



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. N° 174/25

FOLHA N° 02

Dê ciência aos membros da Casa por meio eletrônico.

Para leitura no expediente da Sessão de 08

de setembro de 2025

G.P. 08/09/2025

OF.PROLEI.N° 048/25

Mogi Mirim, 8 de setembro de 2025.

Cristiano Gaioto
Presidente da Câmara

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador CRISTIANO GAIOTO
Presidente da Câmara Municipal

Senhor Presidente;

Saúdo cordialmente Vossa Excelência e demais Vereadores ao tempo em que submeto à apreciação dessa Edilidade o texto do Projeto de Lei Complementar objeto da **MENSAGEM N° 048/25**, para que seja submetido à discussão e votação, seguindo os trâmites regimentais próprios dessa Casa Legislativa.

Respeitosamente,

PAULO DE OLIVEIRA
E SILVA:20108664600

Assinado de forma digital por
PAULO DE OLIVEIRA E
SILVA:20108664600
Dados: 2025.09.08 11:37:04 -03'00'

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 1412.5

FOLHA Nº 03

MENSAGEM Nº 048/25

[Proc. SEI n.º 001128.000116/2025-31]

Mogi Mirim, 8 de setembro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador CRISTIANO GAIOTO
Presidente da Câmara Municipal

Senhor Presidente;

Busca-se com o incluso Projeto de Lei Complementar a necessária e indispensável autorização legislativa para que este Poder Executivo possa realizar a atualização dos valores componentes da Planta Genérica de Valores do município de Mogi Mirim, a qual estabelece, para efeitos de apuração do valor venal dos imóveis localizados na zona urbana ou de expansão urbana, base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), os valores do metro quadrado do terreno e das edificações eventualmente construídas em sua superfície.

Devemos observar, de antemão, que a última revisão da Planta Genérica de Valores (PGV), teve algum efeito prático no exercício de 2018, porquanto tenha sido levada a efeito apenas para algumas regiões do município, ou seja, não teve abrangência total e, neste lapso temporal foram aprovados diversos condôminos horizontais, parcelamentos de solo e concessões para fechamentos de loteamentos, o que acarretou valorização imobiliária destes e de seus entornos e, neste momento, torna-se obrigatório realizar sua revisão de forma geral e irrestrita.

Nos casos de parcelamentos de solo, ressaltamos que enquanto vigorar a atual PGV os lançamentos de imposto territorial continuarão a ser calculados com base no valor por metro quadrado das respectivas glebas de origem, ou seja, muito abaixo dos valores de lotes urbanizados, acarretando renúncia de receita ao Município e gerando desigualdades na tributação em relação a loteamentos existentes e devidamente enquadrados na PGV.

A metodologia utilizada para obtenção da valoração dos imóveis durante os procedimentos desta revisão baseou-se em pesquisas de mercado em sites especializados em venda de imóveis e em contato direto com corretores, buscando amostras distribuídas em todo o território do município para que fossem obtidos parâmetros suficientes para atribuir o valor de mercado final aos



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROC. Nº 14125

FOLHA Nº 04

imóveis. Criou-se, a partir disso, uma base de informações de valores por metro quadrado de terrenos e de construções bastante fundamentada, apta a ser aplicada nesta revisão.

Através das informações obtidas nas pesquisas, foi possível o diagnóstico de detalhes sobre a infraestrutura pública disponibilizada em cada local, padrões de construção, assim como a tipologia dos imóveis da região observada, possibilitando a obtenção de uma análise fiel do cenário atual do município e suas localidades. O resultado deste trabalho foi a valorização dos imóveis atribuídos pelas faces das quadras, de forma a representar de maneira mais detalhada a valorização dos imóveis do município, guardado, evidentemente, algum nível de homogeneidade dentro das quadras, e não mais por uma zona bastante extensa, abrangendo num mesmo zoneamento territórios com mais distinções que similaridades, como se fazia até então.

O cenário proposto na revisão da PGV tem como resultado a redução no IPTU para cerca de 17% dos imóveis urbanos, enquanto que cerca de 10% deles irão se manter sem qualquer alteração nos lançamentos, salvo eventual reajuste inflacionário do período, ou seja, pouco mais de um quarto dos imóveis ou se mantém no mesmo nível de tributação ou sofrem redução nos lançamentos.

Não obstante, o incluso Projeto de Lei Complementar, dentre outras prerrogativas, também trata da aplicação de alíquotas diferenciadas em razão da utilização do imóvel, bem como da instituição de alíquotas progressivas em razão do valor venal dos imóveis, num claro movimento de justiça tributária.

Tem-se por objetivo a instituição de alíquotas progressivas para o Imposto Predial Urbano, que partirão de 0,30% (trinta centésimos por cento) e terão seu nível máximo fixado em 0,50% (meio ponto percentual), aplicadas em razão da progressividade do valor venal da construção, trazendo maior senso de justiça tributária, já que as construções de menor padrão e/ou aquelas de menor área edificada sofrerão menor tributação em relação às edificações mais finas e luxuosas e aquelas de maior expressão construtiva.

Também se vislumbra a aplicação de alíquota diferenciada para os terrenos baldios, ou aqueles que, em razão de sua grande área territorial, somada com a disponibilidade de infraestrutura pública nas adjacências, encontram-se subutilizados.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

FOLHA Nº 05

Outra novidade que se busca introduzir por esse projeto é a possibilidade de que a revisão da PGV seja realizada num intervalo de 4 (quatro) anos, por ato do Poder Executivo, em conformidade com a Emenda Constitucional n.º 132/2023, que trouxe, dentre outros, o acréscimo do inciso III ao § 1º do artigo 156 da Constituição Federal. Para tanto, o projeto prevê elementos a serem observados para a aplicação da revisão nestes termos, trazendo características técnicas ao ato de revisão e criando anteparos para ingerências que por ventura pudessem ser inseridas no contexto de tema tão delicado.

Ademais, se observou ainda a elevação do teto do valor venal do imóvel aplicado para concessão do benefício de não incidência do IPTU e das TSP constante da Lei Municipal n.º 4.889, de 10 de dezembro de 2009 pois, na medida da revisão da PGV, com a consequente valorização do metro quadrado do terreno, vários dos imóveis até então beneficiados com esse favor fiscal perderiam o privilégio se não fosse revisto o balizamento relativo ao valor venal utilizado como parâmetro, em conjunto com os demais elementos, para sua concessão.

Além disso, busca realizar ajustes na concessão do benefício de não incidência do IPTU e das TSP para os imóveis urbanos que sejam destinados à exploração agrícola, regulamentando matéria que traz demanda significativa ao Município e que hoje encontra-se basicamente sem qualquer orientação formal dos procedimentos a ser obedecidos.

A proposta tem por objetivo delimitar requisitos mínimos para a concessão deste benefício, além de exigir do contribuinte a documentação correspondente que permita aferir, sem margem a dúvidas, sua condição efetiva de produtor rural, seja como titular da área, seja como seu arrendatário.

Finalmente, trata da instituição de ferramenta jurídico-tributária para incentivar o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsória de áreas e/ou edificações que não estejam cumprindo com a função social da propriedade ou estejam sendo subutilizadas, num primeiro momento, com sua aplicação concentrada na região central da cidade.

Tal obrigação deriva de diretriz contida na Lei Federal n.º 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto das Cidades), e tem por objetivo conduzir a ocupação e/ou o aproveitamento, mediante a aplicação de alíquotas de IPTU progressivo ao longo do tempo em imóveis ociosos, subutilizados, localizados em regiões dotadas de toda infraestrutura pública, desde que



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

PROCM Nº 174125

FOLHA Nº 06

cientificado seu titular e a partir do momento que tenha deixado de cumprir o objeto da notificação, sob pena, no limite, de desapropriação.

Todas as propostas contidas neste instrumento estão em consonância com a Constituição Federal, com o Estatuto das Cidades, com a Lei de Responsabilidade Fiscal e com o Plano Diretor Municipal, e tem por objetivo a promoção de maior justiça tributária, melhoria na eficiência da gestão fiscal do Município e no cumprimento da função social da propriedade.

São estas, Senhores Vereadores, as justificativas, as considerações e os aspectos mais relevantes dos quais se desprendem os significados desta Mensagem, ora submetida à deliberação desta Egrégia Câmara, que julgo necessária apresentar para apreciação e avaliação do presente Projeto de Lei Complementar.

Respeitosamente,

PAULO DE OLIVEIRA
E SILVA:20108664600

Assinado de forma digital por
PAULO DE OLIVEIRA E
SILVA:20108664600
Dados: 2025.09.08 11:37:27 -03'00'

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal