



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



## RELATÓRIO

### PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07 DE 2026 – Poder Executivo

*Altera e acrescenta dispositivos à Lei Complementar nº 392, de 30 de setembro de 2025.*

**RELATOR: VEREADOR WILIANS MENDES DE OLIVEIRA**

---

#### I - EXPOSIÇÃO DA MATÉRIA EM EXAME

O Projeto de Lei Complementar nº 07 de 2026, de autoria do Prefeito Municipal Paulo de Oliveira e Silva, tem por finalidade *alterar e acrescentar dispositivos à Lei Complementar Municipal nº 392, de 30 de setembro de 2025, que dispõe sobre a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi Mirim e disciplina critérios para incidência do IPTU progressivo sobre imóveis considerados subutilizados.*

A proposta promove a reformulação dos critérios previstos no artigo 8º da Lei Complementar nº 392/2025, estabelecendo novos parâmetros para enquadramento dos imóveis considerados subutilizados, mediante escalonamento proporcional entre a área total do terreno e a área mínima edificada exigida.

O artigo 1º altera os incisos I, II e III do artigo 8º da legislação vigente, redefinindo os percentuais mínimos de ocupação para imóveis com áreas de até 2.000 m². O projeto estabelece que os imóveis com área superficial de até 500 m² serão considerados subutilizados quando possuírem área edificada inferior a 10% da área total do terreno. Para os imóveis entre 500,01 m² e 1.000 m², exige-se área edificada mínima correspondente a 9% da área total do terreno, observada construção mínima de 50 m². Já para os imóveis entre 1.000,01 m² e 2.000 m², passa-se a exigir área edificada mínima correspondente a 8% da área total do terreno, observada construção mínima de 90 m².



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



O artigo 2º acrescenta os incisos IV a VIII ao artigo 8º da Lei Complementar nº 392/2025, ampliando as faixas de enquadramento para imóveis de maior extensão territorial. Para cada faixa de área superficial são definidos percentuais mínimos de ocupação e metragem mínima edificada, sempre prevalecendo o parâmetro de maior valor.

A proposta também acrescenta parágrafo único ao artigo 8º, estabelecendo que os novos critérios passarão a produzir efeitos efetivos a partir do exercício de 2029. Até essa data, permanecerão aplicáveis as alíquotas previstas no artigo 9º da Lei Complementar nº 392/2025, determinando-se, contudo, a retroação dos efeitos da nova norma a 1º de janeiro de 2026, possibilitando a revisão dos lançamentos tributários realizados no exercício corrente.

Conforme consta da Mensagem nº 025/2026, a iniciativa decorre da constatação, pela Administração Municipal, de que a aplicação dos critérios originalmente instituídos pela Lei Complementar nº 392/2025 ocasionou distorções relevantes na tributação de determinados imóveis, gerando aumento excessivo da carga tributária para contribuintes que, embora enquadrados formalmente como proprietários de imóveis subutilizados, não apresentavam situação incompatível com a função social da propriedade urbana.

Consta ainda dos autos estimativa de impacto orçamentário-financeiro elaborada pela Secretaria Municipal de Finanças, nos termos do artigo 14 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 – Lei de Responsabilidade Fiscal, demonstrando que a renúncia de receita decorrente da medida não comprometerá as metas fiscais do Município, em razão da compensação por excesso de arrecadação decorrente da ampliação da base de cálculo do IPTU e da arrecadação do ITBI.

## **II - CONCLUSÕES DO RELATOR**

### **a) Legalidade e Constitucionalidade**

O Projeto de Lei Complementar nº 07 de 2026 de autoria do Prefeito Municipal Paulo de Oliveira e Silva, encontra-se em conformidade com os princípios constitucionais e legais que regem a Administração Pública e o Sistema Tributário Nacional, não apresentando vícios de constitucionalidade ou ilegalidade.



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



A Constituição Federal assegura aos Municípios competência para legislar sobre assuntos de interesse local e instituir os tributos de sua competência, nos termos dos artigos 30, inciso I, e 156, inciso I, da Constituição Federal. Nesse contexto, a matéria objeto da proposição refere-se à disciplina do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e aos critérios de enquadramento de imóveis considerados subutilizados, tratando-se de assunto inserido na competência legislativa municipal.

A iniciativa legislativa é legítima, uma vez que a proposição foi apresentada pelo Chefe do Poder Executivo Municipal, autoridade competente para propor alterações na legislação tributária municipal e nas normas relacionadas à administração financeira do Município.

A proposta altera dispositivos da Lei Complementar Municipal nº 392/2025, que instituiu a Planta Genérica de Valores (PGV) do Município de Mogi Mirim e regulamentou a aplicação do IPTU progressivo no tempo em observância ao artigo 182, § 4º, inciso II, da Constituição Federal e aos artigos 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade). O projeto busca aperfeiçoar os critérios de caracterização dos imóveis subutilizados, adequando os percentuais mínimos de ocupação e ampliando as faixas de enquadramento conforme a dimensão dos terrenos.

Conforme manifestação da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos constante dos autos, a proposta possui natureza corretiva e revisional, tendo sido motivada pela constatação de que a aplicação prática da legislação vigente ocasionou distorções relevantes em determinados imóveis, produzindo efeitos tributários excessivos e incompatíveis com os princípios da razoabilidade, proporcionalidade, capacidade contributiva e vedação ao confisco.

Sob a ótica constitucional, a alteração proposta encontra respaldo no artigo 145, § 1º, da Constituição Federal, que determina que os tributos sejam graduados conforme a capacidade econômica do contribuinte. Ao estabelecer critérios mais proporcionais entre a área do terreno e a área edificada, o projeto busca conferir maior equilíbrio à tributação incidente sobre os imóveis urbanos, preservando a finalidade extrafiscal do IPTU progressivo sem impor ônus excessivo aos contribuintes.

A previsão de retroatividade dos efeitos da norma a 1º de janeiro de 2026 também não apresenta vício de constitucionalidade, pois possui caráter benéfico ao contribuinte. A vedação

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 8960-0DXP-5RSF-1724



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



prevista no artigo 150, inciso III, alínea “a”, da Constituição Federal destina-se a impedir a cobrança retroativa de tributos ou o agravamento da carga tributária, não impedindo a edição de norma posterior mais favorável ao contribuinte. A jurisprudência e a doutrina majoritária reconhecem a admissibilidade da retroatividade tributária benigna quando destinada à correção de distorções e à promoção da justiça fiscal.

No aspecto financeiro e orçamentário, observa-se o atendimento ao disposto no artigo 14 da Lei Complementar Federal nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), tendo sido apresentada estimativa de impacto orçamentário-financeiro e demonstradas as medidas compensatórias necessárias para preservação das metas fiscais do Município.

Diante do exposto, conclui-se que o Projeto de Lei Complementar nº 07 de 2026 encontra-se em conformidade com a Constituição Federal, com o Código Tributário Nacional, com a Lei de Responsabilidade Fiscal, com o Estatuto da Cidade e com a legislação municipal vigente, inexistindo óbices jurídicos à sua regular tramitação e aprovação.

**b) Conveniência e Oportunidade**

O Projeto de Lei Complementar nº 07 de 2026 mostra-se conveniente e oportuno, uma vez que busca corrigir distorções identificadas na aplicação prática da Lei Complementar Municipal nº 392/2025, especialmente no que se refere aos critérios utilizados para caracterização de imóveis subutilizados para fins de incidência de alíquotas mais gravosas do IPTU.

Conforme exposto pelo Poder Executivo na Mensagem nº 025/2026, a aplicação imediata da legislação vigente revelou situações em que imóveis regularmente utilizados por seus proprietários passaram a ser enquadrados como subutilizados em razão de critérios excessivamente rígidos de proporcionalidade entre área construída e área total do terreno. Tal circunstância gerou aumento significativo da carga tributária para diversos contribuintes, sobretudo proprietários de chácaras, lotes de maiores dimensões e imóveis localizados em áreas urbanas com características distintas do padrão residencial tradicional.

Nesse contexto, a proposta apresenta-se como medida adequada para aperfeiçoar a política tributária municipal, promovendo maior equilíbrio entre a finalidade extrafiscal do IPTU progressivo e os princípios da razoabilidade, proporcionalidade e capacidade



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



contributiva. A redistribuição dos intervalos de área dos terrenos e a redefinição dos percentuais mínimos de construção permitem uma análise mais compatível com a realidade urbanística do Município, evitando penalizações excessivas sem afastar o objetivo de combater a retenção especulativa de imóveis urbanos.

A criação de novas faixas de enquadramento também representa importante avanço técnico, pois possibilita tratamento tributário mais individualizado conforme as características de cada imóvel. Ao estabelecer percentuais decrescentes de ocupação para terrenos de maior extensão, aliados à exigência de áreas mínimas de construção, a proposta busca conciliar o interesse público na promoção da função social da propriedade com a realidade dos diferentes padrões de ocupação existentes no Município.

Outro aspecto relevante refere-se à previsão de retroatividade dos efeitos da norma ao exercício de 2026. A medida demonstra preocupação da Administração Municipal em corrigir situações já verificadas nos lançamentos tributários realizados, permitindo a revisão de cobranças que possam ter sido efetuadas com base em critérios posteriormente reconhecidos como inadequados à realidade local. Tal providência reforça os princípios da justiça fiscal, da segurança jurídica e da proteção da confiança legítima dos contribuintes.

Além disso, a proposta não compromete o equilíbrio das contas públicas municipais, uma vez que consta dos autos estudo de impacto orçamentário-financeiro demonstrando a compatibilidade da medida com as metas fiscais e a existência de mecanismos compensatórios para eventual redução de arrecadação.

Dessa forma, verifica-se que o Projeto de Lei Complementar nº 07 de 2026 atende ao interesse público, promove maior justiça tributária, reduz distorções verificadas na legislação vigente e aperfeiçoa a política municipal de ordenamento urbano, revelando-se plenamente conveniente e oportuno para a Administração Pública e para a coletividade.

---

### III - OFERECIMENTO DE SUBSTITUTIVO, EMENDAS OU SUBEMENDAS

Após análise detalhada do projeto o relator **propõe a Emenda Modificativas nº 1º** ao texto do projeto.

---



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



#### IV - DECISÃO DA COMISSÃO

A Comissão de Justiça e Redação, **aprova** o Projeto de Lei Complementar nº 07 de 2026, **com emendas**, considerando-o **legal, constitucional e conveniente**.

---

#### Assinam os membros da Comissão de Justiça e Redação que votaram a favor:

- Vereador Wagner Ricardo Pereira (Presidente)
- Vereador Wilians Mendes de Oliveira (Vice-Presidente)
- Vereador Márcio Evandro Ribeiro (Membro)

---

**SALA DAS SESSÕES “VEREADOR SANTO RÓTTOLI”, em 03 de junho de 2026.**

**VEREADOR WILIAN MENDES DE OLIVEIRA**

Relator

---

#### REFERÊNCIAS:

1. **Constituição Federal, Art. 30, inciso I:** Base legal para a competência de legislar sobre assuntos de interesse local.
2. **Constituição Federal, Art. 145, §1º:** consagra o princípio da capacidade contributiva na instituição e graduação dos tributos.
3. **Constituição Federal, Art. 150, inciso III, alínea “a”:** dispõe sobre o princípio da irretroatividade tributária.
4. **Constituição Federal, Art. 156, inciso I:** estabelece a competência municipal para instituição do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.
5. **Constituição Federal, Art. 182, §4º, inciso II:** autoriza a aplicação do IPTU progressivo no tempo como instrumento de política urbana e cumprimento da função social da propriedade.



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



6. **Código Tributário Nacional – Lei nº 5.172/1966, Art. 106:** admite a retroatividade da legislação tributária quando benéfica ao contribuinte.
7. **Lei Complementar nº 101/2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal), Art. 14:** estabelece requisitos para concessão de benefícios tributários e renúncia de receita.
8. **Lei Federal nº 10.257/2001 (Estatuto da Cidade), Arts. 5º a 8º:** disciplinam os instrumentos de política urbana relacionados à função social da propriedade e ao IPTU progressivo no tempo.
9. **Lei Complementar Municipal nº 392/2025:** dispõe sobre a Planta Genérica de Valores do Município de Mogi Mirim e estabelece critérios para incidência do IPTU sobre imóveis subutilizados.
10. **Mensagem nº 025/2026 do Poder Executivo Municipal:** apresenta a justificativa para a revisão dos coeficientes de aproveitamento e dos critérios de tributação dos imóveis urbanos subutilizados.
11. **Estimativa de Impacto Orçamentário-Financeiro constante do Processo Administrativo SEI nº 001036.000039/2026-20:** demonstra a compatibilidade da proposta com as metas fiscais do Município.
12. **Parecer Jurídico da Secretaria Municipal de Negócios Jurídicos:** conclui pela legalidade e constitucionalidade da proposta, especialmente quanto à retroatividade benéfica da norma tributária
13. **Despacho nº 470/2026 da Secretaria Municipal de Finanças:** apresenta os fundamentos técnicos que justificam a alteração dos critérios previstos na Lei Complementar nº 392/2025.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 8960-0DXP-5RSF-1724



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



**PARECER DA COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO E FINANÇAS E ORÇAMENTO AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR Nº 07 DE 2026 DE AUTORIA DO PREFEITO MUNICIPAL PAULO DE OLIVEIRA E SILVA.**

Seguindo o Voto exarado pelo Relator e conforme determina o artigo 35 e 37 da Resolução nº 276 de 09 de novembro de 2010 a Comissão Permanente de Justiça e Redação e a Comissão de Finanças e Orçamento formalizam o presente PARECER FAVORÁVEL ao Projeto de Lei Complementar nº 07 de 2026.

Sala das Comissões, 03 de junho de 2026.

**COMISSÃO DE JUSTIÇA E REDAÇÃO**

**VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA**

Presidente

**VEREADOR WILIANS MENDES DE OLIVEIRA**

Vice-Presidente/Relator

**VEREADOR MÁRCIO EVANDRO RIBEIRO**

Membro

**COMISSÃO DE FINANÇAS E ORÇAMENTO**

**VEREADORA MARA CRISTINA CHOQUETTA**

Presidente



Estado de São Paulo  
**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
Gabinete do Vereador Wilians Mendes de Oliveira



VEREADOR MARCIO DENER CORAN

Vice-Presidente

VEREADOR MARCOS PAULO CEGATTI

Membro

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 8960-0DXP-5RSF-1724



# 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=89600DXP5RSF1724>, 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: 8960-0DXP-5RSF-1724**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 8960-0DXP-5RSF-1724