



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Parecer nº 1 ao Projeto de Lei Complementar Nº 14/2025 Processo nº 174/2025

Conforme determinam os artigos 35, 37 e 38 da Resolução 276 de 09 de novembro de 2010 – Regimento Interno da Câmara Municipal, as Comissões Permanentes de Justiça e Redação, de Obras, Serviços Públicos e Atividades Privadas, e de Finanças e Orçamento, emitem o presente Relatório acerca do Projeto de Lei Complementar nº 14/2025, de autoria do Exmo. Sr. Prefeito Municipal, sob relatoria da Vereadora Mara Cristina Choquetta.

I. Exposição da Matéria

O Exmo. Sr. Prefeito Municipal, Dr. Paulo de Oliveira e Silva, protocolou nesta Casa de Leis o Projeto de Lei nº 87/2025, que ***"DISPÕE SOBRE A INSTITUIÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES (PGV) DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, INSTITUI O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) PROGRESSIVO NO TEMPO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS."***

A propositura em tela busca obter autorização legislativa para que o 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.

O autor argumenta 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. Neste lapso temporal foram aprovados diversos condomínios horizontais, parcelamentos de solo e concessões para fechamentos de loteamentos, o que acarretou valorização imobiliária destes e de seus entornos, tornando-se obrigatório realizar sua revisão de forma geral e irrestrita.

Conforme exposto na Mensagem nº 048/2025 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 imóveis.

Além disso, o projeto 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 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) e terão seu nível máximo fixado em 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento), aplicadas em razão da progressividade do valor venal da construção (vide art. 9º).



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



O projeto também prevê a aplicação de alíquota diferenciada para os terrenos “vazios”, ou aqueles que, em razão de sua grande área territorial, somada com a disponibilidade de infraestrutura pública nas adjacências, encontram-se subutilizados, fixando a alíquota em 2% (vide art. 7º).

O projeto ainda trata de outros assuntos como: 1) limites para não incidência do Imposto (art. 14); 2) definição dos métodos de concessão de desconto e parcelamento (art.10); 3) regulamentação mais rigorosa sobre a isenção em imóveis que possuam como atividade exploração agropecuária (art. 28); 4) criação da Comissão Interna para Análise de Valorização Imobiliária do Município de Mogi Mirim, assim como, a definição de suas atribuições (a partir do art. 15).

II. Do mérito e conclusões da relatora

Inicialmente, destacamos que o município possui competência para legislar sobre Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, conforme estabelece a Constituição Federal em seu artigo 30, incisos I e III, que confere aos municípios competência para legislar sobre *assuntos de interesse local e instituir e arrecadar os tributos*. A carta magna ainda apresenta de forma expressa a instituição do IPTU:

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;”

Ainda do ponto de vista constitucional, a presente propositura se encontra compatível com as demais definições dispostas no mesmo artigo:

“§ 1º [...]

I - ser progressivo em razão do valor do imóvel; e (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

II - ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 29, de 2000)

III - ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal. (Incluído pela Emenda Constitucional nº 132, de 2023)”

No âmbito municipal, a Lei Orgânica de Mogi Mirim reforça essa competência em seu artigo 7º, inciso VII, que estabelece como competência do Município *“instituir e arrecadar tributos bem como aplicar suas rendas”*. Especificamente sobre a Planta Genérica de Valores, o artigo 127 da Lei Orgânica Municipal determina que:

“Art. 127. O Poder Executivo promoverá, pelo menos a cada dois anos, a revisão da planta genérica de valores, mediante aprovação legislativa.”



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Diante do exposto, do ponto de vista legal e constitucional, não se verifica óbices para continuidade da tramitação da proposta.

Do ponto de vista orçamentário/financeiro atualização da PGV é uma medida necessária e indispensável para refletir a real valorização imobiliária ocorrida no município nos últimos anos, permitindo maior justiça tributária e eficiência na arrecadação municipal. Devemos considerar que desde a última atualização, foram criados inúmeros novos parcelamentos, além de investimentos em equipamentos urbanos e demais aspectos que exercem função de valorização dos imóveis.

Válido comentar a atualização do valor venal para refletir de maneira mais justa a real situação dos imóveis, quando se inclui no somatório do valor, aspectos como localização do imóvel, padrão de construção, tipologia do imóvel, entre outros fatores.

O valor venal do imóvel será obtido a partir da soma do Valor Venal do Terreno e do Valor Venal da Construção – $VVI = VVT + VVC$. Para a obtenção do VVT, serão considerados os seguintes fatores:

- Área total do terreno (m²);
- Valor do metro quadrado da face de quadra;
- Fator de localização;
- Fator da gleba;
- Fatores de correção (alta tensão, alagamento, ou área de proteção ambiental).

Para o Valor Venal da construção, serão considerados os seguintes fatores:

- Área da construção em m²;
- Valor do m² de construção;
- Fator do estado de conservação

As referidas fórmulas, assim como os valores de referência e fatores de correção, estão dispostos nos Arts. 3º, 4º e 5º e nos anexos do projeto.

Ressalta-se que a proposta traz uma inovação criando um regime de alíquotas diferenciadas para imóveis edificados e não edificados, além da instrumentalização do IPTU progressivo no tempo de maneira mais clara. O IPTU progressivo no tempo é um instrumento de política urbana prevista tanto na Lei Federal nº 10.257 (Estatuto da Cidade – Art.7º) quanto na Lei Complementar nº 363/2022 (Plano Diretor do Município de Mogi Mirim – art. 166). De maneira geral, estes imóveis tipicamente “territoriais” ou considerados subutilizados sofrerão o maior reajuste.

Caso a proposta seja aprovada, os imóveis classificados como não edificados nos termos da lei, passarão a ter sobre a base de cálculo obtida na determinação do VVT, a apuração do imposto com uma alíquota de 2,0%, sendo este, o principal ponto de majoração no cenário atual de cobrança de IPTU.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - P8YP-2C56-900G-3T9Z



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



As medidas supracitadas visam contribuir para que a propriedade cumpra sua função social incentivando/forçando o parcelamento, edificação ou utilização compulsória do imóvel, em especial nas áreas centrais do município, buscando “ocupar os vazios urbanos” da cidade, onde já se encontra instalado equipamentos e infraestrutura urbana.

Destacamos como ponto importante, o estabelecimento legal das concessões de desconto para o pagamento do IPTU de contribuintes adimplentes com o município, prevendo a concessão de até 10% de desconto para os pagamentos à vista (art.10). Nesta toada a propositura também prevê em seu artigo 14, o aumento do limite para a não incidência de IPTU, que utilizará como teto do VVI o valor R\$ 90.000,00 (vide atualização na Mensagem Modificativa do autor).

O projeto ainda conta com a definição clara para a isenção de IPTU prevista no Código Tributário Municipal para os imóveis que possuam como atividade a exploração agrícola, pecuária ou agroindustrial, dentro do perímetro urbano, determinando de maneira direta os critérios para obtenção do referido benefício. Citamos: 1) área superior a 5.000,00 m²; 2) atender ao índice mínimo de 70% (setenta por cento) da média produtiva da região, com exceção da atividade pecuária, que deverá observar a lotação mínima de 02 (duas) unidades de animais de grande porte por hectare e de 07 (sete) unidades de animais de pequeno porte por hectare, e; 3) que ao menos 80% (oitenta por cento) do total da área aproveitável do imóvel se destine às finalidades estabelecidas.

Válido comentar que neste tema o autor busca conceder o benefício a quem realmente exerce a atividade econômica tipificada de forma rentável, aproveitando ao máximo o imóvel para a atividade fim. Desta forma, evitará a concessão de benefício de maneira desproporcional ou indevida, favorecendo o proprietário que realmente merece.

Evidenciamos ainda, como importante medida de gestão e isonomia, a criação de uma Comissão Interna para Análise de Valorização Imobiliária que terá caráter técnico e deliberativo, com função de dirimir eventuais distorções, propor atualizações, reavaliar situações quando necessário, atribuir valor venal de novos imóveis oriundos de parcelamento de solo, entre outros, conforme detalhado no artigo 22. Consideramos uma ação importante que proporcionará maior impessoalidade na apuração dos valores devidos, padronizar as novas majorações com base técnica e trazer maior transparência e tecnicidade à matéria.

No que tange os imóveis incluídos especificamente em perímetros determinados como Zona Predominantemente Industrial – ZPI pelo Plano Diretor do município terão fixadas a alíquota de 0,40% (mensagem modificativa do autor).

Consideramos importante pontuar também, que a propositura buscou criar critérios objetivos e definidos para eventuais atualizações da Planta Genérica de Valores (art. 11), além da típica atualização monetária anual, com base no Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), o que trará maior confiabilidade e fundamentação para possíveis atualizações. Neste quesito, destacamos que o autor apresentou uma mensagem modificativa prevendo que excepcionalmente para o exercício de 2026, não haverá a correção monetária anual, levando em consideração que a propositura ora em análise, já acarretará eventualmente um aumento

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - P8YP-2C56-900G-3T9Z



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



significativo em alguns casos, evitando, portanto, uma sobrecarga de valores ao contribuinte logo no primeiro ano de vigência da PGV.

A proposta também faz previsão para os casos de novos parcelamentos, com lotes resultantes de empreendimentos imobiliários, onde será possível durante dois exercícios subsequentes ao registro imobiliário, a redução de até 90% do valor de lançamento do imposto (mensagem modificativa do autor – original previa 50%).

Em suma, consideramos tais pontos importantes para avaliação da viabilidade do projeto. É de notório entender que a revisão da PGV acarretará, em alguns casos, aumento significativo dos valores devidos, onerando o contribuinte, entretanto, devemos ponderar sobre alguns aspectos previstos no projeto: 1) Redistribuição da carga tributária, possuindo inclusive pontos onde haverá a diminuição das alíquotas; 2) Correção das distorções na apuração com alíquotas diferenciadas, considerando diversos fatores, como localização, valor de mercado, estado de conservação e metodologia de construção, etc; 3) Definição de maneira mais clara os benefícios e critérios de concessão; 4) Padronização da forma de cobrança em novos parcelamento; 5) Reforça a necessidade de uso e ocupação dos vazios urbanos, solidificação da importância do imóvel cumprir sua função social; 6) criação de uma Comissão Técnica pugnando pela isonomia, impessoalidade e tecnicidade.

Diante de todo exposto, considerando que a propositura cumpre com os requisitos legais, não se identifica óbice para a sua regular tramitação e aprovação por esta Casa Legislativa.

III. Substitutivos, Emendas ou subemendas ao Projeto

Durante a tramitação do processo o autor apresentou uma Mensagem Modificativa ajustando alguns pontos que considerou pertinente, que são citados no item anterior. Entretanto, durante avaliação da redação do PLC, identificamos uma incoerência entre a fórmula disposta no Art. 5º e sua legenda, com a definição dos fatores previstos no artigo anterior, necessitando de uma emenda para correção.

IV. Decisão da Relatora

Diante de todo exposto, esta Relatoria considera que a presente propositura não apresenta vícios, recebendo parecer FAVORÁVEL.

Sala das Comissões, em 24 de setembro de 2025.

Vereadora Mara Cristina Choquetta
Relatora



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



PARECER CONJUNTO AVORÁVEL DAS COMISSÕES DE JUSTIÇA E REDAÇÃO, OBRAS SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO.

Seguindo o Voto exarado pela Relatora e conforme determinam os artigos 35, 37 e 39, da Resolução Nº 276 de 09 de novembro de 2.010, as COMISSÕES DE JUSTIÇA E REDAÇÃO; OBRAS SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS E DE FINANÇAS E ORÇAMENTO, formalizam o presente **PARECER FAVORÁVEL**.

Sala das Comissões, em 24 de setembro de 2025.

COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO

VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA

Presidente

VEREADOR MANOEL EDUARDO PEREIRA DA CRUZ PALOMINO

Vice-Presidente

VEREADOR JOÃO VICTOR COUTINHO GASPARINI

Membro

COMISSÃO DE OBRAS, SERVIÇOS PÚBLICOS E ATIVIDADES PRIVADAS

VEREADOR ADEMIR SOUZA FFLORETTI JUNIOR

Presidente

VEREADOR WILIANS MENDES

Vice-Presidente

VEREADOR MARCO ANTÔNIO FRANCO

Membro

COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO

VEREADORA MARA CRISTINA CHOQUETTA

Presidente/Relatora

VEREADOR MÁRCIO DENER CORAN

Vice-Presidente

VEREADORA MARCOS PAULO CEGATTI

Membro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - P8YP-2C56-900G-3T9Z



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo



Assinaturas Digitais

O documento acima foi proposto para assinatura digital na Câmara Municipal de Mogi Mirim. Para verificar as assinaturas, clique no link: <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar?chave=P8YP2C56900G3T9Z>, ou vá até o site <https://mogimirim.siscam.com.br/documentos/autenticar> e utilize o código abaixo para verificar se este documento é válido:

Código para verificação: P8YP-2C56-900G-3T9Z

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - P8YP-2C56-900G-3T9Z