



**CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM**  
**GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO**



**Emenda N° 3 ao Projeto de Lei Complementar N° 7/2026**

(EMENDA ADITIVA AO PROJETO DE LEI COMPLEMENTAR N° 07/2026)

Adiciona ao Artigo 1° do Projeto de Lei Complementar n° 07/2026, que altera ao Art. 8° da Lei Complementar n° 392/2025, os parágrafos §§ 1°, 2°, 3° e 4°, renumerando o parágrafo único em §5° consequentemente, passando a vigorar com a seguinte redação:

"**Art. 1°.** O art. 8° da Lei Complementar n° 392, de 30 de setembro de 2025, passa a vigorar com a seguinte redação:

**'Art. 8°** [...]

**§1°** Não se enquadram como subutilizados os imóveis de uso residencial efetivo, ainda que com baixa densidade construtiva, desde que:

- I** - Possuam edificação habitável regularmente cadastrada;
- II** - Sejam utilizados como moradia permanente do contribuinte ou de seu núcleo familiar;
- III** - Não apresentem finalidade especulativa;
- IV** - Não estejam submetidos a processo de parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

**§2°** Incluem-se no disposto no §1° os imóveis com características de moradia extensiva, tais como chácaras e unidades residenciais de baixa ocupação.

**§3°** O reconhecimento do enquadramento dependerá de requerimento do contribuinte, devidamente comprovado.

**§4°** A Administração Tributária poderá revisar o enquadramento mediante decisão fundamentada, assegurado o contraditório e a ampla defesa."

Sala das Sessões "Vereador Santo Róttoli", 5 de junho de 2026.

(assinado digitalmente)

**VEREADOR ERNANI LUIZ DONATTI GRAGNANELLO**  
**PARTIDO DOS TRABALHADORES (PT)**

**VEREADOR**  
**ERNANI**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - HXX1-5RS4-2021-714P



# CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

## GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



### JUSTIFICAÇÃO

A presente emenda visa conferir **justiça social** e **equilíbrio urbanístico** à proposta de postergação da eficácia da alíquota diferenciada/agravada de IPTU por utilização do imóvel, com finalidade também extrafiscal, em Mogi Mirim.

Salienta-se que no presente caso, o art. 8º da LC nº 392/2025 trata de alíquota diferenciada/agravada de IPTU aplicada a imóvel edificado considerado subutilizado, por equiparação ao terreno sem edificação, e não do IPTU progressivo no tempo propriamente dito, que está disciplinado nos arts. 34 a 41 da mesma Lei Complementar.

Tem-se que ao incluir as chácaras e unidades de moradia extensiva no benefício da postergação, o legislador reconhece a peculiaridade urbanística local, onde áreas de baixa ocupação cumprem função social de lazer e habitação, não se confundindo com os vazios urbanos destinados à retenção especulativa. A proposta original do Executivo, ao adiar indistintamente a aplicação da alíquota de 2% para todos os imóveis subutilizados até 2029, acaba por premiar a **especulação imobiliária** e desproteger o erário público, em flagrante ofensa à função social da propriedade.

A diferenciação estabelecida nesta emenda não possui caráter meramente arrecadatório, mas sim **extrafiscal**, visando induzir o comportamento dos grandes proprietários para que deem destinação social ao solo urbano. Tal distinção encontra amparo direto na jurisprudência consolidada do Supremo Tribunal Federal, especificamente na **Súmula 668**, que excepciona a progressividade do IPTU quando esta visa o cumprimento da função social:

#### **Súmula 668 do STF**

É inconstitucional a lei municipal que tenha estabelecido, antes da Emenda Constitucional 29/2000, alíquotas progressivas para o IPTU, **salvo se destinadas a assegurar o cumprimento da função social da propriedade urbana.**

Ao mantermos a eficácia imediata para grandes áreas e pessoas jurídicas, estamos aplicando a **progressividade extrafiscal** autorizada pela Suprema Corte, garantindo que o tributo atue como ferramenta de política urbana.

A emenda reforça a aplicação dos instrumentos previstos no **Estatuto da Cidade**, que impõe ao Município o dever de exigir o aproveitamento adequado do solo. A postergação indiscriminada proposta pelo Executivo esvazia a eficácia dos artigos 5º e 7º da referida Lei Federal:

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - HXY1-5RS4-2021-714P



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



**Art. 7º.** Em caso de descumprimento das condições e dos prazos previstos no art. 5º desta Lei, o Município procederá à aplicação do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) progressivo no tempo, mediante a majoração da alíquota pelo prazo de cinco anos consecutivos.

A distinção por tamanho e natureza do proprietário aqui proposta respeita a **capacidade contributiva** e a **proporcionalidade**, evitando que o pequeno proprietário seja atingido abruptamente, enquanto exige responsabilidade imediata daqueles que detêm maior impacto no ordenamento territorial.

A propriedade urbana não é um direito absoluto, mas condicionado ao bem-estar coletivo. O brocardo latino **Salus populi suprema lex esto** (A saúde/bem-estar do povo seja a lei suprema) fundamenta a intervenção estatal para coibir o uso antissocial do solo.

A doutrina de **Álvaro Barbosa** destaca que o IPTU Progressivo é o instrumento sancionatório por excelência contra o descumprimento da função social:

"Obstáculos legais, jurídicos e técnicos têm prejudicado a capacidade do IPTU de produzir níveis satisfatórios de receita, bem como de contribuir para a redução de desigualdades, promoção do ordenamento territorial e combate à especulação imobiliária." (BARBOSA, Álvaro. 5 Considerações Críticas Acerca do Iptu Progressivo no Tempo In: BARBOSA, Álvaro. Desafios para a Efetividade da Função Social da Propriedade Urbana - 2023. Editora Lumen Juris. 2023).

A distinção proposta entre o pequeno proprietário e os grandes detentores de terras ampara-se no **Princípio da Capacidade Contributiva** (Art. 145, §1º, CF). Tratar desigualmente os desiguais na medida de suas desigualdades é o cerne da **Isonomia Tributária**.

A jurisprudência do **TJ-SP** reconhece que critérios de área e localização são legítimos para aferir a capacidade contributiva:

Apelação. Ação de Repetição de Indébito. IPTU dos exercícios de 2019 a 2023. Sentença de procedência parcial, com o reconhecimento da prescrição da pretensão repetitória relativa aos pagamentos do exercício de 2019. Insurgência do Município. Pretensão à reforma. Acolhimento em parte. Preliminar de incorreção do valor artibuído à causa. Rejeição. Valor da causa que corresponde ao proveito econômico pretendido pelo autor, em observância do artigo 292, § 3º do CPC. Preliminar de ilegitimidade ativa. Pagamento dos tributos por terceiro que não retira do sujeito passivo a legitimidade para postular a

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - HYX1-5RS4-2021-714P



## CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



repetição do indébito. Inaplicabilidade do artigo 166 do CTN aos tributos diretos, como é o caso do IPTU. Caso concreto no qual, ademais, o terceiro anuiu com a pretensão repetitória. Precedente do STJ. Autor que, contudo, carece de legitimidade para pleitear a restituição de IPTUs pagos no período em que um dos imóveis já havia sido transferido mediante integralização de capital social a pessoa jurídica. Reconhecimento da ilegitimidade ativa, nos termos do art. 485, VI do CPC, com a exclusão, da condenação, dos valores atinentes aos IPTUs incidentes sobre o imóvel de inscrição n. 41213-61-55-01863-0-0001-00000 recolhidos a partir de outubro de 2020. Questão de fundo. LM n. 3.243/99 que insitiu alíquotas para o IPTU que variam conforme a área do imóvel, estabelecendo uma alíquota maior para imóveis situados na zona central da cidade. Critérios diretamente ligados à capacidade contributiva dos proprietários, a revelar que não se trata de seletividade de alíquotas, mas sim de progressividade. Progressividade fiscal que, nos termos da súmula 668 do STF, somente poderia ter sido instituída a partir da promulgação da EC 29/2000. Inconstitucionalidade da cobrança. Inaplicabilidade do tema 523 do STF ao presente caso. Precedentes desta Corte envolvendo a mesma legislação do Município de Itatiba. Explicitação de ofício dos critérios de incidência da correção monetária e juros de mora sobre o indébito, considerando-se a superveniência da EC 136/25. Redistribuição da condenação sucumbencial. Sentença parcialmente reformada. Recurso provido em parte. (TJ-SP - Apelação Cível: 10068712520248260281 Itatiba, Relator: Ricardo Chimenti, Data de Julgamento: 09/04/2026, 18ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 13/04/2026)

No plano internacional, a **Nova Agenda Urbana (ONU-Habitat)** e o **Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais** reforçam o dever dos Estados de combater a retenção especulativa de terras para garantir o **Direito à Moradia Digna**. Postergar a eficácia da lei para grandes especuladores afronta o princípio do **Non-Retrogression** (Vedação ao Retrocesso Social), pois retira do Município o poder de induzir a ocupação de vazios urbanos dotados de infraestrutura.

A manutenção da eficácia imediata para pessoas jurídicas e grandes áreas é imperativa. Como ensina a máxima **Ubi eadem ratio ibi eadem legis dispositio** (Onde houver a mesma razão, aplica-se o mesmo dispositivo legal), se a razão da lei é combater a subutilização, não há justificativa para isentar, por três anos, aqueles que possuem maior capacidade econômica e maior impacto na retenção de terras.

Pelo exposto, contamos com o apoio dos nobres pares para a aprovação desta emenda, garantindo que Mogi Mirim não se torne um refúgio para o capital especulativo em detrimento do cidadão comum.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - HXX1-5RS4-2021-714P



# 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=HYX15RS420Z1714P>, 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: HYX1-5RS4-20Z1-714P**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - HYX1-5RS4-20Z1-714P