



Processo : I - 17241 / 2025 **Data/Hora:** 22/09/2025 - 11:25:22
Assunto : MENSAGEM
Dep. Origem : SUBPROCURADORIA DE CONTRATOS E ATOS NORM - SCAN
Departamento : SECRETARIA MUNICIPAL DE RELAÇÕES INSTITUCIONAIS
Endereço Ação :
Requerente : GABINETE DO PREFEITO
Endereço : . Duque De Caxias, 22 - Centro - 18400-970 - Itapeva
- Sp
Telefone : 3526 8045 **Celular:**
C.N.P.J / C.P.F. : 3496 **Inscr. / R.G:**
E-mail :
Operador : LUCAS DE OLIVEIRA LOPES
Histórico : Mensagem nº 74/2025: Encaminha Projeto de Lei que "DISPÕE sobre adequações e reajustes, na Tabela I e Tabela III, da Lei Municipal nº 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências".

CAMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA
Secretaria Administrativa

22 SET. 2025

efaub
RECEBIDO



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Itapeva, 22 de setembro de 2025.

MENSAGEM N.º 74 / 2025

Excelentíssimo Senhor Presidente da Câmara Municipal,

Excelentíssimos Senhores Presidentes das Comissões Permanentes,

Excelentíssimos Senhores Vereadores,

Encaminhamos à elevada apreciação dessa Colenda Câmara Municipal o incluso **Projeto de Lei**, que "**DISPÕE** sobre adequações e reajustes, na Tabela I e Tabela III, da Lei Municipal nº 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências."

A presente proposição tem como finalidade **adequar a Planta Genérica de Valores ao atual contexto urbano e econômico da cidade**, promovendo:

- **Unificação de valores** do metro quadrado de terrenos em determinados bairros, de modo a trazer maior isonomia tributária e segurança jurídica;
- **Reajuste proporcional dos valores** em bairros específicos, observando critérios de valorização imobiliária e de infraestrutura já consolidados;
- **Estabelecimento de valor mínimo atualizado** para o metro quadrado de terreno, garantindo correção equitativa e evitando distorções na aplicação da legislação;



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

- **Inclusão e redistribuição de novos loteamentos e setores** na Tabela III, em consonância com a expansão urbana de Itapeva, promovendo maior justiça fiscal e alinhamento ao crescimento ordenado do Município.

Importa destacar que a atualização proposta respeita os princípios da legalidade, da capacidade contributiva e da justiça fiscal, assegurando equilíbrio entre arrecadação e responsabilidade social.

Por fim, ressalta-se que a entrada em vigor dos efeitos pecuniários somente a partir de **1º de janeiro de 2026** tem por objetivo oferecer previsibilidade e tempo hábil de adequação aos contribuintes, em conformidade com o princípio da anterioridade tributária.

Assim, confiantes na sensibilidade dos Nobres Vereadores para com as medidas ora apresentadas, encaminhamos o Projeto de Lei em anexo, certos de que sua aprovação contribuirá para o fortalecimento da justiça fiscal, o aprimoramento da arrecadação municipal e o desenvolvimento sustentável de nossa cidade.

Atenciosamente,

ADRIANA DUCH
MACHADO:
17593973859

Assinado digitalmente por ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
DN: c=BR, o=CICP-Brasil, ou=VideoConferencia,
ou=10832936000132, ou=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB, ou=RFB e-CPF
A3, ou=(em branco), cn=ADRIANA DUCH
MACHADO:17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de assinatura aqui
Data: 2025-09-22 11:59:13
Foxit Reader Versão: 10.0.1

ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

PROJETO DE LEI N.º 158 / 2025

DISPÕE sobre adequações e reajustes, na Tabela I e Tabela III, da Lei Municipal nº 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências.

A Prefeito Municipal de Itapeva,
Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VI, da LOM,

Faço saber que a Câmara Municipal aprova e eu sanciono e promulgo a seguinte Lei:

Art. 1º Fica alterada a Tabela I da Lei Municipal nº 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece os valores dos terrenos por metro quadrado na zona urbana de acordo com sua localização, unificando o valor do metro quadrado dos terrenos nos seguintes bairros:

BAIRRO	Valor (R\$/m²)
JARDIM AMÉRICA (RESIDENCIAL MONT BLANC)	R\$ 400,00
RESIDENCIAL OUROVILLE (CONDOMÍNIO FECHADO)	R\$ 400,00
RESIDENCIAL BOSQUES DE ITAPEVA (BOTANIC GARDEN)	R\$ 300,00
JARDIM AMÉRICA, II	R\$ 200,00
JARDIM EUROPA, II, III, IV	R\$ 200,00
JARDIM FERRARI I, II, III	R\$ 250,00
RESIDENCIAL OUROVILLE, II	R\$ 200,00
RESIDENCIAL ALTO DO BOA VISTA	R\$ 200,00



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Parágrafo único - Nos logradouros localizados nos bairros mencionados neste artigo, caso existam trechos com valor do metro quadrado superior ao definido, será mantido o valor mais elevado.

Art. 2º Ficam reajustados os valores constantes na Tabela I da Lei Municipal n.º 1.101/1997, para os bairros relacionados abaixo:

BAIRRO – TABELA I	REAJUSTE %
JARDIM BELVEDERE	10%
JARDIM BRASIL	10%
JARDIM PAULISTA	30%
JARDIM SANTA ROSA	10%
JARDIM BEIJA FLOR	10%
JARDIM NOVA ITAPEVA	5%
PARQUE PLANALTO	10%
BAIRRO DE CIMA	10%
JARDIM DONA MIRIAM	10%
RECANTO PILÃO D'ÁGUA	10%
JARDIM ALVORADA	5%
VILA SANTA MARIA	10%
JARDIM BONFIGLIOLI	10%
COLINA DOS PINHEIROS	10%
JARDIM SÃO PAULO	10%
PARQUE PAINEIRAS	10%
JARDIM BELA VISTA	10%
JARDIM KANTIAN	10%
VILA ISABEL	5%
JARDIM IRACEMA	10%
JARDIM VITÓRIA	10%

§1º Fica estabelecido que o menor valor do metro quadrado de terreno constante na Tabela I deste artigo será atualizado para R\$ 7,71 (sete reais e setenta e um centavos), devendo ser automaticamente corrigidos os valores inferiores a este patamar.

§2º Os demais logradouros permanecem com os valores da Tabela I atualizada, em anexo, incluindo os logradouros inseridos na Planta Genérica de Valores até a presente data, devendo ser atualizados, anualmente, conforme o índice definido na Lei Municipal nº 4.035/2017.

Art. 3º Fica alterada a Tabela III da Lei Municipal n.º 1.101/1997, incluída pela Lei 2.703/07, para inclusão de novos loteamentos e redistribuição em setores, conforme segue:



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo
Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

TABELA III

	Bairro/Zoneamento
1	Central Park
	Centro
	Conj Res Luiz de Campos
	Jardim America
	Jardim America II
	Jardim Belvedere
	Jardim Dona Miriam
	Jardim Dr. Pinheiro
	Jardim Europa
	Jardim Europa III
	Jardim Europa IV
	Jardim Ferrari I
	Jardim Ferrari II
	Jardim Ferrari III
	Parque Residencial Itapeva
	Recanto Pilao D`agua
	Residencial Alto da Boa Vista
	Residencial Bosques de Itapeva (Botanic Garden)
	Residencial Mont Blanc
	Residencial Ouroville
	Residencial Ouroville II
	Shopping Center Itapeva
	Vem Viver Itapeva
Vila Ophelia	
Zona de Condomínio Residencial	

	Bairro/Zoneamento
2	Engenho Velho
	Horto do Ipê
	Jardim Brasil
	Jardim Carlifornia/ Vila Sebastião Nobrega da Silva
	Jardim Maringá
	Jardim Maringá III
	Jardim Paulista
	Jardim Pilar I
	Jardim Pilar II
	Jardim Santa Rosa
	Jardim São José
	Parque São Jorge



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

*Luiz
108
m*

Parque Vista Alegre
Residencial Reserva Itapeva
Residencial Bosques de Itapeva
Vila Aparecida
Vila Nossa Senhora de Fátima
Vila Ribas
Vila Santana
Vila Sônia

Bairro/Zoneamento	
	Distrito Industrial Antonio Ermírio de Moraes
	Bairro Mata-Fome
	Bairro Capão do Bandoleiro
	Bairro São Mateus
	Bairro da Ressaca
	Chácara Capuá
	Jardim Bataglini
	Cecap Conjunto Residencial I
	Cecap Conjunto Residencial II
	Colina dos Pinheiros
3	Conjunto Habitacional Danilo Lucano Gimenez - "Itapeva E"
	Conjunto Habitacional Emilio De La Rua Bajo- "Itapeva F"
	Conjunto Habitacional Profª Paulina de Moraes
	Conjunto Habitacional São Camilo
	Conjunto Habitacional São Judas Tadeu
	Itapeva II
	Itapeva III
	Itapeva IV
	Itapeva V
	Jardim Alvorada
	Jardim Beija-Flor
	Jardim Bela Vista
	Jardim Guanabara
	Jardim Maringá IV
	Jardim Maringá V
	Jardim Marissol
	Jardim Nova Itapeva
	Jardim Por do Sol
	Jardim Primavera
	Jardim Santa Marina
Jardim São Francisco	
Jardim São Paulo	



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Jardim Virgínia
Loteamento De La Rua
Loteamento João de Campos
Parque Cimentolândia
Parque Longa Vida
Parque Paineiras
Parque Planalto
Portal Itapeva
Ponte Seca
Residencial das Rosas
Residencial Morada do Sol
Residencial Moradas de Itapeva (Cidade Jardim)
Ribeirão Fundo
Vila Bom Jesus
Vila Camargo II
Vila Dom Bosco
Vila dos Comerciantes
Vila Guarani
Vila Isabel
Vila Lucy
Vila Mariana
Vila Nova
Vila São Miguel
Vila Taquari
Vista Alegre I
Vista Alegre II

	Bairro/Zoneamento
	Jardim Grajaú
	Jardim Grajaú II
	Jardim Kantian
	Vila Camargo I/Jardim Esperança
	Vila Santa Maria
	Vila São Benedito
4	Vila São Francisco de Assis
	Vila Dignidade
	Jardim Bonfiglioli
	Vila Boava
	Vila Presépio
	Jardim Iracema
	Bairro de Cima
	Jardim Vitória



MUNICÍPIO DE ITAPEVA

Estado de São Paulo

Palácio Prefeito Cícero Marques

CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Residencial Morada do Bosque

Art.4 ° Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos pecuniários a partir de **1º de janeiro de 2026**, ficando revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 22 de setembro de 2025.

ADRIANA
DUCH
MACHADO:
17593973859

Assinado digitalmente por ADRIANA
DUCH MACHADO:17593973859
DN: C=BR, O=ICP-Brasil,
OU=VideoConferencia,
OU=10832936000132, OU=Secretaria da
Receita Federal do Brasil - RFB,
OU=RFB e-CPF A3, OU=(em branco),
CN=ADRIANA DUCH MACHADO:
17593973859
Razão: Eu sou o autor deste documento
Localização: sua localização de
assinatura aqui
Data: 2025-09-22 11:09:42
Foxit Reader Versão: 10.0.1

ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

CERTIDÃO

Certifico para os devidos fins que o Projeto de Lei nº **158/2025** foi lido em plenário na **58ª** Sessão Ordinária Legislativa, realizada em **22/09/2025**.

O referido é verdade e dou fé.

Itapeva, 23 de setembro de 2025.

Marli Cristina Veiga dos Santos
Chefe da Secretaria Administrativa



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi

Avenida Vaticano, 1135 - Jardim Pilar - Itapeva - São Paulo - 18406-380

Secretaria Administrativa

Nos termos do art. 23, inciso II, alínea "a" da Resolução nº 12/92 - Regimento Interno da Câmara Municipal de Itapeva, determino a distribuição do processo legislativo referente ao Projeto de Lei 158/2025 às seguintes Comissões Permanentes da Casa:

- Comissão de Legislação, Justiça e Redação Participativa;
- Comissão de Economia, Fiscalização e Execução Orçamentária;
- Comissão de Obras Serviços Públicos e Atividades privadas e Desenvolvimento Urbano;
- Comissão de Educação, Cultura, Turismo e Esporte;
- Comissão de Saúde, Assistência Social e Direitos Humanos;
- Comissão de Agricultura e Abastecimento;
- Comissão de Direitos Difusos e Coletivos e Proteção Animal.

Palácio Vereador Euclides Modenezi, Sala de Reuniões, 23 de setembro de 2025.

MARINHO NISHIYAMA
Presidente da Câmara



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Referência: Projeto de Lei nº 158/2025 - "DISPÕE sobre adequações e reajustes, na Tabela I e Tabela III, da Lei Municipal nº 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências"

Autoria: Prefeita Municipal

Parecer nº 230/2025

I. RELATÓRIO

Trata-se do projeto de lei nº 158/2025, apresentado pela Chefe do Poder Executivo, com o objetivo de promover adequações e reajustes nas Tabelas I e III, da Lei Municipal nº 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências.

A proposta visa: (i) a unificação de valores do metro quadrado de terrenos em certos bairros (Art. 1º), (ii) o reajuste percentual dos valores em outros bairros (Art. 2º), e (iii) a alteração da Tabela III para incluir e redistribuir novos loteamentos (Art. 3º).

Não há quaisquer documentos acompanhando o projeto, que é formado por quatro artigos.

Protocolado na secretaria desta edilidade, foi lido em plenário para conhecimento dos vereadores e submetido à análise deste Departamento buscando a análise quanto à constitucionalidade, legalidade, técnica legislativa e interesse local, a fim de orientar os membros da Comissão de Legislação, Justiça, Redação e Legislação Participativa para apreciação dos aspectos constitucionais, legais, regimentais e de técnica legislativa, buscando evitar, assim, uma inconstitucionalidade formal¹.

Eis o relato do necessário.

¹ "A inconstitucionalidade formal é aquela que envolve vício no processo de produção das leis, editadas em desconformidade com as normas previstas constitucionalmente no que tange ao modo ou à forma de elaboração."



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

II. FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA

1. Da competência e iniciativa legislativa

A competência dos Municípios para legislar sobre matérias de interesse local, notadamente a instituição e arrecadação de tributos como o IPTU, encontra-se solidamente assentada no art. 30, I e III, da Constituição Federal. A Planta Genérica de Valores, por ser o instrumento que define a base de cálculo do referido imposto — o valor venal do imóvel —, insere-se, inequivocamente, na esfera de competência legislativa municipal.

Nessa conformidade, o Município não apenas detém a competência legiferante para instituir e revisar o tributo, mas também possui o dever de promover a respectiva arrecadação, requisito fundamental que permeia a responsabilidade da gestão fiscal, consoante o disposto no artigo 11 da Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF).

No que tange à iniciativa legislativa, o reajuste e a alteração da base de cálculo de tributos municipais, por versarem sobre matéria de índole orçamentária e tributária e por possuírem impacto direto na receita do Município, consideradas matérias de iniciativa reservada ao Chefe do Poder Executivo, em observância ao princípio da simetria com o processo legislativo federal (art. 61, § 1º, II, "b", da CF/88). Tendo o projeto sido apresentado pela Prefeita Municipal, não se vislumbra, sob a ótica formal, vício de inconstitucionalidade por usurpação de iniciativa

Assim, o Projeto de Lei n.º 158/2025 não apresenta vícios de inconstitucionalidade material ou formal no que se refere à competência e à iniciativa.

2. Análise da técnica legislativa

Embora formalmente regular quanto à iniciativa e competência, o Projeto de Lei n.º 158/2025 apresenta graves deficiências de técnica legislativa que comprometem a sua clareza, precisão e, conseqüentemente, sua aplicabilidade, violando princípios basilares do Estado de Direito, como a segurança jurídica e a legalidade tributária.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

O projeto em análise falha em seu dever fundamental de comunicar a norma de forma inequívoca, desatendendo aos preceitos da clareza, precisão e concisão exigidos pela Lei Complementar Federal n.º 95/1998, gerando um cenário de incerteza que se passa a detalhar.

2.1. Unificação de m² de Bairros inexistentes na Tabela I (Art. 1º)

O artigo 1º do projeto dispõe que:

Art. 1º Fica alterada a Tabela I da Lei Municipal nº 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece os valores dos terrenos por metro quadrado na zona urbana de acordo com sua localização, unificando o valor do metro quadrado dos terrenos nos seguintes bairros:

BAIRRO	Valor (R\$/m ²)
JARDIM AMÉRICA (RESIDENCIAL MONT BLANC)	R\$ 400,00
RESIDENCIAL OUROVILLE (CONDOMÍNIO FECHADO)	R\$ 400,00
RESIDENCIAL BOSQUES DE ITAPEVA (BOTANIC GARDEN)	R\$ 300,00
JARDIM AMÉRICA, II	R\$ 200,00
JARDIM EUROPA, II, III, IV	R\$ 200,00
JARDIM FERRARI I, II, III	R\$ 250,00
RESIDENCIAL OUROVILLE, II	R\$ 200,00
RESIDENCIAL ALTO DO BOA VISTA	R\$ 200,00

Parágrafo único - Nos logradouros localizados nos bairros mencionados neste artigo, caso existam trechos com valor do metro quadrado superior ao definido, será mantido o valor mais elevado.

Referido dispositivo se propõe a unificar o valor do metro quadrado nos bairros constantes o quadro, mas o faz (i) **desconsiderando os campos de "código", "logradouro" e "entre logradouros"**, utilizando-se apenas dos campos "bairro" e "R\$/m²", e (ii) **ignorando o fato de que alguns destes Bairros não constam da Tabela I original**, tais como o Residencial Ouroville, Ouroville II, Residencial Alto do Boa Vista, Residencial Mont Blanc.

Logo, o comando legal adequado deveria ser a inserção dos bairros na Tabela I da Lei Municipal nº 1.101/1997, com todos os campos.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

2.2 Obscuridade na Definição da Base de Cálculo e Violação à Segurança Jurídica (Art. 2º)

O Art. 2º do projeto estabelece reajustes percentuais sobre "os valores constantes na Tabela I da Lei Municipal n.º 1.101/1997".

A redação é perigosamente ambígua: não esclarece se os percentuais incidirão sobre os valores nominais históricos de 1997 ou sobre valores eventualmente corrigidos por decretos ao longo dos últimos 28 anos, como por exemplo o Decreto nº 13.415, de 16 de outubro de 2023 e Decreto nº 14.054, de 11 de outubro de 2024, que dispõem sobre atualização monetária da Planta Genérica de Valores².

Se o reajuste de 5% a 30% for aplicado aos valores nominais de 1997, a correção da base de cálculo pode ser pequena. Se for aplicado aos valores corrigidos anualmente, o texto do Projeto de Lei não é claro nesse sentido.

Esta falta de clareza na base de cálculo compromete a transparência e a precisão do lançamento fiscal, gerando insegurança jurídica.

Para além disso, a aplicação um único percentual a todo um Bairro, sem antes unificar a tabela já existente, mantém as distorções dos valores dentro de uma mesma localidade, visto que a Tabela I original (Lei 1.101/1997) estabelece valores de R\$/m² de terreno de acordo com a localização e o trecho do logradouro (o campo "Entre Logradouros").

Desta forma, o projeto obriga a consulta aos diversos códigos e valores originais do Bairro na Lei 1.101/97, fazendo com que valores distintos sejam aplicados ao metro quadrado, como ocorre, por exemplo, no Jardim Belvedere, Jardim Brasil, Jardim Paulista, Jardim Dona Miriam, que a seguir se coloca por amostragem, para melhor compreensão:

² Documentos anexos



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Bairro	Valor Original (R\$/m ²) em 1997	Logradouro e Trecho (Tabela I - Lei 1.101/97)	Reajuste Proposto (Art. 2º PL 158/2025)	Valor correspondente ao reajuste proposto	Valor final do m ² na localidade
JARDIM BELVEDERE	R\$ 16,80/m ²	Av Revolucionários 32, R Taubate e R Roselândia	10%	R\$1,68	R\$ 18,48
JARDIM BELVEDERE	R\$ 25,60/m ²	R Alipio de Almeida Camargo entre R. Matão e R Taubate	10%	R\$ 2,56	R\$ 28,16
JARDIM BRASIL	R\$ 8,00/ m ²	R. Rvdo. Uriel Antunes de Moura – R nove até o final	10%	R\$ 0,8	R\$ 8,80
JARDIM BRASIL	R\$ 10,40/m ²	Av Europa e R. Dezesseis	10%	R\$1,04	R\$ 11,44
JARDIM BRASIL	R\$ 12,00/m ²	R Frederico G Braatz	10%	R\$1,20	R\$ 13,20
JARDIM PAULISTA	R\$ 10,40/m ²	Av. Europa R Nove até o final	30%	R\$ 3,12	R\$ 13,52
JARDIM PAULISTA	R\$ 12,00/m ²	Av Europa R Benjamin Constant e R Nove	30%	R\$ 3,60	R\$ 15,60
JARDIM DONA MÍRIAM	R\$ 12,00/m ²	Entre Jd Dona Míriam e Pq Res Itapeva	10%	R\$ 1,20	R\$ 13,20
JARDIM DONA MÍRIAM	R\$ 14,40/m ²	Entre Jd Dona Míriam e Av Europa	10%	R\$1,44	R\$ 15,84
JARDIM DONA MÍRIAM	R\$ 21,60/m ²	Av Europa e R Grécia	10%	R\$2,60	R\$ 23,76

O Projeto opta por listar reajustes percentuais sem, contudo, unificar ou reproduzir a Tabela I consolidada, já com todos os valores em R\$/m² após as alterações, tornando o ato dependente de um cálculo posterior da administração.

A aplicação de um percentual fixo, como 10% para o Jardim Dona Míriam, por exemplo, sobre valores originais de R\$12,00/m² ou R\$14,40 ou R\$21,60/m² não é intrinsecamente incorreta.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

No entanto, **perpetua não apenas a disparidade dentro de um mesmo bairro - talvez justificável em 1997- mas, especialmente, a complexidade da Tabela I, pois exige que o contribuinte ou o fiscal:**

1. Consulte a Tabela I original de 1997 para identificar o valor base (ex: R\$12,00/m² ou R\$14,40 ou R\$21,60/m²);
2. Aplique a correção monetária anual retroativa (assumindo que houve, através dos Decretos, o que o PL não esclarece);
3. Sobre esse valor corrigido, aplique o percentual de reajuste (ex: 10%).

Para além, **o projeto prevê reajustes para bairros que sequer constam na Tabela I da Lei Municipal nº 1.101/1997, tais como o Jardim Nova Itapeva, Jardim Bonfiglioli, Jardim São Paulo, Jardim Kantian, Jardim Iracema, Jardim Vitória e Bairro de Cima. Para essas localidades, a norma é inexecutável, pois o percentual de reajuste não tem base de cálculo sobre a qual incidir.**

A falta de clareza que permeia o projeto é um vício material, já que a base de cálculo de um tributo é um de seus elementos essenciais e deve ser definida de forma precisa e indubitável pela lei, em respeito ao princípio da legalidade estrita (art. 150, I, da CF/88).

Deixar a definição de um elemento tão crucial a cargo de interpretações posteriores ou de cálculos complexos que o contribuinte médio não pode realizar sozinho ofende a segurança jurídica e a transparência.

A jurisprudência é pacífica ao exigir que a base de cálculo do IPTU seja estabelecida por lei em sentido formal, com o bem inserido na Planta Genérica de Valores, conforme já decidido pelo TJ/SP reiteradas vezes³.

³ "APELAÇÃO AÇÃO DECLARATÓRIA C/C REPETIÇÃO DE INDEBITO IPTU Insurgência da Municipalidade contra a declaração de inexistência de relação jurídico-tributária e consequente determinação de devolução das quantias pagas -Desacolhimento Atribuição do valor venal do tributo em testilhapor meio de ato administrativo e não através de lei, como deveria. **Flagrante violação ao princípio da legalidade tributária. Vasto entendimento jurisprudencial a respeito Impossibilidade de se efetuar qualquer cobrança enquanto não estiver o bem inserido na Planta Genérica de Valores.** Manutenção da r. sentença, com ligeira alteração apenas no que pertine ao valor da causa e aos honorários sucumbenciais, os quais devem ser fixados em sede de liquidação de sentença, haja vista tratar-se de sentença ilíquida(art. 85, § 4º, II, CPC) Recurso parcialmente provido. (TJSP; Apelação Cível 1002256-65.2019.8.26.0281; Relator (a): Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 20/08/2020;Data de Registro: 08/09/2020) ; "APELAÇÃO Ação declaratória de



Câmara Municipal de Itapeva
Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Assim, resta evidente que a ausência de definição clara do valor na Planta Genérica de Valores, aprovada por lei, viola a legalidade tributária. E, o projeto de lei analisado, ao criar uma fórmula de cálculo dúbia, gera o mesmo efeito de insegurança.

2.2 Ausência de anexo (§2º do Art. 2º)

Ademais, o §2º do art. 2º menciona que "*os demais logradouros permanecem com os valores da Tabela I atualizada, em anexo, incluindo os logradouros inseridos na Planta Genérica de Valores até a presente data*".

Porém, este **anexo não acompanha o projeto de lei, o que esvazia o dispositivo.**

2.3 Da Alteração da Tabela III (Art. 3º do PL 158/2025)

O Art. 3º altera a Tabela III, a qual foi instituída pela Lei n.º 2.703/2007 e alterada pela Lei n.º 2.862/2009, setorizando o Município em 4 áreas para fins de cálculo de IPTU.

O projeto apresenta uma nova listagem de bairros e zoneamentos para cada um dos 4 setores, e nesse passo, o texto adota técnica apropriada, pois apresenta integralmente o novo texto da Tabela III a ser substituída, cumprindo a função de inclusão e redistribuição de novos loteamentos e setores.

inexistência de relação jurídico-tributária c/c repetição de indébito Município de Itatiba IPTU, exercícios de 2015 e seguintes Loteamento **A ausência de previsão na PGV Procedência da demanda Base de cálculo fixada por meio de mero ato administrativo Imóvel não indicado na Planta Genérica de Valores afronta ao princípio da legalidade** Exegese dos arts. 150, I, da Constituição Federal e 97, IV do CTN Precedentes jurisprudenciais Repetição de indébito Possibilidade Juros computados a partir do trânsito em julgado. RECURSO PROVIDO EM PARTE. (TJSP; Apelação Cível1000041-19.2019.8.26.0281; Relator (a): Henrique Harris Júnior; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 11/08/2020; Data de Registro: 11/08/2020); "Apelação Ação ordinária - Demanda visando à anulação dos lançamentos do IPTU dos exercícios de 2014 e 2015, bem como à restituição dos valores pagos, uma vez que os referidos lançamentos foram feitos sem que houvesse previsão na Planta Genérica de Valores, o que contraria o princípio da legalidade Cabimento - Atribuição do valor venal do tributo em testilha por meio de ato administrativo e não de lei, como deveria Flagrante violação ao princípio da legalidade tributária Vasto entendimento jurisprudencial a respeito **Impossibilidade de se efetuar qualquer cobrança enquanto não estiver o bem inserido na Planta Genérica de Valores** Recurso e reexame necessário desprovidos". (TJSP; Apelação / Remessa Necessária1006472-22.2018.8.26.0114; Relator (a): Wanderley José Federighi; Órgão Julgador: 18ª Câmara de Direito Público; Foro de Campinas - 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 18/10/2019; Data de Registro: 18/10/2019).

19
m

OS



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

Peca, contudo, quando por exemplo **traz para a Tabela III Bairros não previstos na Tabela I, da Lei Municipal n.º 1.101/1997 de modo que temos bairros divididos em zoneamentos para os quais não foi estipulado o valor do metro quadrado, tais como Ribeirão Fundo, Vila Camargo, Vila Santa Maria, Jardim Vitória, Jardim Iracema, Vila Dignidade, Residencial Morada do Bosque.**

3. Inobservância da Lei Complementar nº 95/1998

A Lei Complementar Federal nº 95/1998 impõe que toda elaboração legislativa observe os princípios da clareza, precisão e concisão. Como destaca Celso Antônio Bandeira de Mello⁴, *"a inteligibilidade da norma é condição essencial de validade, pois lei obscura ou contraditória não cumpre o princípio da legalidade, que pressupõe compreensão acessível ao administrado"*.

O projeto em exame, entretanto, apresenta as deficiências de técnica legislativa indicadas no item 2, que impactam diretamente sua aplicabilidade, comprometendo a transparência e a previsibilidade da obrigação tributária, violando o princípio da segurança jurídica.

Deste modo, temos que o método adotado pelo projeto — aplicar reajustes parciais e remendos a uma lei de quase três décadas — transforma a legislação tributária em uma "colcha de retalhos". Tal prática obriga o contribuinte e a própria administração a uma verdadeira "arqueologia jurídica", consultando diversas leis (1997, 2007, 2009 e, agora, 2025) para apurar o valor do tributo.

Essa abordagem contraria frontalmente as diretrizes da Lei Complementar Federal nº 95/1998, que, em seu art. 12, recomenda a consolidação de textos legais quando há alterações consideráveis, visando precisamente garantir a clareza e a ordem lógica do sistema normativo.

A fragmentação legislativa é fonte de erros, divergências interpretativas e, em última análise, de litígios desnecessários. A lei, como instrumento de segurança jurídica,

⁴Bandeira de Mello, Celso Antônio. Curso de Direito Administrativo, 36.^a edição, rev. e atual., 2023.



Câmara Municipal de Itapeva

Palácio Vereador Euclides Modenezi
Departamento Jurídico

deve ser clara e precisa, permitindo a todos o conhecimento exato de seus direitos e deveres.

Por assim ser, é que diante de tantas modificações e reajustes, a melhor técnica seria a substituição integral das Tabelas em novo texto, já contemplando todos os valores finais reajustados.

III. CONCLUSÃO

Diante do exposto, embora o Projeto de Lei nº 158/2025 não apresente vícios de iniciativa ou competência, ele padece de defeitos de técnica legislativa e de vícios materiais que violam frontalmente os princípios constitucionais da legalidade estrita, da segurança jurídica e da transparência.

A complexidade, a ambiguidade e as inconsistências do texto tornam a norma de difícil compreensão e aplicação, gerando um ambiente de incerteza jurídica que é prejudicial tanto para os contribuintes, que não terão clareza sobre suas obrigações, quanto para a Administração Municipal, que se expõe a um elevado risco de contestações administrativas e judiciais.

Recomenda-se ao Poder Executivo a retirada da proposta e a elaboração de um novo projeto de lei, que consolide toda a matéria em um único diploma, apresentando tabelas atualizadas com os valores finais do metro quadrado, e que revogue expressamente as disposições anteriores sobre o tema. Somente assim serão garantidas a clareza, a segurança jurídica e o respeito ao cidadão, destinatário final de toda e qualquer lei.

Pelas razões expendidas, opina-se desfavoravelmente ao prosseguimento do projeto em sua forma atual, cabendo aos nobres edis a discussão política sobre o tema.

É o parecer.

Itapeva, 21 de outubro de 2025.


Danielle de C. L. B. B. Almeida
Procuradora Jurídica

DECRETO N.º 13.415, DE 16 DE OUTUBRO DE 2023

DISPÕE sobre atualização monetária para o exercício de 2024.

O Prefeito Municipal de Itapeva, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, VIII, da LOM, e

CONSIDERANDO o disposto na Lei Municipal n.º 4.035, de 15 de setembro de 2017;

CONSIDERANDO o IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Amplo), indexador oficial do Município;

CONSIDERANDO a necessidade da Administração Pública Municipal de atualizar os valores dos tributos, preços públicos, multas e demais créditos lançados e não adimplidos, constante na legislação municipal, a exceção daqueles quantificados em UFESP, inclusive para apuração do valor venal da Planta Genérica de Valores, para o exercício de 2024;

CONSIDERANDO o disposto no art. 2º da Lei Municipal n.º 4.035, de 15 de setembro de 2017, que assim dispõe "Nas hipóteses de atualização anual, inclusive para apuração do valor venal da Planta Genérica de Valores, o índice de que trata o Art. 1º desta Lei corresponderá ao acumulado no período de 12 (doze) meses, contados de 1º de outubro de um exercício a 30 de setembro do exercício seguinte";

CONSIDERANDO a solicitação formulada pela Coordenadoria da Receita Tributária, feita por meio do Processo Administrativo n.º 19.201/2023.

DECRETA

Art. 1º Para o exercício de 2024, ficam reajustados em 5,19% (cinco inteiros e dezenove centésimos por cento), os valores dos tributos, preços públicos, multas e demais créditos lançados e não adimplidos, constante na legislação municipal, a exceção daqueles quantificados em UFESP, inclusive para apuração do valor venal da Planta Genérica de Valores.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2024, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cícero Marques, 16 de outubro de 2023.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI

Prefeito Municipal

RODRIGO TASSINARI

Procurador Geral do Município

EDIVALDO SOUZA ALVES

Secretário Municipal de Finanças

23
m

DECRETO N.º 14.054, DE 11 DE OUTUBRO DE 2024

DISPÕE sobre atualização monetária para o exercício de 2025.

O **prefeito municipal de Itapeva**, Estado de São Paulo, no uso das atribuições que lhe confere o art. 66, III e VIII, da LOM, e

CONSIDERANDO o disposto na Lei Municipal n.º 4.035, de 15 de setembro de 2017;

CONSIDERANDO o IPCA (índice de Preços ao Consumidor Amplo), indexador oficial do Município;

CONSIDERANDO a necessidade da Administração Pública Municipal de atualizar os valores dos tributos, preços públicos, multas e demais créditos lançados se não adimplidos, constante na legislação municipal, a exceção daqueles quantificados em UFESP, inclusive para apuração do valor venal da Planta Genérica de Valores, para o exercício de 2025;

CONSIDERANDO o disposto no art. 2º da Lei Municipal n.º 4.035, de 15 de setembro de 2017, que assim dispõe "Nas hipóteses de atualização anual, inclusive para apuração do valor venal da Planta Genérica de Valores, o índice de que trata o art. 1º desta Lei corresponderá ao acumulado no período de 12 (doze) meses, contados de 1º de outubro de um exercício a 30 de setembro do exercício seguinte";

CONSIDERANDO a solicitação formulada pela Coordenadoria da Receita Tributária, através do Ofício SMF/CRT N.º 86/2024.

DECRETA

Art. 1º Para o exercício de 2025, ficam reajustados em 4,42% (quatro inteiros e quarenta e dois centésimos por cento), os valores dos tributos, preços públicos, multas e demais créditos lançados e não adimplidos, constante na legislação municipal, a exceção daqueles quantificados em UFESP, inclusive para apuração do valor venal da Planta Genérica de Valores.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de janeiro de 2025, revogadas as disposições em contrário.

Palácio Prefeito Cicero Marques, 11 de outubro de 2024.

MÁRIO SÉRGIO TASSINARI

Prefeito Municipal

RODRIGO TASSINARI

Procurador Geral do Município

EDIVALDO SOUZA ALVES

Secretário Municipal de Finanças

DECRETO N.º 14.055, DE 11 DE OUTUBRO DE 2024



Município de Itapeva
Gabinete da Prefeita
Estado de São Paulo
CNPJ/MF 46.634.358/0001-77

Decisão
24
À Sec. Adm
0 / providências
23/10/2025

Ofício GP n.º 356/2025

Itapeva (SP), 22 de outubro de 2025.

Excelentíssimo Senhor:

Venho por meio deste, em consonância à faculdade estabelecida no artigo 108 do Regimento Interno desta Câmara Municipal de Itapeva, solicitar a Vossa Excelência a retirada da pauta do **Projeto de Lei n.º 158/2025** decorrente da **Mensagem n.º 74/2025**, que "**DISPÕE** sobre adequações e reajustes, na Tabela I e Tabela III, da Lei Municipal n.º 1.101, de 11 de dezembro de 1997, que estabelece a Planta Genérica de Valores e dá outras providências".

Ocorre que se faz necessária adequações técnicas e reavaliação no Projeto, sendo de interesse público que sua tramitação seja temporariamente interrompida.

Assim sendo, requer-se a imediata retirada da pauta dos Projeto de Lei acima descrito e o posterior o arquivamento do competente processo legislativo.

Sem mais para o momento, aproveito do ensejo para renovar meus protestos de estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

Documento assinado digitalmente
gov.br ADRIANA DUCH MACHADO
Data: 22/10/2025 16:39:26-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ADRIANA DUCH MACHADO
Prefeita Municipal

CÂMARA MUNICIPAL DE ITAPEVA 8110
Secretaria Administrativa
Adriana
23 OUT. 2025

RECEBIDO

Exmo. Sr.
MARIO AUGUSTO DE SOUZA NISHIYAMA
DD. Presidente da Câmara Municipal de Itapeva

Praça Duque de Caxias, n.º. 22 – Centro – Itapeva/SP – CEP: 18.400-900

Tel/Fax: (15) 3522 3357 – E-mail: gabinete@itapeva.sp.gov.br