



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SMF – DIRETORIA DE RECEITA E FISCALIZAÇÃO

DESPACHO Nº 26/2026

Processo nº 001503.000040/2026-09

Interessado: Câmara Municipal de Mogi Mirim

Requerimento n.º 348/2026

Vereador: LUÍS ROBERTO TAVARES

Assunto: Solicitação de informações sobre a regulamentação do artigo 35-A da Lei Complementar Municipal n.º 392, de 30 de setembro de 2025, que trata de incentivos tributários e urbanísticos para projetos de *retrofit* em imóveis de interesse de preservação histórica, cultural e arquitetônica.

Reportamo-nos ao expediente do Requerimento n.º 348/2026, subscrito pelo nobre Vereador **LUÍS ROBERTO TAVARES**, proposto na 26ª Sessão Ordinária do ano de 2026 da Câmara Municipal de Mogi Mirim, em 10 de agosto, pelo qual se busca informações sobre a regulamentação do artigo 35-A da Lei Complementar Municipal n.º 392, de 30 de setembro de 2025, que trata de incentivos tributários e urbanísticos para projetos de *retrofit* em imóveis de interesse de preservação histórica, cultural e arquitetônica.

Pois bem, de antemão se faz oportuno registrar em qual contexto foram introduzidas as disposições do artigo 35-A da LC 392/2025. Esta lei, dentre tantas diretrizes, em seu artigo 34, reforça, no âmbito do município de Mogi Mirim, porquanto já constante do Plano Diretor vigente (Lei Complementar n.º 363, de 1º de junho de 2022), e ao encontro de disposições contidas na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), 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 subutilizadas.

Seu artigo 35, por sua vez, contextualiza as características dos imóveis que, cada qual por suas particularidades, podem se tornar objeto de parcelamento, edificação ou utilização compulsória. Já os artigos 36 a 41, sinteticamente, definem a obrigatoriedade de que os titulares destes imóveis que eventualmente venham a ser submetidos a processos de parcelamento, edificação ou utilização compulsória sejam devidamente notificados, fixa os prazos para atendimento e as penalidades pelo descumprimento da exigência, quais sejam a aplicação de alíquotas progressivas no lançamento do IPTU e, no limite, a possibilidade de desapropriação do imóvel.

O artigo 35-A, introduzido por emenda parlamentar ao Projeto de Lei original, trouxe a possibilidade de que, no caso de imóveis situados em áreas de interesse de preservação urbana, cultural ou arquitetônica que venham a ser alvo de procedimento de notificação para utilização compulsória, tal exigência possa ser atendida por meio de projeto de *retrofit*, devidamente aprovado pelos órgãos competentes, assim entendidas as intervenções de modernização, restauro ou requalificação que preservem elementos construtivos relevantes e assegurem a adaptação da edificação às normas técnicas vigentes.

Além disso, resumidamente, estabeleceu a concessão de benefícios tributários, quais sejam a redução ou isenção parcial do IPTU, assim como benefícios suplementares urbanísticos e prioridade nos processos de licenciamento, fixando prazo de 60 (sessenta) dias para sua regulamentação pelo Poder Executivo. Mais ainda, estabeleceu a elaboração do Inventário Municipal de Imóveis de Interesse Histórico, Artístico, Cultural e Arquitetônico, o qual serviria de referência para a aplicação dos respectivos incentivos, elaborado com base em estudos técnicos e assegurada a participação da sociedade civil e de entidades profissionais.

Notemos que, na forma como foi introduzido neste instrumento, o processo de *retrofit*, que é a modernização e requalificação de uma edificação ou equipamento antigo, que atualiza sua estrutura e tecnologia sem destruir suas características originais ou arquitetura histórica, tornou-se hipótese vinculada ao atendimento de exigência associada à procedimento de utilização compulsória de imóvel desocupado. Entretanto, dentre outra vedação expressa, consta no inciso II do artigo 35 da LC 392/2025 que a exigência de utilização compulsória não alcança aqueles imóveis conceituados como de interesse do patrimônio cultural ou histórico.

Nesse sentido, como os imóveis caracterizados como de interesse do patrimônio cultural ou histórico não podem ser obrigados pelo Município a ser utilizados compulsoriamente, não há sentido em vincular hipótese de atendimento por meio de projeto de *retrofit*, porquanto não haverá notificação dessa natureza. Tampouco poderá ser aplicado qualquer benefício fiscal derivado dessa forma atendimento à eventual exigência dessa ordem, porquanto não haverá essa exigência, já que expressamente vedada. Assim, entendemos que não há o que ser regulamentado em relação à concessão de benefício fiscal.

Não obstante, o inciso IX do artigo 58 da Lei Municipal n.º 1.431, de 23 de dezembro de 1983 (Código Tributário Municipal), já isenta o IPTU para os imóveis caracterizados pelo Poder Público como patrimônio histórico ou cultural. Também o artigo 32 da Lei Municipal n.º 5.542, de 22 de abril de 2014 isenta do IPTU os imóveis tombados como patrimônio histórico ou cultural, e regulamentar essa matéria seria redundante, desnecessário e poderia causar conflito com dispositivos já existentes e praticados regularmente, já que os benefícios vigentes são integrais e os propostos na emenda seriam parciais, além de efetivamente não acrescentar qualquer benefício ao titular do imóvel com essas características.

De toda forma, cumpre destacar que eventual concessão de benefícios fiscais deve, obrigatoriamente, ser disciplinada em Lei, conforme disposição contida no artigo 176 do Código Tributário Nacional, não em Decreto, como sugerido. Por essas razões não houve a edição de qualquer Decreto com esse conteúdo. Resta, por sua vez, a regulamentação de eventuais incentivos urbanísticos e da prioridade no licenciamento, ações correlacionadas, salvo melhor juízo, à Secretaria Municipal de Planejamento e Urbanismo.

Registre-se, por oportuno, que o Município trabalha na elaboração de projeto de lei que tem por objetivo instituir Programa de Incentivo à Produção Habitacional, Uso Misto, Reabilitação e Qualificação Urbanística

da Área Central, destinado a promover a produção habitacional multifamiliar, a implantação de usos mistos, a reabilitação de edificações existentes, a dinamização econômica, a valorização do patrimônio urbano e a qualificação dos espaços públicos, com adoção de incentivos fiscais, o que pode atender ao pleito de procedimentos de *retrofit* de forma geral.

Ainda que os imóveis caracterizados como patrimônio histórico ou cultural pudessem ser objeto de exigência de utilização compulsória, o Município não iniciou qualquer procedimento relacionado com essa imposição, o que, na prática, a ausência de sua regulamentação não estaria trazendo qualquer prejuízo aos contribuintes que sejam titulares destes imóveis e se utilizassem do dispositivo de regularização por processo de *retrofit*.

Finalmente, cumpre-nos o registro de que não houve a criação de qualquer comissão que tenha por objetivo elaborar o Inventário Municipal de Imóveis de Interesse Histórico, Artístico, Cultural e Arquitetônico.



Documento assinado eletronicamente por **Luiz Rodrigo Sernaglia, Diretor de Receita e Fiscalização**, em 05/09/2026, às 10:07, 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 09/09/2026, às 17:29, 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 **0593046** e o código CRC **7A8381C1**.