



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



Emenda N° 4 ao Projeto de Lei Complementar N° 7/2026

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

Adiciona ao Artigo 2° do Projeto de Lei Complementar n° 07/2026, que altera ao Art. 8° da Lei Complementar n° 392/2025, após o inciso VIII original, os parágrafos §§ 1°, 2°, 3° e 4° e seus incisos, renumerando-se os demais.

Art. 8° [...]

VIII - [...]

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

I - Sejam imóveis construídos regularmente inscritos no Cadastro Fiscal Imobiliário, com construção permanente destinada à habitação, uso ou recreio;

II - Sejam utilizados como moradia permanente do contribuinte ou de seu núcleo familiar, ou como chácara residencial, sítio de recreio ou unidade de moradia extensiva, sem produção destinada ao comércio;

III - Não apresentem indícios objetivos de retenção especulativa, parcelamento irregular, incorporação imobiliária ou destinação incompatível com o uso residencial declarado;

IV - Não estejam submetidos a procedimento administrativo de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§2° Incluem-se no disposto no §1° os imóveis com características de moradia extensiva, tais como chácaras residenciais, sítios de recreio e unidades residenciais de baixa ocupação, desde que atendidos os requisitos previstos nos incisos I a IV do §1°.

§3° O reconhecimento do enquadramento previsto nos §§1° e 2° dependerá de requerimento do contribuinte, instruído com documentação comprobatória do uso residencial, recreativo ou familiar do imóvel, observada a legislação tributária municipal, especialmente a Lei Municipal n° 1.431, de 23 de dezembro de 1983.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 7H55-74N3-44XT-04VS



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



§4º A Administração Tributária poderá revisar o enquadramento, de ofício ou mediante provocação, sempre que constatada alteração fática, omissão, inexatidão ou incompatibilidade entre o uso declarado e a situação efetiva do imóvel, mediante decisão fundamentada, assegurados o contraditório e a ampla defesa, observadas as normas do procedimento tributário municipal.

[...]”

Sala das Sessões "Vereador Santo Róttoli", 8 de junho de 2026.

(assinado digitalmente)

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

**VEREADOR
ERNANI**

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 7H55-74N3-44XT-04VS



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



JUSTIFICAÇÃO

A presente subemenda 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, em complemento à Emenda Modificativa n° 2.

Salienta-se que no presente caso, o art. 8° da LC n° 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 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 5° e 7° da referida Lei Federal:



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.

De mais a mais, faz-se saber que a proposta também encontra amparo na própria sistemática do **Código Tributário Municipal, instituído pela Lei Municipal nº 1.431, de 23 de dezembro de 1983.** O art. 36, § 1º, do referido diploma reconhece como imóvel construído aquele dotado de construções permanentes destinadas à habitação, uso, recreio ou ao exercício de quaisquer atividades, lucrativas ou não, demonstrando que a legislação tributária municipal já distingue o imóvel efetivamente utilizado daquele mantido sem destinação social adequada:

Art. 36. O imposto sobre a propriedade predial tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel construído, localizado na zona urbana do Município, observando-se o disposto nos arts. 38 e 39.

§1º Para os efeitos deste imposto, considera-se imóvel construído o terreno com as respectivas construções permanentes, que sirvam para habitação, uso, recreio ou para o exercício de quaisquer atividades, lucrativas ou não, seja qual for sua forma ou destino aparente ou declarado, ressalvadas as construções s que se refere o art. 10, incisos I a IV.

No mesmo sentido, o art. 39 do Código Tributário Municipal contempla a figura do imóvel utilizado como sítio de recreio, desde que eventual produção não se destine ao comércio, o que reforça a compatibilidade jurídica da proteção conferida às chácaras residenciais, sítios de recreio e unidades de moradia extensiva, desde que comprovado seu uso residencial, familiar ou recreativo:

Art. 39. O imposto também é devido pelos proprietários, titulares de domínio útil ou possuidores, a qualquer título, de imóvel que, mesmo localizado fora da zona urbana, seja utilizado como

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 7H55-74N3-44XT-04VS



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



sítio de recreio e no qual a eventual produção não se destine ao comércio.

Tem-se que a exigência de regularidade cadastral e de comprovação do uso efetivo do imóvel também se harmoniza com os arts. 46 e 47 do mesmo CTM, que disciplinam a inscrição obrigatória do imóvel construído no Cadastro Fiscal Imobiliário e a prestação de informações relativas às suas características construtivas, tais como dimensões, área construída, número de pavimentos, data de conclusão, tipo de construção e natureza dos cômodos:

Art. 46. A inscrição no Cadastro fiscal Imobiliário e obrigatória, devendo ser promovida, separadamente, para cada imóvel construído de que o contribuinte seja proprietário, titular do domínio útil ou possuidor, a qualquer título, mesmo nos casos de imunidade ou isenção.

Art. 47. Para o requerimento de inscrição de imóvel construído, aplicam-se as disposições do art. 16, incisos I a IX, com o acréscimo das seguintes informações:

- I** - dimensões e área construída do imóvel;
- II** - área do pavimento térreo;
- III** - número de pavimentos;
- IV** - data de conclusão da construção;
- V** - informações sobre o tipo de construção;
- VI** - número e natureza dos cômodos.

Além disso, a possibilidade de revisão do enquadramento pela Administração Tributária encontra respaldo na disciplina municipal do lançamento tributário, especialmente no art. 51, combinado com o art. 24 do Código Tributário Municipal, que admitem a revisão do lançamento, quando cabível, enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal. Tal previsão reforça a necessidade de que o enquadramento como imóvel não subutilizado permaneça condicionado à realidade fática do imóvel e possa ser revisto diante de omissão, inexatidão ou alteração de uso:

Art. 51. Aplicam-se ao lançamento deste imposto todas as disposições constantes dos arts. 21 a 26.

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 7H55-74N3-44XT-04VS



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



Art. 24. Enquanto não extinto o direito da Fazenda Municipal, o lançamento poderá ser revisto, de ofício, aplicando-se, para a revisão, as normas previstas no art. 209.

§1º O pagamento do crédito tributário objeto de lançamento anterior será considerado como pagamento parcial do total devido pelo contribuinte em consequência de revisão de que trata este artigo.

§2º O lançamento complementar resultante de revisão não invalida o lançamento anterior.

Por fim, a previsão de decisão fundamentada, contraditório e ampla defesa está em consonância com os arts. 293 e 294 do Código Tributário Municipal, que tratam da impugnação administrativa, da instauração da fase contraditória e da possibilidade de apresentação de defesa escrita acompanhada de documentos. Assim, a emenda não cria procedimento incompatível com a legislação tributária local, mas apenas explicita garantias e critérios de aplicação administrativa já coerentes com o sistema municipal vigente.

Art. 293. A impugnação de exigência fiscal instaura a fase contraditória.

Art. 294. O contribuinte, o responsável e o infrator poderão impugnar qualquer exigência fiscal, independentemente de prévio depósito, dentro do prazo de vinte (20) dias, contados da notificação do lançamento ou da intimação, mediante defesa escrita e juntando os documentos comprobatórios das razões apresentadas.

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

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - 7H55-74N3-44XT-04VS



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



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. [...]. Insurgência do Município. Pretensão à reforma. Acolhimento em parte. [...] Questão de fundo. LM n. 3.243/99 que instituiu 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. [...] 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**



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO



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.

Por fim, salienta-se que cabe à Comissão de Justiça e Redação a natural e oportuna consolidação e renumeração final dos parágrafos, caso as demais emendas da Casa de Leis também logrem aprovação, preservando a harmonia e o letramento de lei do texto final, conforme art. 151, §2º e arts. 188 e 189 da Resolução nº 276, de 9 de novembro de 2010 (Regimento Interno da Câmara Municipal de Mogi Mirim).

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: - - 7H55-74N3-44XT-04VS



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=7H5574N344XT04VS>, 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: 7H55-74N3-44XT-04VS

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE - PROTOCOLO: - - - 7H55-74N3-44XT-04VS