

Parecer: 36/2026

Solicitante: Reginaldo Fernando Pereira

Presidente da Câmara Municipal de Birigui

Assunto: Projeto de Lei nº 29 de 2026 "DISPÕE SOBRE A ALTERAÇÃO DOS VALORES POR METRO QUADRADO DE TERRENO DO LOTEAMENTO RESIDENCIAL OLIVEIRA NO MAPA DE VALORES IMOBILIÁRIOS, INTEGRANTE DA LEI MUNICIPAL Nº 4.145 DE 27 DE DEZEMBRO DE 2002, REVOGA A LEI MUNICIPAL Nº 7.541, DE 16 DE ABRIL DE 2025 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 dispõe sobre a alteração dos valores por metro quadrado de terreno do loteamento Residencial Oliveira no mapa de valores imobiliários, integrante da Lei Municipal nº 4.145 de 27 de dezembro de 2002, revoga a Lei Municipal nº 7.541, de 16 de abril de 2025 e dá outras providências. Projeto registrado no Protocolo Geral desta Casa sob o número 748/2026, em 16 de março de 2026. Despachado para parecer em 17 de março de 2026. Recebido para parecer em 17 de março de 2026.

I – Do Projeto.

Projeto de lei que visa incluir no mapa de valores imobiliários o Residencial Oliveira conforme relatado nas considerações e

Câmara Municipal de Birigüi - SP
PROTÓCOLO GERAL 812/2026
Data: 19/03/2026 - Horário: 09:56
Legislativo - PARJU 36/2026



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

disposto no artigo 1º, incluindo na Lei Municipal nº 4.145/02, com o objetivo de lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

Observamos que o artigo 2º revoga as disposições em contrário, em especial como estabelecido nas considerações a Lei nº 541/25, que versa exatamente a respeito do objeto do presente projeto de lei.

Projeto de lei semelhante ao apresentado, projeto de lei nº 107/25, com parecer jurídico nº 180/25, opinando pela legalidade da propositura, com uma alteração nos valores do artigo 1º.

Dessa forma, descrevemos o parecer jurídico pretérito, opinando pela legalidade do presente projeto de lei.

Anexado ao projeto de lei documentos como laudos de avaliações fls. 3/16, publicação no Diário Oficial do Município fls. 17, continuação do laudo da avaliação fls. 18/19, requerimento do Loteamento Residencial Oliveira para inclusão no mapa de valores imobiliários fl. 20, publicação no Diário Oficial do município fl. 21, parecer jurídico do Executivo Municipal nº 139/25, fls. 22/23, opinando pelo deferimento, laudo de avaliação, fls. 24/25, ofício nº 138/25, da Secretaria Municipal de Tributação e Fiscalização fl. 26/27, parecer da Secretaria Municipal de Finanças fl. 28/30, opinando pelo deferimento, parecer jurídico nº 490 - 491/24, para pedido de compensação de débitos fls. 31/34, opinando pelo deferimento, despacho da divisão de arrecadação e cobrança fl. 35, requerimento do Loteamento Residencial Oliveira fls. 36/38.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

II – Do Direito.

Projeto de lei se encontra de acordo com as legislações a respeito do tema, em especial os artigos 122, I, 141, I, 142 da Lei Orgânica do Município de Birigui, 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 Birigui:

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.

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.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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;

Observa-se que os valores referentes ao m² dos terrenos são os mesmos no projeto de lei nº 107/25 e no presente projeto de lei, com os laudos de avaliações devidamente juntados.

A importância da planta genérica ocorre pelo fato da grande quantidade de imóveis existentes nos municípios, assim tecnicamente seria muito complicado a avaliação individualizada de cada imóvel, por isso a importância da planta genérica, pois o município através da mesma consegue como base estipular o valor de determinada região.

Eis jurisprudência nesse sentido:

EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. SENTENÇA QUE ACOLHE EXCEÇÃO DE PRÉ-EXECUTIVIDADE E EXTINGUE O PROCESSO. BEM DE RAIZ NÃO INCLUÍDO EM PLANTA GENÉRICA DE VALORES APROVADA POR LEI.



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

LEGISLAÇÃO MUNICIPAL QUE DELEGA AO PODER EXECUTIVO A AVALIAÇÃO INDIVIDUALIZADA DE IMÓVEL NOVO NÃO PREVISTO NA REFERIDA PLANTA. AVALIAÇÃO REALIZADA POR COMISSÃO MUNICIPAL, INOBSERVADOS CONTRADITÓRIO, COMPOSIÇÃO E CRITÉRIOS TÉCNICOS PREVISTOS EM LEI. NULIDADE DOS LANÇAMENTOS. DESCABIMENTO DE APLICAÇÃO ANALÓGICA DO TEMA 226/STF (DISTINGUISH). APELAÇÃO DO MUNICÍPIO DESPROVIDA, COM MAJORAÇÃO DOS HONORÁRIOS SUCUMBENCIAIS. (...) **Falta de previsão na PGV* não impede a cobrança de IPTU dos exercícios 2019 e 2020. Motivo: no dia 02 de junho de 2023, o Supremo Tribunal Federal chancelou a seguinte tese de repercussão geral: “É constitucional a lei municipal que delega ao Poder Executivo a avaliação individualizada, para fins de cobrança do IPTU, de imóvel novo não previsto na Planta Genérica de Valores, desde que fixados em lei os critérios para a avaliação técnica e assegurado ao contribuinte o direito ao contraditório” (ARE n. 1.245.097/RG, Tema 1084). Em seu voto condutor, o ilustre Ministro ROBERTO BARROSO gizou: “19. Para que o IPTU seja cobrado, é necessário que a Administração apure o valor de cada imóvel no Município. Dada a grande quantidade de imóveis urbanos existentes e em construção, bem como de imóveis antes classificados como rurais e agora incorporados à zona urbana, tal tarefa é impraticável em termos de custo e tempo. Isso obrigou as municipalidades a estabelecerem critérios genéricos para a apuração do valor venal. Diante desse contexto, a maioria dos entes municipais utiliza processos de avaliação em massa. Daí a importância da PGV, instrumento que determina o valor do metro quadrado dos imóveis em cada região. Isto é, a PGV é uma estimativa do valor venal dos imóveis nas diversas regiões do Município, quando se mostra impraticável a sua avaliação detalhada. Por ser uma avaliação que estabelece um**



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

valor provável, deve ser veiculada mediante lei, facultada ao Poder Executivo a atualização monetária dos valores, de acordo com os índices oficiais inflacionários. 20. Entretanto, nas hipóteses de surgimento de imóveis novos decorrentes de parcelamento de imóvel original localizado em solo urbano ou de inclusão de área anteriormente rural em zona urbana, que não constem originalmente na PGV, o Município poderá realizar a avaliação individualizada dos referidos imóveis, consoante critérios técnicos previstos em lei e minudenciados em ato infralegal (sem ênfases no original). Apelação Cível nº 1508814-20.2023.8.26.0066. São Paulo, 4 de fevereiro de 2026. (grifo nosso).

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'** 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



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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 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



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

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 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**



Câmara Municipal de Birigüi

Estado de São Paulo

presente demanda. AÇÃO DIRETA DE INCONSTITUCIONALIDADE Nº 2257355-81.2022.8.26.0000. (grifo nosso)

Pode ser concluído que os valores são considerados de acordo com o que a jurisprudência do Supremo Tribunal Federal determina, são uma média da região, devido a impossibilidade técnica de se averiguar individualmente todos os imóveis, salvo algum caso concreto de quantidade pequena ou um único imóvel, conforme a jurisprudência.

III - 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.

IV – Conclusão.

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

É o parecer.



Fernando Baggio Barbieri
Advogado Público
OAB/SP nº 298.588