



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

OF.CM.Nº 012/25

Recebido hoje. Protocole-se. Dê ciência aos vereadores. Encaminhe-se à Comissão de Justiça e Redação conforme disposto no

Artigo nº 151

do R.I.

Mogi Mirim, 19 / 09 / 25

Mogi Mirim, 19 de setembro de 2025.

Cristiano Gaioto
Presidente da Câmara

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador CRISTIANO GAIOTO
Presidente da Câmara Municipal

Senhor Presidente,

Remeto à consideração de Vossa Excelência e demais Edis a inclusa **MENSAGEM MODIFICATIVA**, correspondente ao Projeto de Lei objeto da **Mensagem nº 048/25**, que tramita por essa Egrégia Casa de Leis.

Esperando acolhida do projeto oriundo deste Executivo juntamente com a modificação da matéria que ora apresento, subscrevo-me respeitosamente.


DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Mogi Mirim, 19 de setembro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador CRISTIANO GAIOTO
Presidente da Câmara Municipal

MENSAGEM MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR OBJETO DA MENSAGEM Nº 048/25.

Senhora Presidente;
Senhores Vereadores,

Encontra-se em tramitação nessa Egrégia Câmara de Vereadores o Projeto de Lei Complementar acima evidenciado, que dispõe sobre atualização dos valores componentes da Planta Genérica de Valores do Município de Mogi Mirim.

Revendo o conteúdo da matéria e após nova avaliação do cenário do município e da valoração imobiliária atribuída ao conjunto de terrenos e edificações constantes da zona urbana, observou-se a necessidade de pequenos ajustes no texto apresentado originalmente, que passamos a apresentar neste momento.

A primeira das modificações propostas guarda relação com o percentual correspondente à alíquota do IPTU a ser aplicada nos imóveis pertencentes ao perímetro das Zonas Predominantemente Industriais (ZPI), constante do inciso VI do artigo 9º da propositura. **Neste dispositivo, onde se lê a alíquota de 0,30% (trinta centésimos por cento), leia-se a alíquota de 0,40% (quarenta centésimos por cento).**

O segundo dos ajustes propostos nesta reavaliação tem por objetivo garantir que, para o exercício de 2026, não haverá o reajuste anual aplicado na PGV em função da variação acumulada do IPCA (Índice de Preços ao Consumidor Ampliado). **Nesse sentido, no artigo 12 da proposta, seu parágrafo único fica renumerado para § 1º e acrescenta-se o § 2º, conforme texto adiante:**



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

§ 2º Excepcionalmente, para o exercício de 2026, a Planta Genérica de Valores (PGV) não sofrerá a atualização monetária anual estabelecida no § 1º deste artigo.

O terceiro ajuste tem relação com a redução a ser aplicada sobre os imóveis derivados de novos empreendimentos imobiliários, resultantes de parcelamentos do solo urbano. O **texto original previa a redução de 50%** no lançamento para imóveis nestas condições, desde que enquanto pertencentes ao empreendedor, ou seja, antes de que tenha sido efetivada sua primeira transação, e enquanto não houver sobre sua superfície nenhuma edificação.

Pois bem, a nova proposta admite uma redução mais significativa no primeiro ano após o registro imobiliário, **de 90% do valor do lançamento**. Para o segundo ano a redução permaneceria na ordem de 50%. Nesse sentido, a nova proposta de redação do artigo 13 do Projeto de Lei Complementar n.º 14/2025 seria:

Art. 13. Os lotes resultantes de novos empreendimentos imobiliários, na modalidade de parcelamento do solo urbano, nos dois exercícios subsequentes ao registro imobiliário, e enquanto pertencentes ao empreendedor e sem edificação sobre sua superfície, terão redução de 90% (noventa por cento) no ano seguinte ao registro e redução de 50% (cinquenta por cento) no segundo ano após o registro no valor do lançamento do Imposto Territorial Urbano.

A terceira e última modificação a ser introduzida na proposta original está correlacionada com o limite atribuído ao valor venal do imóvel observado para que, em conjunto com o cumprimento de outros requisitos, permita a concessão do benefício de não incidência do Imposto Predial e Territorial Urbano e das Taxas de Serviços Públicos. **O valor originalmente destacado no artigo 14 do Projeto de Lei Complementar n.º 14/2025 foi de R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) e, após essa revisão, constatou-se que a grandeza mais condizente com a proposta é de R\$ 90.000,00 (noventa mil reais).**



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Não obstante, e como as alterações propostas derivam da revisão na valoração das faces de quadra que compõem os dados para obtenção do valor venal dos imóveis, e de forma a atenuar a tributação para as glebas de maior dimensão, **se faz necessário que os Anexos I e III do referido projeto de lei também sejam substituídos na sua integralidade.**

JUSTIFICATIVAS

A alíquota proposta para as Zonas Predominantemente Industriais (ZPI) foi revista, e majorada, em razão de que se observou que, ao aplicar o percentual originalmente determinado, o resultado obtido foi de relevante redução nos valores dos lançamentos dos tributos para grande parte dos imóveis pertencentes a essas regiões, causando determinado impacto no orçamento do Município. A nova alíquota proposta guarda segurança em manter o resultado financeiro no lançamento e arrecadação destes recursos em níveis já aplicados atualmente, trazendo reflexos pouco significativos em relação a eventuais reajustes para os imóveis localizados nestas zonas.

Ao não se permitir o reajuste anual da PGV pela variação acumulada do IPCA, excepcionalmente para o exercício de 2026, busca-se evitar que aqueles imóveis que já terão algum nível de elevação no valor do IPTU em razão da adequação do valor venal do metro quadrado do terreno e da construção tenham ainda mais um elemento que venha a proporcionar eventual sobrecarga na sua composição.

A proposta de redução no valor do lançamento do IPTU para os imóveis resultantes de novos parcelamentos de solo tem por objetivo impulsionar a implementação de novos loteamentos no município, aplicado uma política tributária que acaba por agir como uma concessão de benefício, já que alivia o empreendedor na fase inicial, quando ainda não tem auferido receitas significativas com a venda dos lotes e já tem obrigações tributárias sobre estes.



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

Cumpre recordar que a implementação de empreendimentos imobiliários movimenta a economia local, seja pela aquisição de insumos ou serviços, seja pela empregabilidade de mão de obra para sua implantação. A receita com o ISSQN das obras de viabilização do empreendimento, provavelmente superam eventual benefício concedido com a redução do IPTU e, não obstante, as unidades imobiliárias dali resultantes passarão a sofrer regular tributação logo no terceiro ano após seu registro imobiliário, encorpando o orçamento municipal.

Já em relação ao valor venal do imóvel utilizado como limite para a concessão do benefício de não incidência do IPTU e das TSP, como houve alteração generalizada na valoração das faces de quadra que compõem os dados para obtenção do valor venal dos imóveis, foi necessário elevar o teto aplicado para esta avaliação, de forma a manter a concessão do benefício minimamente para aqueles imóveis já atendidos até então pelo favor fiscal em debate, permitindo, em pequena escala, até mesmo a inclusão de algumas novas propriedades no conjunto daquelas que possam ser atendidas pela concessão do benefício.

Limitado ao exposto, são estes os argumentos que demonstram a necessidade, a conveniência e a relevância da retificação, na proposição principal, das disposições que se quer adicionar, tempo em que se aguarda sua devida apreciação em plenário, conforme os procedimentos regimentais estabelecidos.

Respeitosamente,

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal

Mogi Mirim, 19 de setembro de 2025.

Ao Excelentíssimo Senhor
Vereador CRISTIANO GAIOTO
Presidente da Câmara Municipal

**MENSAGEM MODIFICATIVA AO PROJETO DE LEI
COMPLEMENTAR OBJETO DA MENSAGEM Nº
048/25.**

Senhora Presidente;
Senhores Vereadores,

Encontra-se em tramitação nessa Egrégia Câmara de Vereadores o Projeto de Lei Complementar acima evidenciado, que dispõe sobre atualização dos valores componentes da Planta Genérica de Valores do Município de Mogi Mirim.

Revendo o conteúdo do Projeto de Lei Complementar em evidência e após nova avaliação do cenário do município e da valoração imobiliária atribuída ao conjunto de terrenos e edificações constantes da zona urbana, observou-se a necessidade de pequenos ajustes no texto apresentado originalmente, que passo a apresentar neste momento.

A primeira das modificações propostas guarda relação com o percentual correspondente à alíquota do IPTU a ser aplicada nos imóveis pertencentes ao perímetro das Zonas Predominantemente Industriais (ZPI), constante do inciso VI do art. 9º do Projeto de Lei Complementar nº 14/2025. Neste dispositivo,

Onde se lê: “a alíquota de 0,30% (trinta centésimos por cento)”;

Leia-se: “a alíquota de 0,40% (quarenta centésimos por cento)”.

O segundo ajuste tem relação com a redução a ser aplicada sobre os imóveis derivados de novos empreendimentos imobiliários, resultantes de parcelamentos do solo urbano. O texto original previa a redução de 50% no lançamento para imóveis nestas condições, desde que enquanto pertencentes ao empreendedor, ou seja, antes de que tenha sido efetivada sua primeira transação, e enquanto não houver sobre sua superfície nenhuma edificação.