



GABINETE DO PREFEITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

LEI COMPLEMENTAR Nº 392, de 30 de setembro de 2025

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 **Câmara Municipal de Mogi Mirim** aprovou e o Prefeito Municipal **DR. PAULO DE OLIVEIRA SILVA** sanciona e promulga a seguinte Lei Complementar:

Art. 1º Fica instituída a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi Mirim, para fins de obtenção da base de cálculo para lançamento, fiscalização e arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), incidente sobre os imóveis situados na zona urbana ou de expansão urbana do Município, com vigência a partir de 1º de janeiro de 2026, de acordo com os valores e critérios estabelecidos por esta Lei Complementar.

Parágrafo único. São partes integrantes desta Lei Complementar:

- I - Anexo I - Valor Unitário do Metro Quadrado de Terrenos;
- II - Anexo II - Valor Unitário do Metro Quadrado da Construção;
- III - Anexo III - Fatores Corretivos de Terrenos e de Construções;
- IV - Anexo IV - Características Construtivas correlacionadas ao Padrão de Acabamento conforme Tipologia.

Art. 2º Para os efeitos do disposto nesta Lei Complementar consideram-se:

- I - Esquina: Os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos façam frente para dois ou mais logradouros;
- II - Meio de Quadra: Os lotes em que apenas um dos lados confronta ou permite acesso a um logradouro;
- III - Encravado: Os lotes que, situados no interior da quadra, não possuem comunicação com qualquer via ou logradouro público.

Art. 3º No cálculo do Valor Venal dos terrenos serão aplicados os seguintes fatores de correção, conforme o caso:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

I - Fator Localização (FL): A correção será aplicada para ajustar os valores de terrenos, levando-se em consideração a localização do lote na quadra, conforme os coeficientes constantes na **Tabela I do Anexo III**;

II - Fator Gleba (FG): Será aplicado para terrenos com áreas superiores a 3.000,00 m², conforme os fatores constantes nas **Tabelas II e III do Anexo III**;

III - Fator Alta Tensão (FT): Será aplicado para corrigir os valores dos terrenos, levando-se em conta se está localizado sob a extensão de linha de transmissão de energia elétrica ou não, conforme a **Tabela IV do Anexo III**;

IV - Fator Alagamento ou Área de Proteção Ambiental (FA): Será aplicado para corrigir os valores dos terrenos, levando-se em conta se representa uma área alagada ou não, ou área inserida em contexto de proteção e/ou preservação ambiental, conforme a **Tabela V do Anexo III**.

§ 1º Havendo incidência de mais de um fator de correção territorial será adotado, para cálculo do valor do terreno, a soma dos fatores reconhecidos e aplicados.

§ 2º No cálculo do Valor Venal das construções serão aplicados os fatores de correção correspondentes ao estado de conservação das edificações constantes da **Tabela VI do Anexo III**, conforme o caso.

Art. 4º A Base de Cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) será determinada pelo Valor Venal do Imóvel (VVI), composto pela somatória do Valor Venal do Terreno (VVT) e do Valor Venal da Construção (VVC), quando houver, apurados segundo metodologia integrante desta Lei Complementar.

Art. 5º O Valor Venal do Imóvel (VVI) será apurado com base nos seguintes critérios:

I - o Valor Venal do Terreno (VVT) será obtido pelo produto da área total do terreno, ou de sua parte ideal, pelo valor unitário do metro quadrado de terreno constante no **Anexo I**, ajustado pelos fatores de correção previstos no **Anexo III** desta Lei Complementar, conforme fórmula a seguir:

$$\text{VVT} = \text{ATT} \times \text{VM}^2\text{T} \times \text{FL} \times \text{FG} \times \text{FT} \times \text{FA}$$

Onde:

VVT = Valor Venal Territorial;

ATT = Área Total do Terreno em Metros Quadrados;

VM² T = Valor do Metro Quadrado do Terreno definido por

Face de Quadra;

FL = Fator de Localização;

FG = Fator Gleba;

FT = Fator Alta Tensão;

FA = Fator Alagamento ou Área de Proteção Ambiental.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

II - o Valor Venal da Construção (VVC) será obtido pelo produto da área edificada no imóvel pelo valor unitário do metro quadrado da construção constante no **Anexo II**, ajustado pelo fator corretivo de estado de conservação previsto na **Tabela VI** do **Anexo III** desta Lei Complementar, conforme fórmula a seguir:

$$\text{VVC} = \text{AC} \times \text{VVM}^2\text{C} \times \text{FC}$$

Onde:

VVC = Valor Venal da Construção;
AC = Área da Construção em metros quadrados;
VM²C = Valor do Metro Quadrado de Construção;
FC = Fator Estado de Conservação.

De onde, finalmente, se extrai o Valor Venal do Imóvel:

$$\text{VVI} = \text{VVT} + \text{VVC}$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel;
VVT = Valor Venal Territorial;
VVC = Valor Venal da Construção.

Art. 6º Fica instituído o regime de alíquotas diferenciadas para imóveis edificados e não edificados, em atendimento ao artigo 156, § 1º da Constituição Federal, constituindo medida de política tributária municipal.

§ 1º O regime de alíquotas de IPTU progressivas no tempo, previsto no artigo 182, § 4º, inciso II da Constituição Federal, nos artigos 5º ao 7º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, e também no artigo 166 da Lei Complementar Municipal nº 363, de 1º de junho de 2022 (Plano Diretor), será disciplinado em capítulo próprio desta Lei Complementar.

§ 2º As alíquotas aplicadas para determinação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II da Constituição Federal, poderão ser progressivas em razão do valor venal e distintas em razão da localização e da utilização do imóvel.

Art. 7º Sobre a Base de Cálculo obtida na determinação do Valor Venal do Terreno aplica-se, para fins de apuração do Imposto Territorial Urbano anual, a alíquota 2,00% (dois por cento) no caso de terreno sem edificação.

§ 1º Para efeitos de caracterização de terreno sem edificação, aplicam-se as disposições contidas no art. 10 da Lei Municipal nº 1.431, de 23 de dezembro de 1983 (Código Tributário Municipal).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º Para efeitos de caracterização de terreno com edificação, aplicam-se as disposições contidas no § 1º do art. 36 da Lei Municipal n.º 1.431, de 23 de dezembro de 1983 (Código Tributário Municipal).

Art. 8º Também está sujeito à alíquota constante do artigo anterior o imóvel que, mesmo edificado, esteja subutilizado por não atender ao coeficiente mínimo de aproveitamento definido no Plano Diretor permitido para a zona de uso em que se localiza ou:

I - aqueles que, com área superficial de até 2.000,00 m², possuam área edificada inferior a 10,00% (dez por cento) da área total do terreno;

II - aqueles que, com área superficial entre 2.000,01 m² e 5.000,00 m², possuam área edificada inferior a 7,50% (sete e meio por cento) da área total do terreno;

III - aqueles que, com área superficial acima de 5.000,01 m², possuam área edificada inferior a 5,00% (cinco por cento) da área total do terreno.

Art. 9º Sobre a Base de Cálculo obtida na determinação do Valor Venal do Imóvel aplica-se, para fins de apuração do Imposto Predial Urbano e do Imposto Territorial Urbano anual, as seguintes alíquotas:

I - 0,35% (trinta e cinco centésimos por cento) para edificações com Valor Venal de até R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais);

II - 0,40% (quarenta centésimos por cento) para edificações com Valor Venal compreendido entre R\$ 150.000,01 (cento e cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 300.000,00 (trezentos mil reais);

III - 0,45% (quarenta e cinco centésimos por cento) para edificações com Valor Venal compreendido entre R\$ 300.000,01 (trezentos mil reais e um centavo) e R\$ 450.000,00 (quatrocentos e cinquenta mil reais);

IV - 0,50% (cinquenta centésimos por cento) para edificações com Valor Venal compreendido entre R\$ 450.000,01 (quatrocentos e cinquenta mil reais e um centavo) e R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);

V - 0,55% (cinquenta e cinco centésimos por cento) para edificações com Valor Venal superior a R\$ 600.000,00 (seiscentos mil reais);

VI - 0,40% (quarenta centésimos por cento), excepcionalmente, para os imóveis que se encontrem no perímetro das Zonas Predominantemente Industriais (ZPI), assim determinadas na Lei Complementar Municipal n.º 363, de 1º de julho de 2022.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Parágrafo único. Os valores estabelecidos nos incisos anteriores sujeitam-se à atualização monetária anual, efetuada com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice que vier a substituí-lo, fixado por meio do Decreto do Poder Executivo Municipal.

Art. 10. Fica o Poder Executivo autorizado a conceder o parcelamento do valor do Imposto Predial e Territorial Urbano em até 12 (doze) prestações, mensais e consecutivas, para o ano de seu lançamento, ou conceder desconto nas seguintes condições:

I - 10% (dez por cento) para pagamento a vista em única parcela com vencimento na mesma data do vencimento da 1ª parcela;

II - 7% (sete por cento) para pagamento a vista em única parcela com vencimento na mesma data do vencimento da 2ª parcela;

III - 5 % (cinco por cento) para pagamento a vista em única parcela com vencimento na mesma data do vencimento da 3ª parcela.

§ 1º O desconto concedido no *caput* é destinado somente aos contribuintes adimplentes com o Município até o exercício anterior ao do lançamento.

§ 2º Considera-se adimplente o contribuinte que liquidou todos os débitos, independentemente da sua origem ou vinculação, até o ano anterior ao do lançamento.

§ 3º Os percentuais de desconto e demais condições de pagamento previstos no *caput* deste artigo poderão ser ampliados progressivamente, por meio de regulamentação específica, para contribuintes que possuam histórico positivo de adimplência junto ao Município.

Art. 11. A atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) poderá ser realizada pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com a Emenda Constitucional nº 132/2023 e as disposições contidas nesta Lei Complementar, observados os seguintes critérios:

I - a evolução do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro que vier a substituí-lo, fixado pelo Poder Público Municipal, que reflita a variação da inflação acumulada no exercício anterior;

II - a variação dos valores de mercado dos imóveis no Município, com base em laudos técnicos ou pesquisas realizadas pelo órgão fazendário competente ou outras fontes reconhecidas;

III - a base de dados oriunda do Observatório de Mercado Imobiliário, quando houver, de forma a indicar tendências de valorização ou desvalorização imobiliária na região impactada;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

IV - a evolução da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponibilizados nas diversas regiões do Município;

V - o impacto de obras públicas de valorização local, tais como pavimentação, saneamento, parques ou melhorias viárias;

VI - a localização e as características dos imóveis;

VII - os valores observados nos instrumentos de transação imobiliária fornecidos pelos serviços cartorários onde tenham sido lavradas as escrituras de venda e compra ou em outros instrumentos, mesmo de ordem judicial, onde tenham sido expressas grandezas monetárias relativas aos valores atribuídos nas diversas modalidades de transmissão de imóveis;

VIII - outros fatores que venham a influenciar diretamente o valor venal dos imóveis, conforme estabelecido em estudos técnicos elaborados pelos órgãos competentes.

Parágrafo único. Fica assegurado ao contribuinte o direito ao contraditório e ampla defesa contra o lançamento tributário decorrente de procedimento de atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), formalizado nos termos dos artigos 293 a 308 da Lei Municipal nº 1.431, de 23 de dezembro de 1983 (Código Tributário Municipal).

Art. 12. Fica o Poder Executivo autorizado a realizar, pelo menos a cada dois anos, a revisão da Planta Genérica de Valores, conforme disposições contidas no artigo 127 da Lei Orgânica do Município de Mogi Mirim.

§ 1º A Planta Genérica de Valores sujeita-se, ainda, à atualização monetária anual, efetuada com base na variação acumulada do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou outro índice que vier a substituí-lo, fixado por meio do Decreto do Poder Executivo Municipal.

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

§ 3º VETADO.

§ 4º VETADO.

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.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 13-A Imóveis localizados na Zona Predominantemente Comercial 1 (ZCO-1), nos termos da Lei Complementar nº 363/2022, que estejam ocupados em efetivo funcionamento por atividades econômicas gastronômicas com atendimento presencial ao público, entendidas como bares, restaurantes, lanchonetes, cafés, padarias e congêneres, ficam aptos ao recebimento de benefícios tributários urbanísticos.

§ 1º O benefício será regulamentado pelo Poder Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias após a promulgação desta Lei.

§ 2º Entre os critérios de fruição do benefício considera-se:

I - funcionamento regular em horário estendido, compreendido, no mínimo, até as 22h em três dias por semana;

II - comprovação da regularidade fiscal e do cumprimento das normas sanitárias e urbanísticas.

§ 3º Todos os estabelecimentos gastronômicos em funcionamento regular, ainda que com caráter estritamente diurno, são passíveis de fruição do benefício.

Art. 13-B Imóveis localizados na ZCO-1, nos termos da Lei Complementar nº 363/2022, que sejam destinados a novos empreendimentos habitacionais ou a projetos de *retrofit* habitacional aprovados, com vistas à ampliação da oferta de moradias na região central, ficam aptos ao recebimento de benefícios tributários urbanísticos.

§ 1º O benefício será regulamentado pelo Poder Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias após a promulgação desta Lei.

§ 2º Entre os critérios de fruição do benefício considera-se:

I - teto de valor venal dos imóveis aptos ao benefício, a fim de priorizar moradias acessíveis a famílias de baixa e média renda;

II - imóveis destinados a programas de locação social ou congêneres;

III - empreendimentos que promovam diversidade de usos (residencial associado a comércio e serviços no térreo).

§ 3º O incentivo não se aplica a imóveis residenciais já ocupados antes da entrada em vigor desta Lei Complementar, salvo quando submetidos a *retrofit* que amplie efetivamente a oferta habitacional.

Art. 13-C Fica instituído, no âmbito do Município de Mogi Mirim, o IPTU Verde, benefício tributário destinado a imóveis que adotem práticas de sustentabilidade ambiental, eficiência energética, conservação de recursos naturais e mitigação de impactos climáticos.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º O benefício será regulamentado pelo Poder Executivo no prazo de 60 (sessenta) dias da promulgação desta Lei, estabelecendo reduções ou isenções parciais do IPTU, adotando sistema de pontuação progressiva, relacionando o número e a relevância das práticas sustentáveis ao percentual de desconto concedido.

§ 2º São passíveis de reconhecimento para fins do benefício, entre outras práticas:

- I - sistemas de captação e aproveitamento de água da chuva;
- II - sistemas de reuso de águas servidas;
- III - jardins de chuva e bacias de retenção;
- IV - painéis fotovoltaicos e aquecedores solares;
- V - isolamento térmico eficiente em paredes, coberturas e janelas;
- VI - telhados verdes, paredes vegetadas e áreas permeáveis superiores ao exigido pela legislação;
- VII - plantio e preservação de árvores nativas;
- VIII - implantação de hortas urbanas, individuais ou comunitárias;
- IX - sistemas de compostagem e destinação adequada de resíduos recicláveis;
- X - uso de madeira certificada, materiais reciclados ou de baixo impacto ambiental.

§ 3º O benefício terá validade anual, devendo ser renovado a cada exercício mediante requerimento do contribuinte, instruído com documentação comprobatória ou laudo técnico, facultada a realização de vistoria pelo Município.

Art. 14. O teto do Valor Venal do Imóvel constante do artigo 2º da Lei Municipal nº 4.889, de 10 de dezembro de 2009, que trata da concessão do benefício de não incidência do IPTU/TSP, passa a ser de 90.000,00 (noventa mil reais) a partir do exercício de 2026, mantida a atualização anual prevista no § 2º deste mesmo artigo.

Art. 15. Fica o Poder Executivo autorizado a instituir, em caráter técnico e deliberativo, a **Comissão Interna para Análise de Valorização Imobiliária do Município de Mogi Mirim** para revisão periódica da Planta Genérica de Valores (PGV), com atribuições para dirimir eventuais distorções na composição do valor venal dos imóveis existentes na zona urbana e de expansão urbana do Município, assim como para a atribuição do



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Valor Venal de novos imóveis resultantes de procedimentos de parcelamento do solo urbano ou daqueles que venham a ser incluídos na zona urbana ou de expansão urbana do Município.

Art. 16. A Comissão acima mencionada será composta por 07 (sete) integrantes, a saber:

I - 06 (seis) representantes do Município de Mogi Mirim na condição de membros;

II - 01 (um) servidor(a) do Município de Mogi Mirim designado especialmente para dar tramitação ao expediente e aos processos de sua competência, que atuará como secretário, sem direito a voto.

§ 1º Os representantes serão designados pelo Chefe do Poder Executivo, que livremente nomeará o seu Presidente, sendo:

I - 02 (dois) representante da Secretaria de Finanças;

II - 01 (um) representante da Secretaria de Planejamento Urbano;

III - 01 (um) representante da Secretaria de Governo;

IV - 01 (um) representante da Secretaria de Negócios Jurídicos;

V - 01 (um) representante da Secretaria de Tecnologia da Informação.

§ 2º Para cada um dos membros titulares da Comissão caberá a indicação, proveniente da mesma origem, de membro suplente, o qual deverá representar, com as mesmas atribuições, o titular em razão de sua ausência.

§ 3º A Comissão será presidida por um dos representantes da Secretaria Municipal de Finanças, designado no ato da nomeação e regulamentada por ato do Chefe do Poder Executivo Municipal.

§ 4º Os membros indicados para participar da Comissão não receberão qualquer gratificação ou vantagem financeira.

Art. 17. A Comissão funcionará com a presença mínima de 4 (quatro) membros.

Art. 18. As decisões serão tomadas pela maioria simples do colegiado, cabendo ao Presidente, sempre que for o caso, o voto de desempate.

Art. 19. O Presidente da Comissão poderá convocar reuniões extraordinárias, sempre que necessário, para deliberação sobre assuntos urgentes ou complementares.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 20. A Comissão poderá solicitar, sempre que necessário, diligências junto a técnicos e instituições especializadas para a obtenção de dados auxiliares na solução dos casos submetidos à sua apreciação.

Art. 21. A Comissão deverá apresentar relatório das atualizações necessárias com indicação das propostas para análise e conhecimento do Poder Executivo, assim como das plantas e memoriais necessários para que seja levada a efeito de aplicação, para fixação dos valores objeto de correção e atualização.

Art. 22. São atribuições desta Comissão:

I - analisar, no contexto geral da cidade, sua valorização imobiliária, considerando as mudanças ocorridas no Município, como novos empreendimentos, obras de infraestrutura e valorização de áreas específicas;

II - estudar a viabilidade de atualização dos valores venais dos imóveis, com base nos parâmetros econômicos e urbanísticos vigentes;

III - propor alterações ou ajustes nos parâmetros de avaliação e classificação dos imóveis, se necessário, para adequação às condições atuais do mercado imobiliário e das necessidades fiscais do Município;

IV - emitir parecer técnico sobre a necessidade de revisão dos valores, fundamentado em dados e estudos realizados, considerando a evolução do mercado imobiliário e as condições de valorização/desvalorização de áreas do Município, incluindo os casos de valorização de imóveis localizados em áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas;

V - sugerir melhorias no processo de lançamento do IPTU e em outros tributos municipais, com base nas análises realizadas;

VI - auxiliar a Secretaria Municipal de Finanças na elaboração de relatórios e documentos necessários para a implementação de eventuais alterações na Planta Genérica de Valores;

VII - realizar estudos, com o auxílio e cooperação de agentes externos ligados ao tema ou contratados pelo Município para o desenvolvimento de trabalhos relativos à matéria.

Art. 23. Todo trabalho da Comissão deverá ser documentado mediante processo administrativo, relatando-se em ata as reuniões realizadas, devendo nela constar as devidas deliberações do colegiado.

Art. 24. Os valores resultantes dos trabalhos desenvolvidos pela Comissão e atribuídos ao conjunto dos imóveis que compõem a massa imobiliária do Município serão registrados em ata, servindo de base para subsidiar a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV).



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 25. Todo processo avaliatório a ser utilizado para definição de valores seguirá, naquilo que couber, a Norma Brasileira Regulamentadora (NBR) da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) vigente, relativa à avaliação de bens imóveis urbanos.

Art. 26. Para fins de inclusão na Planta Genérica de Valores (PGV) de imóveis que venham a ser integrados na zona urbana ou de expansão urbana do Município, ou para adequação de novos imóveis resultantes de procedimentos de parcelamento do solo urbano, a definição do valor do metro quadrado será apurada com base nos seguintes elementos, observadas as demais disposições contidas nesta Lei Complementar:

I - nos casos de loteamentos ou condomínios horizontais ou verticais deverá ser adotado o valor de metro quadrado a partir da média de pelo menos dois loteamentos ou condomínios com características equivalentes ou, na ausência deste parâmetro, os valores já atribuídos na Planta Genérica de Valores (PGV) para os imóveis adjacentes;

II - para o caso das glebas de terrenos integradas na zona urbana ou de expansão urbana deverá ser adotado o valor de metro quadrado observando-se os seguintes fatores:

- a) o valor declarado pelo contribuinte;
- b) o índice médio de valorização correspondente à região em que esteja situado o imóvel;
- c) os preços dos terrenos adjacentes ou equivalentes nas últimas transações de compra e venda;
- d) os valores já atribuídos na Planta Genérica de Valores (PGV) para os imóveis adjacentes;
- e) a forma, as dimensões, os acidentes naturais e outras características do terreno;
- f) a existência de equipamentos e serviços urbanos, tais como rede de distribuição de água e de esgotamento sanitário, rede de drenagem de águas pluviais, guias, sarjetas e pavimentação asfáltica, rede de distribuição de energia elétrica, iluminação pública, limpeza pública, coleta de lixo e outros melhoramentos implantados pelo Poder Público;
- g) quaisquer outros dados informativos obtidos pela Administração e que possam ser tecnicamente admitidos.

Parágrafo único. Quando houver desapropriação de áreas de terrenos, o valor atribuído por metro quadrado da área remanescente poderá, a critério do Executivo, ser idêntico ao valor estabelecido em juízo, devidamente corrigido, de acordo com a legislação em vigor.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 27. Qualquer modificação cadastral que importe em redução do valor do imposto lançado somente terá efeito no exercício seguinte ao da comunicação pelo contribuinte à Administração Tributária, exceto quando for provado erro inequívoco desta ou se tratar de impugnação tempestiva do lançamento.

Art. 28. A isenção do IPTU concedida nos termos dos artigos 7º e 38 da Lei Municipal nº 1.431, de 23 de dezembro de 1983 (Código Tributário Municipal), correspondente à exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, será condicionada ao cumprimento conjunto das seguintes exigências:

I - imóvel localizado na zona urbana ou de expansão urbana, com área superior a 5.000,00 m²;

II - o imóvel deve ser utilizado, de maneira exclusiva, contínua e não eventual, comprovadamente, em atividade econômica rural, através de exploração extrativa vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial, e 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, salvo quando se constatar algum fato superveniente, devidamente comprovado por vistoria técnica da Secretaria de Agricultura.

III - que ao menos 80% (oitenta por cento) do total da área aproveitável do imóvel se destine às finalidades estabelecidas no inciso anterior.

§ 1º Entende-se por exploração agrícola, a produção, o processamento e a comercialização dos produtos, subprodutos e derivados, serviços e insumos agrícolas, pecuários, pesqueiros e florestais.

§ 2º Entende-se por atividade econômica aquela que proporcionar rentabilidade compatível aos que a ela se dediquem, inclusive quando exercida para subsistência do próprio produtor.

§ 3º Entende-se por área aproveitável a área total do imóvel, excluindo as faixas *non aedificandi* previstas na Lei Federal nº 6.766/1979 e as áreas de reserva legal ou preservação permanente previstas no Código Florestal, averbadas em matrícula ou descritas em levantamento planimétrico com a respectiva Anotação de Responsabilidade Técnica - ART devidamente recolhida.

§ 4º Não será concedida isenção para imóvel em que tenha sido aprovado projeto para implantação de empreendimento de natureza imobiliária, comercial, de prestação de serviços, industrial ou equivalentes.

Art. 29. O benefício deverá ser requerido anualmente pelo titular do imóvel até o dia do vencimento da primeira parcela do imposto do exercício para o qual se busca o benefício fiscal, com a pertinente documentação para comprovação da referida exploração extrativista vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

Art. 30. O requerimento para concessão do benefício deverá ser instruído, para comprovação das atividades, com a seguinte documentação:

I - RG e CPF do proprietário, titular do domínio útil ou possuidor do bem imóvel, a qualquer título, bem como de seu locatário ou arrendatário, quando houver;

II - contrato de arrendamento ou locação, quando for o caso;

III - procuração, com firma devidamente reconhecida, RG e CPF do representante legal, quando for o caso;

IV - matrícula atualizada do imóvel (30 dias), ou Escritura de Compra e Venda onde conste a inscrição do INCRA (CCIR) em nome do proprietário do imóvel;

V - cópia do Contrato Social da pessoa jurídica ou sua última alteração e consolidação, devidamente registrado no órgão competente, com a indicação do exercício de atividade (CNAE) correlacionada à produção rural como propósito negocial da empresa;

VI - comprovante de inscrição no Cadastro de Contribuintes do ICMS - CADESP como Produtor Rural em nome do titular do imóvel, ou de seu locatário ou arrendatário;

VII - comprovante de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoa Jurídica (CNPJ) como Produtor Rural em nome do titular do imóvel, ou de seu locatário ou arrendatário;

VIII - relação das notas fiscais de venda da produção negociada no exercício corrente e no imediatamente anterior ao qual se busca o benefício, em conformidade com a descrição das atividades econômicas constantes de suas inscrições, emitidas em nome do titular do imóvel, de seu locatário ou arrendatário e pertinente ao imóvel ao qual se busca o benefício fiscal;

IX - relação das notas fiscais de aquisição de insumos, defensivos agrícolas, corretor de solos (adubos), sementes, itens de alimentação e cobertura vacinal do rebanho e outros materiais utilizados na produção a que se destina o imóvel;

X - declaração do Imposto Territorial Rural (DITR), Recibo de Entrega da DITR com o respectivo comprovante de recolhimento do imposto do exercício imediatamente anterior ao qual se busca o benefício;

XI - cópia da declaração de Imposto de Renda (IR), do proprietário do imóvel, com indicação de renda proveniente da comercialização de produção rural ou do arrendamento, bem como da declaração do Imposto de Renda (IR) do locatário ou arrendatário do imóvel;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

XII - comprovantes de recolhimento de contribuição à Previdência Social, decorrentes da comercialização da produção, em nome do proprietário do imóvel, ou de seu locador ou arrendatário, quando houver;

XIII - Certidão Negativa de Débitos de tributos de natureza municipal, mobiliários e imobiliários, expedida em favor do titular do imóvel, assim como do locatário ou arrendatário, quando houver.

Art. 31. Para comprovação das atividades do contribuinte, a Secretaria de Agricultura promoverá diligência ao imóvel para o qual se busca a concessão do benefício para averiguar sua ocupação e exploração conforme a finalidade declarada, que será atestada, ou não, mediante a expedição de relatório, inclusive fotográfico, que assegure o atendimento das disposições contidas nos incisos I a III do artigo 27.

Art. 32. Os subsídios utilizados para classificação do padrão de acabamento de uma edificação são os elementos relacionados às suas características físicas, arquitetônicas, técnicas, construtivas e funcionais, além de características relativas à idade da construção e seu estado de conservação, assim como a qualidade e os tipos de materiais empregados na construção e no acabamento, a qualidade da ventilação e iluminação natural, a tecnologia aplicada, o nível de conforto, inclusive térmico e sonoro, a salubridade e segurança oferecidas, o design e a personalização do projeto, a robustez e durabilidade da edificação, a localização e o acesso a serviços, a infraestrutura do imóvel e a infraestrutura pública de seu entorno, inclusive as opções de cultura, lazer e desporto.

§ 1º Além destes elementos, também compõem os subsídios utilizados para classificação do padrão de acabamento de uma edificação de natureza residencial (casas e apartamentos) a área total edificada, o número e a área de suítes e de dormitórios, o número de sanitários, o número de pavimentos, a área dos demais cômodos, o número de vagas de garagem, assim como a presença de itens adicionais ao corpo principal da habitação, correlacionados notadamente ao lazer, tais como piscina, spa, ofurô, adega, elevador, sala de jogos, sauna, quadra poliesportiva ou equivalente, churrasqueira, biblioteca, academia, vestiário, playground, etc.

§ 2º Para fins de classificação de uma edificação, notadamente aquelas de natureza residencial, mas não restrita a elas, observa-se, para definição de seu padrão de acabamento, a quantidade e a predominância destes elementos no conjunto do imóvel.

Art. 33. As características construtivas mais comuns geralmente correlacionadas com cada uma das tipologias encontram-se destacadas no Anexo IV desta Lei Complementar.

Art. 34. Fica instituído no Município de Mogi Mirim, nos termos dos artigos 5º ao 8º da Lei Federal nº 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 sendo subutilizadas.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 1º A obrigatoriedade contida no *caput* se aplica aos 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 nº 363, de 1º de junho de 2022 (Plano Diretor), ou outra que vier a substituí-la.

§ 2º Para os fins do disposto nesta Lei Complementar, considera-se subutilizado o imóvel que não atenda o disposto no artigo 35 desta Lei Complementar.

Art. 35. Serão passíveis de parcelamento, edificação e/ou utilização compulsória os imóveis que se encontrem, comprovadamente, nos seguintes casos:

I - serão passíveis de parcelamento compulsório as glebas de terra com área igual ou maior que 5.000 m² (cinco mil metros quadrados), e que tiverem a disposição serviços públicos e/ou equipamentos urbanos construídos ou mantidos pelo Poder Público, com utilização efetiva ou potencial;

II - serão passíveis de utilização compulsória os imóveis desocupados há mais de 24 (vinte e quatro) meses, desde que não seja o único imóvel do proprietário ou seja imóvel de interesse do patrimônio cultural ou histórico;

III - serão passíveis de edificação compulsória os lotes urbanos vagos que tiverem a disposição serviços públicos e/ou equipamentos urbanos construídos ou mantidos pelo Poder Público, com utilização efetiva ou potencial.

Parágrafo único. Não se enquadram no inciso III os imóveis que:

a) o contribuinte seja proprietário, possuidor ou titular do domínio útil de um único imóvel;

b) sejam utilizados para atividades de estacionamento ou guarda de veículos ou equipamentos;

c) sejam utilizados como instalações de atividades econômicas que não necessitam de edificações para exercer suas finalidades.

Art. 35-A Nos casos de imóveis antigos situados em áreas de interesse de preservação urbana, cultural ou arquitetônica, a utilização compulsória poderá ser atendida por meio de projeto de *retrofit* aprovado, entendido como intervenções de modernização, restauro ou requalificação que preservem elementos construtivos relevantes e assegurem a adaptação da edificação às normas técnicas vigentes.

§ 1º Não se considera *retrofit*, para fins desta Lei Complementar, a demolição integral do imóvel sem preservação de elementos arquitetônicos relevantes.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

§ 2º O benefício tributário e urbanístico vinculado ao *retrofit* será regulamentado pelo Poder Executivo dentro de 60 (sessenta) dias, a contar da promulgação desta Lei, estabelecendo reduções ou isenções parciais do IPTU, incentivos urbanísticos suplementares e prioridade em licenciamento.

§ 3º O Poder Executivo deverá elaborar e manter atualizado o Inventário Municipal de Imóveis de Interesse Histórico, Artístico, Cultural e Arquitetônico, que servirá de referência para a aplicação dos incentivos de que trata este artigo.

§ 4º O Inventário será elaborado com base em estudos técnicos, assegurada a participação da sociedade civil e de entidades profissionais, e deverá ser submetido à apreciação da Câmara Municipal.

Art. 36. Os proprietários dos imóveis passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsória serão notificados para cumprimento da obrigação, que será acompanhada de laudo técnico que ateste a situação do imóvel, devendo ser averbada no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 37. Para atendimento do instituído pela presente Lei Complementar, serão concedidos os seguintes prazos:

I - um ano, a partir da notificação, para que seja protocolado o projeto de parcelamento, edificação ou utilização no órgão municipal competente;

II - dois anos, a partir da aprovação do projeto de parcelamento, edificação ou utilização, para iniciar as obras do empreendimento;

III - dois anos, a partir do início das obras do empreendimento, para apresentar sua conclusão.

§ 1º O prazo previsto para execução do parcelamento ou edificação deverá ser informado pelo interessado e em se tratando de empreendimentos de grande porte, em caráter excepcional, ser estabelecido prazo por etapas, assegurando-se que o projeto aprovado compreenda o empreendimento como um todo.

§ 2º A paralisação das obras ou o não atendimento do cronograma de obras previsto neste artigo, sem justificativa aceita pelo Poder Executivo Municipal, implicará na imediata caracterização do imóvel como não edificado, subutilizado, não utilizado ou não parcelado, sujeitando o proprietário às cominações legais aplicáveis a espécie.

§ 3º O órgão técnico municipal competente poderá quando da análise do projeto ratificar ou não o prazo indicado para realização do parcelamento, edificação ou utilização, ficando a seu critério e, desde que devidamente justificado, estabelecer outro prazo.

Art. 38. A notificação far-se-á:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

I - pessoalmente, por funcionário da Secretária de Finanças, ao proprietário do imóvel ou, no caso de este ser pessoa jurídica, a quem detenha poderes de gerência geral ou administração;

II - por carta registrada com aviso de recebimento (AR), datado e firmado pelo destinatário ou alguém do seu domicílio tributário, quando o proprietário seja residente ou sediado em outro município;

III - por Edital quando frustrada, por três vezes, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I, ou quando frustrada, numa única vez, a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso II.

Art. 39. A transmissão do imóvel por ato *inter vivos* ou *causa mortis*, posterior à data da notificação, transfere as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização para o adquirente, sem interrupção de quaisquer prazos.

Art. 40. Em caso de descumprimento das condições, dos prazos ou das etapas definidas no artigo 36 desta Lei Complementar, o Município procederá à aplicação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

§ 1º Para fins de aplicação da progressividade mencionada no *caput*, o percentual das alíquotas aplicadas ao imóvel será dobrado a cada ano, respeitada a alíquota máxima de quinze por cento.

§ 2º Caso a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar não seja atendida em cinco anos, o Município manterá a cobrança pela alíquota máxima atingida, até que se cumpra à referida obrigação, garantida a prerrogativa prevista no art. 41 desta Lei Complementar.

§ 3º É vedada à concessão de isenção, anistia ou qualquer outro benefício fiscal que resulte na diminuição ou extinção do valor devido relativo à tributação progressiva de que trata este artigo.

Art. 41. Decorridos cinco anos de cobrança do IPTU progressivo sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsória, o Município poderá proceder à desapropriação do imóvel, facultado seu pagamento em títulos da dívida pública.

§ 1º Os títulos da dívida pública terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até dez anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais de seis por cento ao ano.

§ 2º O valor real da indenização:

I - refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontado o montante incorporado em função de obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o art. 36 desta Lei Complementar;



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

GABINETE DO PREFEITO

II - não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juros compensatórios.

§ 3º Os títulos de que trata este artigo não terão poder liberatório para pagamento de tributos.

§ 4º O Município procederá ao adequado aproveitamento do imóvel no prazo máximo de cinco anos, contado a partir da sua incorporação ao patrimônio público.

§ 5º O aproveitamento do imóvel poderá ser efetivado diretamente pelo Poder Público ou por meio de alienação ou concessão a terceiros, observando-se, nesses casos, o devido procedimento licitatório.

§ 6º Ficam mantidas para o adquirente de imóvel, nos termos do artigo 34 desta Lei Complementar, as mesmas obrigações de parcelamento, edificação ou utilização compulsória previstas neste instrumento.

Art. 42. VETADO.

Art. 43. VETADO.

Art. 44. VETADO.

Art. 45. As despesas decorrentes com a execução da presente Lei Complementar correrão por conta de verbas próprias do orçamento vigente, suplementadas se necessário.

Art. 46. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

Art. 47. Revogam-se a Lei Complementar Municipal nº 324/2017; a Lei Complementar Municipal nº 344/2019; a Lei Municipal nº 5.595/2014 e o art. 2º da Lei Complementar nº 042/1995.

Prefeitura de Mogi Mirim, 30 de setembro de 2025.

REGINA CÉLIA S. BIGHETI
Coordenadora – Gabinete do Prefeito

DR. PAULO DE OLIVEIRA E SILVA
Prefeito Municipal

Projeto de Lei Complementar nº 14/2025
Autoria: Prefeito Municipal

Publicado (a) no Órgão Oficial
do Município
Jornal Oficial de Mogi Mirim
em sua edição de:
30/09/25