



**MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS**

DESPACHO Nº 423/2026

Processo nº 001048.000123/2026-12  
Interessado: Câmara Municipal de Mogi Mirim

**Requerimento n.º 112/2026**

**Vereador: JOÃO VICTOR GASPARINI**

**Assunto:** Requisição de informações sobre a nova organização tributária incidente sobre os imóveis de Mogi Mirim, conforme disposições da Lei Complementar n.º 392, de 30 de setembro de 2025.

Reportamo-nos ao expediente do Requerimento n.º 112/2026, subscrito pelo nobre Vereador **JOÃO VICTOR GASPARINI**, pelo qual se busca informações sobre a nova organização tributária incidente sobre os imóveis de Mogi Mirim, conforme disposições da Lei Complementar n.º 392, de 30 de setembro de 2025.

Trata-se, por oportuno, da legislação que, dentre outras diretrizes, cuidou da revisão da Planta Genérica de Valores (PGV), efetuada em conformidade com os princípios constitucionais da legalidade, da capacidade contributiva e da justiça fiscal. O procedimento adotado observou critérios científicos, metodológicos e normativos compatíveis com a legislação federal, estadual e municipal vigente, assegurando transparência, isonomia e segurança jurídica na definição dos valores venais de referência.

A necessidade de atualização da PGV decorre do dever legal imposto aos Municípios de manterem atualizados os valores venais dos imóveis urbanos, de forma a garantir que a tributação incidente sobre o patrimônio imobiliário reflita, com razoável precisão, a realidade do mercado. O descompasso entre os valores constantes da PGV e os preços efetivos de mercado acarreta distorções na arrecadação e afronta o princípio da isonomia tributária, comprometendo a justiça fiscal e a eficiência da gestão tributária municipal.

A defasagem prolongada dos valores venais implica na perda de capacidade arrecadatória, comprometendo a sustentabilidade financeira do Município e a manutenção das políticas públicas essenciais. A revisão periódica da PGV, portanto, constitui não apenas obrigação legal, mas também instrumento de gestão responsável, equitativa e transparente, em consonância com as boas práticas de administração tributária e planejamento urbano.

O processo de revisão da PGV de Mogi Mirim foi conduzido de maneira metódica, fundamentada e transparente, assegurando a compatibilidade entre o valor venal adotado e o valor de mercado dos imóveis urbanos, em conformidade com as diretrizes do Sistema Tributário Nacional e com os parâmetros técnicos de avaliação imobiliária previstos na NBR 14.653-2 da ABNT. Evidentemente, erros de extrapolação da metodologia podem ser verificados e, para tanto, o instrumento legal de revisão trouxe consigo a instituição de Comissão específica para, dentre outras atividades, proceder com a revisão das inconsistências observadas no processo.

Pois bem, o procedimento de revisão da PGV trouxe como resultados a queda no valor do imposto, ou a manutenção de valores muito próximos àqueles lançados durante o exercício de 2025 para cerca de aproximadamente 17.000 imóveis. Outros cerca de 12.400 imóveis tiveram elevação no valor do lançamento em até 25%. E outros cerca de 17.700 tiveram elevação no valor do lançamento em patamar superior à 25%. Destes últimos, é importante destacar, encontram-se os terrenos baldios que, além de sofrer a revisão no valor do metro quadrado, tiveram alíquota elevada de 1,00% para 2,00%, adotada como política de incentivo à construção para aproveitamento de espaços urbanos já providos de infraestrutura.

Sobre os imóveis que tiveram redução, ou mantiveram semelhança com os valores dos lançamentos do exercício anterior, estes estão espalhados por toda malha urbana do município. Não houve um propósito de redução para determinadas localidades de maneira específica. Evidentemente, alguns pontos podem conter uma concentração maior destes imóveis em razão de suas características. Por exemplo, num bairro onde predominam construções do tipo residencial, com padrão de acabamento popular, existe maior potencial de concentração de imóveis que tenham reduzido ou mantido o valor do lançamento em relação ao exercício de 2025. Isso em razão da nova política de aplicação de alíquotas progressivas (que foram reduzidas de 1,00% para intervalos que variam de 0,35% a 0,55%) em função do valor venal dos imóveis. Por outro lado, em loteamentos mais recentes, onde ainda predominam muitos terrenos sem construção, sem adensamento habitacional, há de se verificar mais ocorrências de lançamentos que tiveram elevações mais significativas em relação ao exercício anterior.

Sobre a metodologia utilizada para composição dos elementos presentes no processo de revisão da Planta Genérica de Valores, reproduzimos abaixo material fornecido pela empresa Geopixel, responsável pela formulação do projeto e aplicação dos métodos técnicos e científicos utilizados na elaboração do trabalho.

### **“Metodologia de Atualização da Planta Genérica de Valores**

A atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) observou metodologia estruturada e criteriosamente planejada, fundamentada em parâmetros técnicos e legais que asseguram consistência, transparência e segurança jurídica ao processo. O procedimento foi organizado em etapas sucessivas e integradas, abrangendo desde a definição do plano de trabalho e a coleta de dados de mercado até a elaboração da minuta de lei que consolida os resultados obtidos.

Cada etapa desempenha função específica dentro do conjunto metodológico, garantindo que as decisões adotadas possuam respaldo técnico e aderência à legislação municipal e nacional aplicável. A seguir, apresenta-se a descrição detalhada da Etapa 1 – Plano de Trabalho, que constitui o ponto de partida e o elemento estruturante de todo o processo de atualização da PGV.

### ***Etapa 1 – Plano de Trabalho e Compilado de Leis***

O Plano de Trabalho (PT) foi elaborado para apresentar o processo metodológico utilizado na Revisão/Atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi Mirim – SP, conforme estabelecido no Contrato nº 092/2024.

O cálculo do valor venal dos imóveis foi realizado a partir de uma metodologia que combinou aspectos legais e técnicos. Os aspectos legais abrangeram a legislação municipal, estadual e federal aplicável, incluindo o Código Tributário Municipal, garantindo observância aos princípios da legalidade e da segurança jurídica. Os aspectos técnicos tiveram como objetivo fornecer respaldo técnico-científico, evitando subjetividade no levantamento e tratamento das informações, em conformidade com a NBR 14.653 – partes 1 e 2: Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

Como etapa preliminar de análise, foi realizado um estudo comparativo com municípios vizinhos, utilizando dados oficiais disponibilizados em sites das prefeituras limítrofes. Foram considerados indicadores relacionados ao recolhimento de IPTU e ITBI, além de dados do IBGE, incluindo total de receitas realizadas e despesas empenhadas referentes a 2023. Também foram analisados o PIB per capita de 2021 e a densidade demográfica, com o objetivo de compreender a capacidade contributiva média do município e as características de povoamento do município.

No âmbito jurídico, foi elaborado o Compilado de Leis, reunindo todas as normas municipais relacionadas à PGV. Foram incluídas legislações esparsas, alterações recentes da PGV, decretos, portarias, instruções normativas e ordens de serviço que regulamentaram os dispositivos legais. Esse compilado forneceu respaldo jurídico completo para a atualização da PGV, garantindo que a metodologia empregada estivesse plenamente amparada pela legislação vigente.

### ***Etapa 2 – Pesquisa de Mercado***

A Pesquisa de Mercado consistiu na coleta de dados primários e elementos comparativos para determinar o valor venal dos imóveis no Município de Mogi Mirim – SP, com base nos valores em oferta no mercado imobiliário local. O objetivo principal foi identificar os valores praticados de forma a embasar a atualização da PGV com parâmetros aderentes à realidade do município.

Conforme estabelece a NBR 14653-2, o método mais adequado para o cálculo do valor de um imóvel é o comparativo direto de dados do mercado, em que o valor do imóvel ou de suas partes construtivas é obtido por meio da comparação com imóveis de características similares.

Para a criação de uma base de informações fundamentada e precisa sobre valores por metro quadrado, o trabalho de pesquisa de ofertas foi subdividido nas seguintes etapas:

1. Levantamento de ofertas imobiliárias disponíveis em todo o município;
2. Espacialização das amostras, com georreferenciamento no sistema Geopixel Cidades;
3. Análise das amostras e das regiões correspondentes;

4. Criação de fichas de pesquisa contendo dados completos de cada imóvel;
5. Registro e publicação das camadas no sistema, após conclusão das amostras finalizadas.

Durante a pesquisa em meios digitais, a fachada dos imóveis foi observada em imagens panorâmicas, permitindo localizar com precisão cada imóvel para posterior comparação com os anúncios. As informações foram coletadas tanto em sites especializados em vendas de imóveis quanto por contato direto com corretores, abrangendo os seguintes dados:

- Tipo de imóvel (casa, apartamento, terreno, galpão, comercial, chácara);
- Endereço e número do imóvel;
- Bairro;
- Área do terreno e área construída;
- Testada e profundidade;
- Valor de venda;
- Padrão construtivo (popular, rústica, média, fina, luxo);
- Idade aparente (0 a 5 anos, 6 a 10 anos, 11 a 30 anos, mais de 30 anos);
- Situação (esquina, meio de quadra, irregular);
- Nome e contato da imobiliária ou anunciante;
- Fonte do anúncio (link);
- Estado de conservação (bom, ótimo, regular, ruim);
- Valor unitário do metro quadrado;
- Indicação se foi especializado (sim ou não).

Para diferenciar os tipos de imóveis registrados, foram definidas seis categorias: casa, apartamento, terreno, galpão, comercial e chácara. A caracterização da tipologia foi realizada com base na somatória das amostras coletadas, totalizando 540 imóveis, sendo: 154 terrenos, 363 casas, 4 chácaras, 0 comerciais, 14 apartamentos e 5 galpões.

As amostras foram determinadas para representar 1% a 2% do universo de imóveis de cada região geoeconômica, considerando o total de 45.000 unidades imobiliárias do município. Evitou-se utilizar dados com mais de 12 meses anteriores à data da avaliação. O total de amostras coletadas somou 540 imóveis, correspondendo a 1,2% do total, sendo 0,34% de terrenos, permitindo estimativa precisa do valor unitário do metro quadrado praticado atualmente no mercado municipal.

Ao concluir o registro, foi gerada uma ficha de pesquisa contendo: os dados da amostra, captura de tela do anúncio, foto de fachada obtida pela imagem panorâmica e localização da amostra.

### **a) *Homogeneização das Amostras***

Após o levantamento das amostras, foi realizada a homogeneização dos valores de terrenos. Considerou-se a moda de testada e profundidade das amostras coletadas para equiparar os valores, além de aplicar depreciação de 10% sobre os valores de venda encontrados nos anúncios, a fim de balancear as amostras. Essa etapa permitiu criar uma base sólida para a próxima fase de Zonas Homogêneas, possibilitando o entendimento do cenário atual e a atualização do valor do metro quadrado por região, considerando localização e características específicas.

### **b) *Referências Bibliográficas e Fontes de Dados***

As informações utilizadas para a pesquisa de mercado e cálculo do valor venal foram baseadas em:

- Sites de anúncios imobiliários;
- Contatos diretos com corretores;
- IBGE (total de receitas, despesas, PIB per capita, densidade demográfica);
- NBR 14653-2 / ABNT – Avaliação de Bens – Imóveis Urbanos;
- Dados disponibilizados pelas prefeituras vizinhas (municípios limítrofes).

### ***Etapa 3 – Zonas Homogêneas***

A segmentação do Município de Mogi Mirim em zonas homogêneas quanto ao valor da terra foi realizada com o objetivo de avaliar os valores dos terrenos de forma consistente e aderente à realidade do mercado imobiliário. A partir dessa segmentação, foi criada uma variável de localização a ser utilizada nos modelos de avaliação de imóveis pelo método comparativo direto, inclusive em análises de regressão múltipla, baseadas no preço unitário médio dos imóveis comercializados em cada zona (Ministério das Cidades, 2014).

A definição das zonas homogêneas decorreu da modelagem do mercado imobiliário, seguindo as orientações de Loch & Erba (2007), que destacam a importância dessa prática no planejamento e implantação de Plantas de Valores Genéricos. De acordo com Montanha (2006), as zonas homogêneas correspondem a regiões urbanas que apresentam características similares, tais como: dimensão de lotes; nível de atendimento da infraestrutura urbana; tipos de uso e ocupação do solo regulamentados; potencial de aproveitamento conforme legislação; padrão construtivo, entre outros. Faria Filho et al. (2012) indicam ainda que essas regiões podem ser definidas com base na valorização imobiliária, influenciada por polos de valorização ou desvalorização e pelo padrão construtivo das edificações.

No presente estudo, a definição das zonas homogêneas considerou os seguintes elementos: delimitação de áreas de interesse ambiental e social; centro histórico; áreas predominantemente industriais; núcleos urbanos

isolados; áreas com ocupação prioritária ou vazios urbanos; áreas predominantemente comerciais; densidade de equipamentos públicos de saúde e ensino; densidade de torres de alta tensão; e superfície de valorização.

A segmentação da cidade em zonas homogêneas é prática consolidada em avaliações para fins fiscais, assim como a categorização dos imóveis conforme suas características. O zoneamento urbano foi utilizado como base inicial, ainda que não haja correspondência perfeita entre o zoneamento legal e o valor dos imóveis (Ministério das Cidades, 2014). Foram considerados como base inicial: o Mapa de Zoneamentos (Lei Complementar nº 308/2015 – Plano Diretor do Município de Mogi Mirim) e o Mapa da Planta Genérica de Valores (Lei Complementar nº 324/2017 – atualização dos valores imobiliários para fins de IPTU).

Devido à relevância ambiental e às restrições de ocupação, a Zona Especial de Interesse Ambiental (ZEIA) (Lei Complementar nº 308/2015) foi incorporada na definição das zonas homogêneas.

Além disso, a presença e acesso a equipamentos de saúde, lazer, ensino, a concentração de estabelecimentos comerciais e industriais, bem como a distribuição de serviços urbanos (água, esgoto, iluminação), influenciaram a definição das zonas. Para este estudo, os estabelecimentos comerciais foram utilizados como variável de referência, com base na camada de lotes disponibilizada pela Prefeitura e publicada no sistema Geopixel Cidades. Áreas com maior infraestrutura urbana foram consideradas de maior valorização, enquanto regiões com menor acessibilidade apresentaram valores mais baixos (Singer, 1982; Pereira et al., 2020).

A densidade de unidades de saúde, de equipamentos de ensino e de estabelecimentos comerciais foi estimada por meio de mapas de densidade utilizando o método Kernel Density Estimator (KDE) (Parzen, 1962), permitindo representar a distribuição espacial desses elementos na forma de “mapas de calor”. A superfície de valorização foi construída a partir dos valores de metro quadrado obtidos na pesquisa de mercado, aplicando-se o método de interpolação por triangulação (Fowler & Little, 1979) para expressar a variação do valor do metro quadrado ao longo do território.

Para complementar o estudo, foi realizada visita de campo em 28/01/2025, durante a qual a equipe analisou o mapa do município, definiu rotas e percorreu os locais selecionados. A visita permitiu visualizar fisicamente a cidade, fornecendo elementos culturais e de infraestrutura não captados apenas pelos dados, contribuindo para a definição precisa das zonas homogêneas.

Por fim, a delimitação das áreas de cada zona homogênea considerou: aspectos técnicos e bibliográficos especializados (Loch & Erba, 2007; Ministério das Cidades, 2014; Montanha, 2006), resultados da visita de campo, legislação municipal vigente (Leis Complementares nº 308/2015 e nº 324/2017) e contribuições do corpo técnico da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim.

#### ***Etapa 4 – Inferência Estatística***

O procedimento de inferência estatística compreende técnicas destinadas à generalização de uma população ou fenômeno a partir de evidências contidas em uma amostra representativa do objeto de estudo. Por meio deste procedimento, busca-se:

1. Obter medidas representativas ou parâmetros que descrevem determinada população;

2. Testar hipóteses e construir intervalos de confiança;

3. Determinar modelos capazes de expressar e, se necessário, extrapolar o comportamento das variáveis, comumente denominados modelos de regressão (Faria et al., 2016; Witten & James, 2013).

Um modelo de regressão linear genérico é representado por:

$$y = w_1x_1 + w_2x_2 + \dots + w_nx_n$$

onde  $y$  é a variável dependente, e  $w_i$  e  $x_i$  são os coeficientes e as variáveis preditoras do modelo, respectivamente (Montgomery et al., 1992).

No contexto da avaliação imobiliária e da construção da Planta Genérica de Valores de Mogi Mirim, os modelos de regressão permitem determinar funções matemáticas parametrizadas por variáveis do universo imobiliário, cujo resultado representa a valoração de um determinado local, os impostos devidos ou o valor de um imóvel segundo suas características construtivas (IBAPE-SP, 2011; ABNT, 2011).

#### **a) Base de Dados e Variáveis**

As informações coletadas durante a pesquisa de mercado (Etapa 2) foram utilizadas para compor o conjunto de observações destinado à inferência estatística, inicialmente com 105 elementos, compostos por imóveis não edificadas, cujo valor do metro quadrado foi calculado pela divisão do valor de venda pela área do lote.

Cada observação possui os seguintes atributos:

- Vm2t: variável dependente a ser estimada, em R\$/m<sup>2</sup>, representando o valor venal do terreno dividido pela área;
- zh\_1 a zh\_15: indicadores binários de pertencimento às 15 Zonas Homogêneas definidas em Mogi Mirim (Faria et al., 2016);
- área terreno: área do lote;
- gleba: indicador se o lote é uma gleba ou não;
- densidade imobiliária: densidade de imóveis, calculada pelo método Kernel Density Estimator (KDE), representando a concentração da malha urbana (Parzen, 1962);
- densidade comercial: densidade de estabelecimentos comerciais;

A variável Vm2t corresponde à variável alvo, enquanto as demais atuam como preditoras no modelo.

#### **b) Construção do Modelo de Regressão**

Através da análise estatística, foi determinado um modelo de regressão linear capaz de descrever o comportamento do valor do metro quadrado do terreno em função das variáveis preditoras. A aderência do

modelo aos dados foi verificada pelo coeficiente de determinação ( $R^2$ ), que apresentou valor aproximado de 71%, indicando boa correlação entre valores observados e estimados (Faria et al., 2016).

Foram avaliados também os resíduos do modelo para identificar anomalias, considerando como “resíduos de alta amplitude” aqueles próximos ao intervalo  $[-3, +3]$ , correspondentes a desvios-padrão significativos. Observações anômalas foram analisadas e, quando necessário, desconsideradas para aprimoramento do modelo (Montgomery et al., 1992; Witten & James, 2013).

O modelo final obtido é expresso pela seguinte equação:

$$Vm2T=394,0+(area\_terreno*0,023)+(gleba*-381,62)+(dens\_comercial*59,10)+(dens\_imobiliaria*-1,69)+(dist\_alta\_tensao*-0,03)+(zona\_homogenea1*-82,48)+(zona\_homogenea2*501,95)+...+(zona\_homogenea15*NA)$$

Os coeficientes positivos indicam valorização (ex.: densidade comercial, área terreno, zonas homogêneas 2, 6, 7, 9, 10, 13 e 14), enquanto os negativos apontam desvalorização (ex.: gleba, densidade imobiliária, zonas 1, 3, 4, 8, 11, 12 e 15). A Zona Homogênea 2 apresenta o maior efeito de valorização, ao passo que a Zona Homogênea 11 apresenta a maior desvalorização.

Métricas de Avaliação do Modelo:

- $R^2$ : 71%;
- RMSE (Root Mean Squared Error): 112;
- MAE (Mean Absolute Error): 87.

O RMSE indica o desvio médio entre os valores previstos e observados, enquanto o MAE mede a precisão média dos erros, sendo menos sensível a outliers. Quanto menores esses valores, maior a precisão do modelo (Faria et al., 2016).

### ***c) Aplicação ao Cadastro Municipal***

Os valores unitários do metro quadrado obtidos foram aplicados às faces de quadra do município, conforme a base de cadastro imobiliário e a codificação fornecida pela Aerocarta:

$$Codigo\ de\ Face\ de\ Quadra=Codigo\ da\ Quadra+Codigo\ do\ Logradouro+Face\ de\ Quadra$$

Essa abordagem garante detalhamento e aderência à realidade do município, permitindo atualização da PGV com base em critérios técnicos e estatísticos consistentes. Os valores gerados serão disponibilizados para consulta nos perfis PGV e PGV-ADM do sistema Geopixel Cidades, podendo ser validados pela comissão técnica quanto à aderência à realidade local.

### ***Etapa 5 – Simulação Imobiliária***

Como insumo para a produção das simulações, a Prefeitura Municipal de Mogi Mirim disponibilizou o cadastro imobiliário contendo as informações necessárias para a elaboração dos cálculos. A partir desses dados, foram apurados os valores venais e a arrecadação atual, sobre os quais se aplicaram as simulações com os novos valores propostos, conforme metodologia estabelecida neste estudo.

Com relação ao cálculo do Valor Venal da Construção, não houve necessidade de alteração na estrutura da fórmula já vigente no Município, estabelecida pela Lei Complementar nº 324/2017 e pela Lei Complementar nº 344/2019, que dispõem sobre os critérios de apuração dos valores venais e fatores de correção aplicáveis para fins de lançamento do IPTU. No entanto, com o intuito de atualizar o Valor Unitário do metro quadrado da Construção ( $Vm^2C$ ), foi proposta a seguinte expressão:

$$Vm^2C = f_{construção} \times Vibape \times (1 - \alpha)$$

Onde:

- $Vm^2C$  = Valor Unitário do metro quadrado da construção;
- $Vibape$  = índice IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo);
- $f_{construção}$  = CUB/SP (Custo Unitário Básico da Construção Civil no Estado de São Paulo);
- $\alpha$  (alfa) = fator de ajuste.

A definição dessa expressão tem por base o manual técnico do IBAPE-SP (2017), Valores de Construções de Imóveis Urbanos, o qual estabelece faixas mínimas de coeficientes para diferentes padrões construtivos, bem como os parâmetros da norma ABNT NBR 14.653-2/2011, referentes à avaliação de imóveis urbanos. Para garantir a aderência dos valores propostos à realidade de mercado, adotou-se o CUB/SP de janeiro de 2025, publicado pelo Sinduscon-MG (2024), no valor de R\$ 2.044,29, assegurando uma base técnica atualizada e metodologicamente compatível com o cenário econômico vigente.

O fator alfa ( $\alpha$ ) foi definido em 0,4, valor que permite suavizar eventuais variações no impacto tributário, atendendo ao princípio da moderação previsto no Código Tributário Municipal (Lei nº 1.431/1983). Esse ajuste visa equilibrar o valor venal obtido pelo novo parâmetro “Vibape” com os valores praticados anteriormente, garantindo transição gradativa e coerente com a capacidade contributiva da população.

Para realizar a atribuição dos valores de  $m^2$  de área construída, procedeu-se à equiparação entre os tipos e padrões construtivos municipais e os padrões do IBAPE-SP (2017), contemplando as Classes 1 (Residencial) e 2 (Comercial, Serviços e Industrial), e os Grupos 1.2 (Casa) e 2.1 (Escritório). Atualmente, o IBAPE define 14 tipos de construção, enquanto Mogi Mirim adota 8 tipos, de modo que foi calculada a média ponderada dos valores correspondentes para garantir coerência técnica e uniformidade de critérios.

A relação entre os índices IBAPE e o CUB/SP permitiu a elaboração da Tabela de Valores de Construção ( $Vm^2C$ ), gerada pela aplicação da fórmula:

$$VVC = A_n \times f_{construção} \times Vibape \times (1 - \alpha)$$

em que “ $A_n$ ” representa a área construída e “ $\alpha = 0,4$ ”. Essa sistemática assegura aderência à literatura técnica especializada (Liporoni; Neto; Callegari, 2003; Morettin; Bussab, 2017), mantendo o rigor estatístico e o

fundamento jurídico-tributário necessários à confiabilidade da Planta Genérica de Valores de Mogi Mirim.

### ***Etapa 6 – Minuta de Lei e Aprovação da Nova Planta Genérica de Valores***

A sexta etapa consistiu na elaboração da minuta de Projeto de Lei Complementar, destinada a instituir a nova Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi Mirim – SP, consolidando os resultados técnicos e jurídicos obtidos nas etapas anteriores.

A minuta contemplou, de forma estruturada, todos os critérios e fundamentos necessários à atualização dos valores unitários do metro quadrado de terreno e de construção, à definição dos fatores de correção aplicáveis, e à instituição dos novos parâmetros de apuração do valor venal dos imóveis urbanos, de modo a garantir segurança técnica e conformidade legal ao sistema tributário municipal.

Após a conclusão da minuta e a devida tramitação administrativa, o texto foi encaminhado à Câmara Municipal de Mogi Mirim, sendo debatido e aprovado, culminando na promulgação da Lei Complementar nº 392, de 2025, que institui a nova Planta Genérica de Valores do Município de Mogi Mirim, nos termos do processo de revisão e atualização executado.

A Lei Complementar nº 392/2025 revogou expressamente as legislações anteriores que tratavam da matéria, a saber:

- Lei Complementar nº 324, de 2017, que dispunha sobre a atualização dos valores imobiliários e estabelecia os valores unitários do metro quadrado de terreno para o exercício de 2018;
- Lei Complementar nº 344, de 2019, que estabelecia critérios de apuração dos valores venais e fatores de correção para fins de lançamento do IPTU;
- Lei nº 5.595, de 2014; e
- Artigo 2º da Lei nº 42, de 1995, que tratava de disposições anteriores sobre a fixação de valores imobiliários no município.

A nova legislação consolidou, portanto, todos os instrumentos técnicos e normativos necessários para a implantação definitiva da PGV, com base na metodologia desenvolvida no âmbito deste trabalho.

O texto da Lei Complementar nº 392/2025 apresenta em seus anexos:

I - A Tabela de Valores Unitários de Terrenos e Construções, organizada por face de quadra, obtida a partir da modelagem estatística e da simulação imobiliária realizadas;

II - O Memorial Descritivo e de Cálculo, que detalha a metodologia empregada na definição dos valores venais, incluindo as fórmulas, coeficientes e fatores de correção adotados;

III - Os Mapas de Zonas Homogêneas de Valor, que representam a segmentação territorial do município conforme as características urbanas, ambientais e de infraestrutura; e

IV - As Disposições de Transição e Atualização, que disciplinam a aplicação dos novos valores e eventuais ajustes gradativos, garantindo equilíbrio fiscal e previsibilidade administrativa.

Com a aprovação e promulgação da Lei Complementar nº 392/2025, o Município de Mogi Mirim passou a contar com uma Planta Genérica de Valores tecnicamente atualizada, juridicamente segura e legalmente vigente, compatível com as normas da ABNT NBR 14.653-2 (Avaliação de Imóveis Urbanos), com as diretrizes do IBAPE-SP e com os princípios da justiça fiscal.

A consolidação dessa etapa representa o encerramento do ciclo técnico da revisão da PGV, assegurando à Prefeitura Municipal de Mogi Mirim uma base legal sólida para sustentação de seus lançamentos tributários e eventual defesa administrativa ou judicial, reforçando a legitimidade da nova estrutura de valoração imobiliária implantada.”

Finalmente, em relação ao impacto estimado no orçamento do exercício de 2026 em relação ao valor orçado em 2025, os resultados das simulações realizadas durante o processo de implantação da nova PGV expressaram expectativa de acréscimo de arrecadação da ordem de R\$ 14.900.000,00 (Quatorze milhões e novecentos mil reais).



Documento assinado eletronicamente por **Mauro Zeuri, Secretário**, em 17/04/2026, às 15:34, 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](https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0), informando o código verificador **0444732** e o código CRC **2E5074FE**.