



Parecer ao Projeto de Lei Complementar nº 16/2025.
(PARECER Nº 61/2025)

PARECER OPINATIVO. Processo Legislativo.
Projeto de Lei Complementar nº 16/2025, “Dá nova redação ao Artigo 2º em sua tabela e aos §1º, § 2º, § 4º, § 5º, e ainda cria a letra “n”, da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009, com posteriores alterações (dispõe sobre a correção dos valores venais dos imóveis urbanos do Município e dá outras providências), conforme especifica. Admissibilidade. Inteligência do inciso I e III, do art. 30 c/c inciso I, do art. 150, inciso I, do art. 156 e dos inciso I e III, do art. 7º e §1º, do art. 153, da Lei Orgânica do Município. Inexistência de vício de iniciativa ou violação a regra ou princípio constitucional.

1. CONSULTA: Trata-se de solicitação emanada pelo Sr. Presidente da Câmara Municipal de Cordeirópolis/SP, objetivando a análise e manifestação acerca da constitucionalidade e legalidade do Projeto de Lei Complementar nº 16/2025 de iniciativa do Poder Executivo.

A propositura legislativa visa alterar dispositivos da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009, que estabelece a Planta Genérica de Valores (PGV) para fins de apuração da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), dando nova redação ao Artigo 2º em sua tabela e aos §1º, § 2º, § 4º, § 5º, e ainda cria a letra “n”, da Lei Complementar nº 151, de 24 de dezembro de 2009, dispondo sobre a atualização dos valores por metro quadrado dos terrenos, conforme a sua localização; a redefinição do zoneamento fiscal do município; e a criação de uma nova categoria de valoração para loteamentos fechados, como segue:

VALOR DE TERRENO SEGUNDO A SUA LOCALIZAÇÃO	POR M²
a)Terrenos situados na zona 01	705,00
b)Terrenos situados na zona 02	589,00
c)Terrenos situados na zona 03	282,00
d)Terrenos situados na zona 04	188,00
e) Terrenos situados na zona 05	140,00
f) Terrenos situados na zona 06	98,00
g) Terrenos situados na zona 07	70,00
h) Terrenos situados na zona 08i) Terrenos situados no Distrito Industrial	19,00
i) Terrenos situados no Distrito Industrial I “Alcides Fantussi”	36,00
j) Demais Distritos Industriais e Desmembramento Agostinho Trindade.	47,00
k) Lotes (Chacrinhas da Quadra T Loteamento Industrial).	47,00
l) Terrenos situados fora do perímetro urbano, sujeito a tributação municipal não enquadrada nas situações acima definidas.	19,00
m) Terrenos ou glebas situadas no perímetro urbano, sujeito a tributação municipal, não enquadrado nas situações definidas.	36,00
n) Especial Loteamento Fechado: Vila Gardone, Mosaico I e II	589,00

Redação atual da LC nº 151/2009	Redação proposta pelo PLC nº 16/2025
§ 1º Entende-se por "Zona 1", os imóveis que confrontam com a Praça Comendador Jamil Abrahão Saad, desta cidade;(Redação dada pela Lei Complementar nº 395/2024)	§ 1º - Entende-se por “Zona 01”, os imóveis com frente para a Praça Comendador Jamil Abrahão Saad e o Jardim Flamboyant;
§ 2º Compreende-se por "Zona 2", o início da Rua Toledo Barros até a Rua Sete de Setembro; por esta, até a Rua GuilhermeKrauter, por esta, até a Avenida Presidente Vargas, e por esta, até	§ 2º -Entende-se por “Zona 02”, o centro, assim definido: início da Rua Toledo de Barros até a Rua Sete de Setembro; por esta, até a Rua Guilherme Krauter, por esta, até a Avenida



a Rua Toledo Barros, fechando o perímetro, excluído os imóveis que confrontam com a Praça Comendador Jamil Abrahão Saad, definida como "Zona 1"; (Redação dada pela Lei Complementar nº 395/2024)	Presidente Vargas; e por esta, até a Rua Toledo de Barros, fechando o perímetro, excluído os imóveis que confrontam com a Praça Comendador Jamil Abrahão Saad, definida como “Zona 01”, e, o Jardim Alto do Cascalho,
§ 4º Entende-se como "Zona 04": as Vilas: Barbosa; Pereira; Nossa Senhora Aparecida; Primavera; Pinheiros; São José; e, Olympia, Jardins: Planalto; Juventude; José Corte; Bela Vista; Paraíso; Paraty; e, Flamboyant, Jardins Residenciais: Santa Rita; e, do Bosque, Residencial: Portal das Torres, (áreas contínuas confrontando com a Rua Manoel Beraldo); Conjuntos Habitacionais: Bela Vista e Ângelo Betim; Conjuntos Residenciais: São José I e São José II; Desmembramento Santo Mendes; e, a Colônia da FEPASA (situada na Avenida Vereador Vilson Diório) e imóveis limítrofes; (Redação dada pela Lei Complementar nº 395/2024)	§ 4º - Entende-se como “Zona 04”: as Vilas: Barbosa; Nossa Senhora Aparecida; Olympia, Pereira, Primavera; Pinheiros; e São José; Jardins: Bela Vista, Itajay, Planalto, Juventude, José Corte, Paraíso, Paraty, Paraty II e Ricardo Levy, Jardins Residenciais: Santa Rita; e, do Bosque, Residencial: Portal das Torres, Áreas contínuas confrontando com a Rua Manoel Beraldo; Conjuntos Habitacionais: Bela Vista e Ângelo Betim; Conjuntos Residenciais: São José I e São José II; Desmembramento Santo Mendes; e, a Colônia da FEPASA (situada na Avenida Vereador Vilson Diório) e imóveis limítrofes;
§ 5º Entende-se como "Zona 05": os Jardins: Progresso; Cordeiro; Cordeiro II; São Luiz; e Residenciais: São Francisco e Lise; e, o Conjunto Habitacional "Santa Luzia"; (Redação dada pela Lei Complementar nº 395/2024)	§ 5º - Entende-se como “Zona 05”: os Jardins: Das Amoreiras, Cordeiro I, II e III; Progresso, São Luiz; e Residenciais: São Francisco e Lise; o Conjunto Habitacional “Santa Luzia” ; “Desmembramento próximo ao Santa Luzia” e o “Triângulo entre Benedito Guimarães Cruz e Jardim Progresso”.

É o breve relato dos fatos. Passa-se à apreciação.

2. CONSIDERAÇÕES: No procedimento prévio de controle de constitucionalidade estruturado no âmbito da produção legislativa municipal, de um modo geral, aprecia-se a legalidade e constitucionalidade do projeto de lei sobre três perspectivas elementares: *i) a matéria legislativa proposta deve se encontrar entre aquelas autorizadas pela CF/88 aos Municípios; ii) se foi respeitada a rígida observância das preferências quanto à iniciativa para proposição prevista pela ordem jurídico-constitucional; iii) a possibilidade de violação por parte da matéria legislativa proposta à direitos fundamentais ou instituições tuteladas por regras ou princípios constitucionais.*

Segundo a justificativa, a “*presente propositura tem por objetivo promover a atualização necessária dos valores venais estabelecidos na legislação tributária municipal, adequando-os à realidade atual do território imobiliário local e garantindo maior justiça fiscal. As alterações propostas contemplam a redistribuição dos bairros nas zonas existentes e a criação de nova categoria para loteamentos fechados especiais, refletindo o crescimento urbano e as transformações socioeconômicas experimentadas pelo município. Destacam-se as principais modificações a criação da letra "n" incluindo os loteamentos fechados Vila Gardone, Mosaico I e II com valor de R\$ 589,00 por m² e a Redefinição das delimitações territoriais das zonas 01 a 08 para melhor adequação à configuração atual dos bairros A proposta fundamenta-se em estudos técnicos que consideraram a valorização imobiliária, a infraestrutura disponível em cada região e a necessidade de manutenção do equilíbrio entre a capacidade contributiva dos munícipes e as demandas por serviços públicos de qualidade. A diferenciação de valores por zonas mantém o princípio da capacidade contributiva, estabelecendo valores mais elevados para áreas com maior infraestrutura e valorização. As alterações propostas visam assegurar maior equidade tributária, corrigindo distorções decorrentes da defasagem da tabela diante da criação de novos loteamentos no decorrer do tempo, que não foram devidamente redistribuídos, sem comprometer a função social do tributo. A atualização permitirá ao município manter adequada arrecadação para investimentos em infraestrutura, educação, saúde e demais serviços essenciais à população, respeitando os limites da razoabilidade tributária.*”



Na opinião dessa Diretoria Jurídica, está o município autorizado a editar normas com o conteúdo e a natureza jurídica observada junto ao projeto de lei complementar 16/2025, em face da competência legislativa genérica para tratar de assuntos de *interesse local*, que lhe foi outorgada pelo inciso I, do art. 30, da CF/88, e em face da competência material/administrativa que também lhe foi outorgada pela Constituição Federal, por meio do inciso III, do mesmo art. 30, segundo o qual, compete aos municípios: instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei, dentre os quais, se destaca o IPTU (art. 156, I, da CF).

Art. 30. Compete aos Municípios:

I - legislar sobre assuntos de interesse local;

III - instituir e arrecadar os tributos de sua competência, bem como aplicar suas rendas, sem prejuízo da obrigatoriedade de prestar contas e publicar balancetes nos prazos fixados em lei;

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;

De igual forma, a Lei Orgânica do Município de Cordeirópolis prevê:

ARTIGO 143 *O Prefeito promoverá, periodicamente, a atualização da base de cálculo dos tributos municipais.*

§ 1º *A base de cálculo do imposto predial e territorial urbano - IPTU - será atualizada anualmente, antes do término do exercício, podendo para tanto ser criada a comissão da qual participarão, além dos servidores do Município, representantes dos contribuintes, de acordo com decreto do Prefeito.*

De modo que, a atualização da base de cálculo do IPTU, por meio da revisão da Planta Genérica de Valores, insere-se, portanto, na esfera de competência legislativa do Município. A iniciativa do projeto pelo Chefe do Poder Executivo é legítima e comum em matéria tributária, não havendo que se falar em vício de iniciativa.

Nesse sentido, cabe exclusivamente a um juízo de conveniência e oportunidade ditado por manifestação expressa do Poder Executivo, a majoração da base de cálculo do IPTU veiculada por meio de lei em sentido estrito (lei complementar municipal), atendendo à exigência de que nenhum tributo será aumentado senão por meio de lei, conforme disposto no inciso I, do artigo 150, da C.F., "in verbis":

Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

I - exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça;

Ademais, com a aplicação ao caso, determinada pelo chamado "princípio da simetria", temos o disposto pela alínea "b", do inciso II, do § 1º, do art. 61, da CF/88, segundo o qual, é da iniciativa privativa do Chefe do Poder Executivo, os projetos de lei que disponham sobre: *organização administrativa e judiciária, matéria tributária e orçamentária, serviços públicos e pessoal da administração dos Territórios.*

Desse modo, na opinião dessa Diretoria Jurídica, não se observou nenhum vício ou irregularidade quanto à competência legislativa no que diz respeito ao referido projeto de lei complementar.

Nesse sentido, com relação a esse requisito, nada há em face do projeto de lei complementar que impeça sua regular tramitação perante o presente processo legislativo, tendo sido fielmente observadas as disposições referentes à reserva de iniciativa em relação à matéria proposta.



Em sua substância, no entendimento dessa Diretoria Jurídica, o projeto de lei complementar nº 16/2025, não viola qualquer regra ou princípio fixado pela CF/88, atuando o Poder Executivo municipal, no âmbito de sua discricionariedade político-administrativa, para a efetiva atualização dos valores por metro quadrado dos terrenos, conforme a sua localização; redefinição do zoneamento fiscal do município; e a criação de uma nova categoria de valoração para loteamentos fechados.

Desse modo, não restam dúvidas acerca da competência reconhecida pela Constituição Federal para que o Município possa legislar sobre a matéria tratada pelo projeto de lei complementar em análise, cabendo aos parlamentares apreciar, se neste caso concreto, em uma perspectiva política, a viabilidade de regulamentação que se promove.

3. CONCLUSÃO.

Em face de todas as considerações acima expostas e com base nas prerrogativas/atribuições elencadas no anexo III, da Lei Complementar nº 240, de 03 de abril de 2017, me manifesto em caráter **opintivo pela legalidade e pela constitucionalidade do presente projeto de lei complementar nº 16/2025**, nele não encontrando qualquer vício referente à competência municipal para legislar sobre a matéria, estando toda ela fundamentada na competência legislativa disposta pelos incisos I e III, do art. 30 c/c inciso I, do art. 150, inciso I, do art. 156 e dos incisos I e III, do art. 7º e §1º, do art. 153, da Lei Orgânica do Município ou vício de iniciativa para deflagrar o processo legislativo.

De modo que o projeto de lei complementar não viola qualquer regra ou princípio fixado pela CF/88, tratando-se de medida situada no âmbito da estrita discricionariedade político-administrativa.

Por fim, encaminhe-se o Projeto de Lei Complementar à Comissão de Constituição, Justiça e Redação, bem como à Comissão de Finanças e Orçamentos!

Este é o meu Parecer, S.M.J.

Cordeirópolis, 24 de outubro de 2025.

IGOR DORTA
Assinado de forma digital
por IGOR DORTA
RODRIGUES
RODRIGUES
Dados: 2025.10.24 10:15:28
-03'00'

Diretor Jurídico – Câmara Municipal de Cordeirópolis