



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SECRETARIA DE FINANÇAS

DESPACHO Nº 177/2025

Processo nº 001048.000408/2025-64

Interessado: Câmara Municipal de Mogi Mirim

Requerimento n.º 559/2025

Vereador: JOÃO VICTOR GASPARINI

Assunto: Requisição de informações sobre estudos e medidas relativas à aplicação de instrumentos de tributação progressiva do IPTU em relação aos imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou desocupados.

Prezado Senhor Secretário de Finanças, Mauro Zeuri;

Reportamo-nos ao expediente do Requerimento n.º 559/2025, subscrito pelo nobre Vereador **JOÃO VICTOR GASPARINI**, pelo qual se busca informações sobre estudos e medidas relativas à aplicação de instrumentos de tributação progressiva do IPTU em relação aos imóveis urbanos não edificadas, subutilizados ou desocupados. Ao ensejo, cumpre-nos informar as providências adotadas até este momento, na mesma ordem em que nos foram apresentadas:

1. Já existia a previsão, constante na Lei Complementar Municipal n.º 363, de 1º de julho de 2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim), em seus artigos 162 a 167, sobre a obrigatoriedade de parcelamento, edificação ou utilização compulsória de áreas e/ou edificações que não estejam cumprindo com a função social da propriedade ou estejam sendo subutilizadas, sob pena de aplicação de instrumentos de tributação progressiva do IPTU e de desapropriação. Recentemente, o Município deu mais um passo na direção da aplicação efetiva destes mecanismos ao submeter à aprovação da Câmara Municipal o Projeto de Lei Complementar n.º 14/2025, que trata da Revisão da Planta Genérica de Valores e traz consigo outras determinações, uma delas a instituição de regramento para que seja levada a efeito a aplicação das ferramentas administrativas capazes de combater a ociosidade imobiliária. Outra das prerrogativas da proposta de lei apresentada à Câmara é a aplicação de alíquotas de IPTU progressivas em razão do valor venal dos imóveis, iniciativa que guarda relação próxima a mecanismos de justiça tributária, permitindo que imóveis menores e/ou com padrões de acabamento mais modestos sejam tributados em graduação menor do que imóveis amplos e com padrões de acabamento mais requintados;

2. O regramento constante das diretrizes do Projeto de Lei Complementar n.º 14/2025 delimita, como a região de interesse inicial para implementação desta ferramenta, os imóveis situados no perímetro da Zona Predominantemente Comercial 1 (ZCO 1), assim instituída conforme inciso III

do artigo 104 e definida no mapa contido no Anexo 2 da Lei Complementar Municipal n.º 363, de 1º de junho de 2022 (Plano Diretor de Mogi Mirim), que se trata, em linhas gerais, da região central do município;

3. Não há, por parte do Município, nenhum levantamento que possa avaliar o impacto dessa ociosidade imobiliária, notadamente na região central, sobre eventual elevação no valor do aluguel de uma forma geral, tampouco sobre eventual restrição de acesso à moradia. Em linhas gerais, a maior oferta de imóveis sujeitos à locação deveria, em tese, e em qualquer região da cidade, guardadas as particularidades de cada região e dos tipos de edificações disponíveis à locação, ser capaz de causar efeito de minoração no valor do aluguel de uma forma generalizada.

4. Não há, até este momento, nenhuma medida efetiva que tenha sido adotada para exigir a obrigatoriedade de parcelamento, edificação ou utilização compulsória de áreas e/ou edificações que não estejam cumprindo com a função social da propriedade ou estejam sendo subutilizadas. Mais uma vez remetemos ao conteúdo do Projeto de Lei Complementar n.º 14/2025, de onde se espera, se aprovado, que o Município passe a deter maiores e mais adequadas ferramentas para iniciar estas exigências, a começar pela região central da cidade, onde se observa, sem embargos, um número pequeno de terrenos ociosos, mas muitas edificações, notadamente de natureza comercial, sem a devida utilização, embora não se detenha, até o momento, de um diagnóstico preciso sobre as causas dessa desocupação.

5. O município dispõe de sistema de georreferenciamento correlacionado com sua base de dados cadastrais imobiliários. Todavia, essa ferramenta ainda não foi utilizada para identificação daqueles imóveis que, por ventura, venham a ser destacados com a obrigatoriedade de parcelamento, edificação ou utilização compulsória de áreas e/ou edificações que não estejam cumprindo com a função social da propriedade. Evidentemente, enfatizar os imóveis baldios que estejam nessas condições torna-se relativamente acessível, pois a simples visualização espacial os destacaria dos demais pela ausência de edificação. Já a identificação daqueles imóveis que contenham área edificada e estejam subutilizados ou inutilizados demandaria um nível de intervenção com maior rigor para correta observação, inclusive para tentar estabelecer um diagnóstico de quais fatores os levaram a figurar nessas condições, de forma a se buscar eventual correção na origem do problema.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Rodrigo Sernaglia, Coordenador de Secretaria**, em 16/09/2025, às 09:51, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



Documento assinado eletronicamente por **Mauro Zeuri, Secretário**, em 16/09/2025, às 14:00, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0277109** e o código CRC **89CEA07D**.

Referência: Processo nº 001048.000408/2025-64

SEI nº 0277109