



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Ata da 8ª Sessão de oitiva realizada no dia 12 de junho de 2026 da Comissão Parlamentar de Inquérito para apuração e investigação dos fatos envolvendo a cobrança, atualização e gestão do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) no Município de Mogi Mirim.

Ao dia doze do mês de junho de dois mil e vinte e seis, às 09h30 min, no Plenário da Câmara Municipal, logradouro à Rua Dr. José Alves, 129, Centro – Mogi Mirim/SP, realizou-se a 8ª sessão de oitiva da Comissão Parlamentar de Inquérito para apuração e investigação do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), gravada e disponibilizada na página eletrônica Youtube, pelo canal oficial da Câmara Municipal.

Presidiu a reunião o vereador Ademir Souza Floretti Junior, Vice-Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito para apuração e investigação dos fatos envolvendo a cobrança, atualização e gestão do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) no Município de Mogi Mirim.

Estiveram presentes os vereadores Wilians Mendes de Oliveira (Relator) e demais membros da Comissão, Cinoê Duzo, Ernani Luiz Donatti Gragnanello, Luís Roberto Tavares, Marcio Evandro Ribeiro e Marcos Paulo Cegatti.

Estiveram presentes os assessores Adriano, Eric, Fábio, Marcelo, Mayella, Pedro e Renan.

Juntamente, com a presença do Dr. Fernando Marcio das Dores, Procurador Jurídico da Câmara Municipal de Mogi Mirim.

Foi convocado para a oitiva o Sr. Rodrigo Sernaglia Servidor da Secretaria de Finanças e da Secretaria de Tecnologia, Inovação e Inteligência de Dados, acompanhado pela Sra. Adriana Tavares de Oliveira Penha, Secretária de Negócios Jurídicos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador Ademir deu boas vindas a todos os presentes e realizou a leitura do Requerimento nº 203/2026 que *“Requer a criação de Comissão Parlamentar de Inquérito para apuração e investigação dos fatos envolvendo a cobrança, atualização e gestão do IPTU no Município de Mogi Mirim/SP”* e seus respectivos artigos, com o objetivo de expor todo o texto legal para os presentes.

Inicialmente, o vereador Ademir, deu início à sessão e pediu para que o Sr. Rodrigo se apresentasse, informando sua função e atuação. Também agradeceu a presença da Sra. Adriana.

Em seguida, o **Sr. Rodrigo** cumprimentou a todos, **informou** que atua na Prefeitura há mais de 28 anos, tendo sido contratado para o exercício do cargo de Auditor Fiscal de Rendas, na Secretaria de Finanças. Relatou que já trabalhou em outros setores da Prefeitura, inclusive no SAAE, por oito anos, e que atualmente exerce a função de coordenação da área de arrecadação e fiscalização da Prefeitura, desde janeiro de 2025.

Em sequência, o vereador Ernani cumprimentou a todos e mencionou que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida, em sua oitiva, declarou que, na Secretaria de Finanças, quem mais participava ativamente da verificação e adequação da PGV era o Sr. Mauro Zeuri e o coordenador da Secretaria. Logo, o vereador questionou se o Sr. Rodrigo seria esse coordenador mencionado, sendo **respondido afirmativamente pelo Sr. Rodrigo**.

O vereador questionou qual era sua atribuição exata à época dos fatos, como receber informações, conferir planilhas, calcular impactos, revisar anexos, sugerir alíquotas ou auxiliar na transformação dos dados em projeto de lei. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que, durante o curso dos eventos que culminaram na proposta de lei que resultou na revisão da PGV, participou de três a quatro reuniões de trabalho com a equipe da Geopixel, com o Secretário Mauro Zeuri, com o próprio Sr. Thomaz Chagas de Almeida e com outros colegas, nas quais foram discutidas aquelas propostas, apresentadas sugestões e críticas. Ressaltou que não consegue se lembrar exatamente de quais foram as críticas e sugestões realizadas em cada reunião. Reiterou que participou de algumas reuniões e recebeu algumas informações, mas que não analisou o assunto com



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

profundidade. Informou ainda que participou da discussão sobre sugestão de alíquotas, mas que seu papel não foi decisivo, embora tenha participado das reuniões.

O vereador Ernani também questionou quem mais participou das reuniões. Em seguida, o **Sr. Rodrigo informou** que foram os três mencionados, ou seja, ele e os Srs. Mauro Zeuri e Thomaz Chagas de Almeida. Relatou que não se lembra se houve outros servidores presentes, pois, esse contrato possuía mais de um objeto e ocorreram outras reuniões, como as relacionadas ao cadastramento, das quais participava o pessoal do cadastro técnico. Reiterou que participou dessas reuniões.

O vereador questionou se o Sr. Rodrigo teria conhecimento de como ocorreu a junção da Prefeitura e do SAAE em um mesmo contrato, quem teve essa iniciativa e quem pediu para juntar os dois contratos posteriormente. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não possui essa informação, pois não participou desse processo, tampouco da elaboração do termo de referência do processo licitatório.

O vereador Ernani questionou o que o Sr. Rodrigo entendia como correto ou não e qual era sua opinião sobre o assunto. Em resposta, o **Sr. Rodrigo reiterou** que não conhece o contrato e que não possui condições de avaliar se está correto ou não. Afirmou que acredita que, se os produtos contratados, embora distintos, puderem atender tanto à Prefeitura quanto ao SAAE, aparentemente não há ilegalidade.

O vereador mencionou que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida, em sua oitiva, afirmou que a empresa entregou um modelo de minuta de lei e que a Secretaria de Finanças foi lapidando esse material até chegar à proposta final. Em seguida, questionou se o Sr. Rodrigo possuía essa informação e se participou desse procedimento de elaboração do projeto de lei. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que sim e que a empresa entregou à Secretaria um projeto de lei restrito à revisão da PGV, tendo a Secretaria trabalhado para ampliar o projeto, incluindo outras matérias, como a possibilidade de alíquotas progressivas e questões de



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

ordem técnica, tornando o projeto de lei mais amplo no que se refere à política tributária relativa ao IPTU.

Logo após, o vereador questionou quem recebeu primeiro esse material da empresa, se foi o Secretário Mauro Zeuri, o Sr. Thomaz Chagas de Almeida ou outro servidor da Secretaria de Finanças. O **Sr. Rodrigo informou** que o material era encaminhado por e-mail e que quem acessasse a mensagem primeiro tomaria conhecimento do conteúdo. Afirmou que não saberia dizer quem teve o primeiro contato entre os integrantes da Secretaria nem quais pessoas efetivamente trabalharam nesse material. Relatou que recebeu os e-mails e que os Srs. Mauro Zeuri e Thomaz Chagas de Almeida também estavam copiados, mas que não se recorda com precisão. Reiterou que, se fosse o caso, poderia ser apresentada a cópia desses e-mails, pois não se recorda dos detalhes. Acrescentou que o contrato era uma junção de duas empresas e que os materiais eram compartilhados entre ambas.

O vereador Ernani mencionou que a Sra. Adriana Tavares, em sua oitiva, afirmou acreditar que o projeto de lei foi elaborado pela Secretaria de Finanças e que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida, também em sua oitiva, afirmou que a empresa entregou um modelo de minuta à Secretaria de Finanças, o qual foi posteriormente lapidado. Diante disso, questionou se o Sr. Rodrigo saberia informar qual versão representa com maior precisão aquilo que a empresa entregou. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que a empresa entregou as questões diretamente relacionadas à forma de cálculo do IPTU, à conceituação dos fatores de correção e aos intervalos para definição das alíquotas.

O vereador mencionou que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida, em sua oitiva, afirmou que ele e a empresa subsidiavam os dados, enquanto o Sr. Mauro Zeuri e o Sr. Rodrigo verificavam a melhor forma de transformá-los, cabendo ao Sr. Mauro a decisão final. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que foi apresentada uma minuta restrita às questões mais relacionadas à revisão da PGV.

Em seguida, o vereador Luís cumprimentou a todos e mencionou o relato do Sr. Rodrigo em relação à sugestão apresentada por ele para que a alíquota dos terrenos baldios fosse de 2%, sendo essa informação reafirmada pelo Sr. Rodrigo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador ainda mencionou que o Sr. Rodrigo afirmou que o terreno baldio resulta em maior gasto para o Município, usufrui de toda a infraestrutura existente e, por isso, deveria possuir um valor mais elevado. O vereador relatou que, em alguns locais, há um lote de 150 metros quadrados onde já existe uma residência e se paga determinado valor de IPTU, enquanto, nos casos em que não há construção, paga-se outro valor. Diante disso, questionou se seria correto um terreno pagar mais imposto do que um imóvel onde já existe uma residência, em razão da aplicação da alíquota de 2%.

O **Sr. Rodrigo complementou** que esse resultado não decorre apenas da aplicação da alíquota de 2% sobre os terrenos, mas também da redução da alíquota para os imóveis edificados. Informou que, até o ano passado, os imóveis edificados possuíam alíquota de 1% e que, atualmente, essas alíquotas variam de 0,35% a 0,55%. Explicou ainda que essas duas medidas permitiram que o valor do IPTU de um imóvel edificado e de um imóvel não edificado se aproximassem mais, a depender da localização, do tamanho, do tipo e do padrão construtivo do imóvel edificado.

O vereador Luís questionou se o percentual de 2% foi apenas um número sugerido ou se houve algum estudo para se chegar à alíquota proposta. Em resposta, o **Sr. Rodrigo explicou** que, quando sugeriu a alíquota de 2%, ainda não existia a variação das alíquotas em relação ao valor venal dos imóveis, permanecendo prevista a aplicação da alíquota de 1%. Informou que seu entendimento consistia justamente nessa questão e, por isso, sugeriu a alíquota de 2%, que representa simplesmente o dobro da alíquota de 1%, ressaltando que esse percentual já era aplicado, até o ano anterior, em algumas situações específicas. Complementou que, até o ano passado, pessoas físicas ou jurídicas que possuísem dois ou mais imóveis baldios já eram tributadas com a alíquota de 2%, assim como os imóveis com área superior a 1.000 m². Reiterou que apenas sugeriu a adoção de uma alíquota que já era aplicada em alguns casos específicos.

O vereador questionou se o Sr. Rodrigo já tinha ideia de que essa medida teria um efeito tão significativo em relação às chácaras, considerando que os valores do IPTU desses imóveis aumentaram expressivamente, mesmo quando utilizados como residência, tendo em vista que a ocupação do solo é pequena em



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

comparação ao tamanho da chácara. Em resposta, o **Sr. Rodrigo explicou** que a situação das chácaras está relacionada ao componente de subutilização do coeficiente de aproveitamento, não possuindo relação com a aplicação da alíquota de 2%. Complementou que a alíquota de 2%, cuja aplicação foi recentemente prorrogada pela Câmara Municipal, passou a incidir, a partir de janeiro de 2026, sobre todo e qualquer imóvel que não atendesse aos coeficientes de aproveitamento, independentemente de se tratar de chácara.

O **Sr. Rodrigo reiterou** que essa situação não possui relação com as chácaras em si, mas sim com a proporção entre a área construída e a área do terreno, independentemente da localização do imóvel, do seu tipo ou da construção existente em sua superfície.

Em seguida, o vereador Cinoê cumprimentou a todos e questionou se, na última revisão da Planta Genérica de Valores, o Sr. Rodrigo já atuava na Prefeitura. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que trabalhava na Prefeitura à época, em 2009, estando cedido ao SAAE, mas permanecendo como servidor da Prefeitura. Esclareceu que a última revisão geral da Planta Genérica de Valores ocorreu em 2009 e que, posteriormente, foram realizadas apenas pequenas revisões pontuais, em razão de loteamentos que passaram a integrar a zona urbana. Ressaltou que, na última revisão geral, em 2009, trabalhava na Prefeitura, embora estivesse cedido ao SAAE naquela ocasião.

O vereador questionou se foi utilizado o mesmo método de 2009 na revisão realizada em 2026. Em resposta, o **Sr. Rodrigo mencionou** que, em relação aos tipos e métodos de zoneamento de valorização, como zonas homogêneas, vias públicas ou faces de quadra, houve alteração na metodologia utilizada. Explicou que, de 2009 até o final de 2025, a Prefeitura trabalhava a Planta Genérica de Valores por **zonas homogêneas** e que, a partir de 2026, passou a adotar o conceito de face de quadra, o qual oferece menor nível de discrepância, por envolver um universo menor de imóveis e de unidades imobiliárias a serem valoradas. Ressaltou que, enquanto o método por zonas homogêneas atribui um único valor ao metro quadrado do terreno para determinada região, o método por face de quadra permite uma valoração mais específica, embora não esteja totalmente livre de equívocos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador questionou, então, se o método por face de quadra seria o mais eficiente. Em resposta, o **Sr. Rodrigo afirmou** que talvez não seja o mais eficiente, mas que é o método que apresenta menor nível de discrepâncias. Em seguida, o vereador Cinoê questionou que, se esse método apresenta menos discrepâncias, por que existem tantas reclamações e tantos transtornos em relação à revisão realizada em 2026. Em resposta, o **Sr. Rodrigo explicou** que um dos métodos anteriormente utilizados era o de zonas homogêneas ou por vias públicas, sendo que este último consistia em atribuir o mesmo valor do metro quadrado para toda a via. Informou que a metodologia atualmente utilizada, baseada em face de quadra, é a que oferece menor nível de discrepâncias e de transtornos. Reiterou que também é possível verificar determinados erros de aplicação e que a Prefeitura está promovendo as devidas correções. Ressaltou que não nega a possibilidade de terem ocorrido erros, mas afirmou que não pode precisar a razão de sua ocorrência. Acrescentou que acredita que o número de amostras utilizadas para determinados conjuntos de empreendimentos tenha sido insuficiente para alcançar a valoração correta daquela região, ressaltando, contudo, tratar-se apenas de uma hipótese, sem poder afirmá-la com certeza.

A pedido do vereador Cinoê, o **Sr. Rodrigo reiterou** que uma das hipóteses para as distorções verificadas seria o reduzido número de amostras em determinados locais da cidade, ou seja, a pequena quantidade de imóveis que estavam sendo negociados, fator que era considerado no cálculo da avaliação. Esclareceu que esse número reduzido de amostras pode não ter sido suficiente para representar adequadamente aquela região de forma geral.

O vereador Cinoê mencionou a região do Parque das Laranjeiras, ressaltando que o bairro passou por algumas melhorias e que isso influencia o poder aquisitivo da região, impactando diretamente a vida dos munícipes. Acrescentou que acredita que essa tenha sido uma das regiões mais atingidas, em razão do elevado número de reclamações recebidas, e questionou o Sr. Rodrigo sobre essa situação. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não vem acompanhando o número de reclamações por localização ou por região da cidade, não tendo chegado a esse nível de acompanhamento. Entretanto, afirmou imaginar que exista insatisfação



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

em determinados locais que sofreram acréscimos mais expressivos em termos percentuais.

O **Sr. Rodrigo retomou** a questão do Parque das Laranjeiras e das zonas homogêneas, explicando que parte do bairro encontra-se regularizada e possui infraestrutura, enquanto outra parcela ainda passa por esse processo de adequação. Informou que, caso o Município utilizasse o método de zona homogênea para todo o loteamento, o cidadão que possui imóvel na área ainda não regularizada pagaria o mesmo valor de IPTU daquele que possui imóvel na área já regularizada. Dessa forma, reforçou que o método de valoração por zona homogênea apresenta maior tendência a gerar discrepâncias, enquanto o método por face de quadra permite essa diferenciação com maior nível de segurança.

O vereador questionou se há número suficiente de servidores aptos a atender aproximadamente dois mil pedidos de revisão. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que levantou a informação de que existiam 1.847 processos de revisão pendentes de análise e que apenas quatro servidores desempenham essa função. Esclareceu que esses servidores já possuem suas atividades rotineiras na Prefeitura e que, além delas, passaram a realizar também a análise desses processos. Reforçou que é difícil apresentar uma resposta para todos os processos na velocidade desejada, pois, caso esses servidores se dediquem exclusivamente às análises, outras atividades da Prefeitura serão prejudicadas.

O vereador Cinoê questionou se não seria possível realizar uma força-tarefa para analisar toda a demanda relacionada ao IPTU, em razão de sua relevância e urgência. Em resposta, o **Sr. Rodrigo concordou** que o IPTU é um tema de grande relevância e reiterou que os pedidos de revisão cujo objetivo seja alterar o valor da base de cálculo do imposto não podem ser analisados pelos quatro servidores mencionados. Informou que nenhum servidor da Prefeitura possui competência para alterar o valor da base de cálculo, atribuição exclusiva da Comissão Gestora, criada por lei. Acrescentou que, via de regra, quando o pedido envolve exclusivamente a revisão do valor da base de cálculo, ele é indeferido pelo servidor, justamente porque este não possui competência legal para realizar essa análise.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O **Sr. Rodrigo complementou** que os servidores analisam pedidos relacionados à alteração da área construída, do tipo de construção, do padrão de acabamento e do estado de conservação do imóvel, ou seja, critérios técnicos de correção que não alteram a base de cálculo, mas apenas corrigem fatores utilizados em sua composição. Esclareceu que, nesses casos, o servidor poderá atuar dentro de sua competência, realizando diligências, vistorias e promovendo as alterações cabíveis.

O **Sr. Rodrigo explicou** que deve ser levado em consideração o valor venal atribuído pela Prefeitura para fins de base de cálculo do imposto. Assim, caso esse valor esteja abaixo do valor médio de mercado, entende que a Prefeitura não cometeu qualquer erro, permanecendo o valor dentro dos limites passíveis de aplicação. Entretanto, caso esse valor esteja acima do valor médio de mercado, poderá ser formulado pedido de revisão, inclusive pela via judicial, caso seja de interesse do contribuinte.

O vereador Cinoê questionou em quantos casos foi necessária a atuação da Comissão Gestora ou de algum responsável para comparecer ao local e verificar se realmente existia discrepância. Em resposta, o **Sr. Rodrigo relatou** que a Comissão já realizou revisões em alguns casos, principalmente envolvendo chácaras de recreio, e que foram raríssimas as situações em que houve necessidade de vistoria no local. Explicou que a Comissão utilizou metodologia semelhante à empregada pela empresa, baseada na coleta de amostras de mercado, transações de compra e venda e demais elementos utilizados para atribuir o valor básico do metro quadrado do terreno em cada localidade. Assim, informou que não foi necessária, na maioria dos casos, a realização de visitas em campo, tendo sido efetuada pesquisa de mercado.

O vereador questionou se, após a conclusão dos trabalhos, o Sr. Rodrigo foi convocado, convidado ou participou de alguma reunião para verificar o resultado final da atualização da Planta Genérica de Valores. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que passou a ter maior contato com as situações de discrepância logo após a aprovação da PGV. Explicou que, após sua aprovação, foram identificados alguns casos específicos, ressaltando que o universo analisado compreendia aproximadamente 54.000 imóveis, tornando impossível



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

uma análise individualizada de todos eles com elevado nível de detalhamento. Acrescentou que, após a aprovação da lei e a criação da Comissão Gestora, passou a atuar nos casos em que se mostrava necessária alguma intervenção.

Em seguida, o vereador Marcos cumprimentou a todos os presentes. Inicialmente, agradeceu ao Sr. Rodrigo pela atenção e pelo auxílio prestado na revisão das Chácaras Paraíso das Cachoeiras. Na sequência, questionou qual seria sua função atualmente na Secretaria em relação ao IPTU. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que atualmente ocupa o cargo de Diretor de Receita e Fiscalização e que o IPTU constitui uma das receitas do Município. Explicou que exerce atuação ampla na gestão do IPTU, abrangendo lançamento, fiscalização, exigência, bem como em relação aos demais tributos, taxas de licença e taxas de serviços. Ressaltou que toda matéria relacionada à receita da Prefeitura está atualmente sob sua responsabilidade na Secretaria de Finanças.

O vereador Marcos mencionou que, durante as oitivas do Sr. Mauro Zeuri e do Sr. Thomaz Chagas de Almeida, houve discussão acerca da Planta Genérica de Valores e do valor venal dos imóveis. Destacou que é de conhecimento público que existem métricas e variáveis consideradas para sua definição, como área, valor unitário, idade do imóvel, posição, localização, tipologia e padrão de acabamento, além das classificações das chácaras em padrão fino, médio e inferior. Ressaltou que o ponto crítico seria o fato de o valor venal representar o preço oficial estimado pelo Poder Público para fins de tributação, como o IPTU e o ITBI.

Em seguida, o **Sr. Rodrigo esclareceu** que isso não se aplica ao ITBI, pois a base de cálculo de cada tributo deve ser própria e distinta. Explicou que nenhuma base de cálculo pode servir simultaneamente para dois tributos. Informou que é comum utilizar a expressão "valor venal" também para o ITBI, porém, nesse caso, o valor considerado corresponde ao efetivamente praticado no mercado, na transação realizada, ressaltando que se tratam de conceitos distintos, embora recebam a mesma denominação.

O vereador Marcos, ao tratar do valor venal do imóvel, apresentou como exemplo a venda de um imóvel cujo valor venal seria de R\$ 280.000,00, mas o



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

proprietário estaria anunciando por R\$ 600.000,00, localizado na região central da cidade e com bom padrão de acabamento. Diante disso, questionou se as taxas seriam pagas sobre o valor pretendido para venda ou sobre o valor venal. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que, para fins de ITBI, será considerado o valor efetivamente transacionado e constante da escritura, ou o valor de referência apurado pela Prefeitura. Explicou que, em relação às taxas, como os emolumentos cartorários, que são calculados sobre o valor venal do imóvel, será considerado o valor atribuído pela Prefeitura, exemplificando com o montante de R\$ 250.000,00.

Na sequência, o vereador afirmou que o Sr. Rodrigo estava correto quanto às informações prestadas e questionou por que o valor venal utilizado para o lançamento do IPTU estaria sendo praticado com base no valor de mercado de muitas áreas, especialmente chácaras de recreio, considerando que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida relatou que houve pesquisa em sites especializados para levantamento dos valores e, posteriormente, foi realizado um cálculo aproximado. Diante disso, mencionou o significativo acréscimo observado e questionou por que uma chácara que possuía valor venal de aproximadamente R\$ 200.000,00 passou a ter valor venal de R\$ 900.000,00 para fins de cálculo do IPTU, indagando se a metodologia utilizada para esse cálculo, conforme apontada pelo Sr. Thomaz, não estaria equivocada.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que a pesquisa foi realizada pela empresa Geopixel, responsável por apresentar os primeiros valores utilizados no projeto de lei. Esclareceu que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida realizou posteriormente um recálculo e um refazimento dos dados que passaram por revisão, utilizando os valores de mercado pesquisados naquela ocasião. Ressaltou, contudo, que não saberia informar o motivo específico da variação, uma vez que a metodologia empregada é estatística, não sabendo dizer se foi utilizada média ou outro método para se chegar ao valor final. Acrescentou que, em tese, o valor utilizado deve permanecer abaixo do valor médio de mercado para servir como base de cálculo do IPTU, compondo posteriormente o valor venal do terreno e, somado ao valor da construção, resultar no valor venal total do imóvel.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador questionou se o primeiro levantamento dos valores de mercado foi encaminhado pela empresa Geopixel, sendo respondido afirmativamente pelo Sr. Rodrigo. Acrescentou que a empresa não encaminhou apenas a pesquisa de mercado, mas também a metodologia, a composição, as equações e a fórmula utilizadas para se chegar ao valor final aplicado ao metro quadrado de cada face de quadra. Explicou ainda que a pesquisa de mercado constitui apenas um dos elementos considerados na fórmula, não se recordando se eram sete ou nove fatores utilizados no cálculo, sendo o valor de mercado apenas um deles.

O vereador Marcos mencionou que, no Município de Hortolândia, a mesma empresa teria cometido erro semelhante, envolvendo aproximadamente 90.000 imóveis, dos quais cerca de 33.000 necessitaram de revisão. Ressaltou que, independentemente da capacidade administrativa daquele Município, Hortolândia possui estrutura superior à de Mogi Mirim e que, conforme relatado pelo Sr. Rodrigo, apenas quatro servidores estariam trabalhando intensamente na análise dos pedidos de revisão. Informou que, no Município mencionado, a situação foi solucionada em menos de trinta dias, ainda no mês de março, mediante adequação e redução dos valores anteriormente lançados. Diante disso, questionou quem seria o responsável por realizar vistoria *in loco* e verificar a necessidade de retificação dos imóveis.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo reiterou** que nenhum servidor possui competência para promover revisão do valor da base de cálculo. Esclareceu que as diligências destinadas à alteração da área construída, do tipo de construção, do padrão de acabamento ou do estado de conservação são realizadas pelos servidores do Cadastro Técnico da Prefeitura, vinculados à Secretaria de Finanças. Explicou que esses cadastradores atuam como agentes do cadastro imobiliário e são os servidores competentes para realizar revisões que não envolvam o valor da base de cálculo.

O vereador questionou o que motiva esses servidores a realizarem vistoria *in loco* para conferência da metragem dos imóveis. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que o procedimento administrativo é iniciado por requerimento do próprio interessado, quando entende que seu imóvel necessita de revisão. Ressaltou que nem todos os pedidos são deferidos, pois muitas vezes o contribuinte entende



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

que seu padrão de acabamento é popular, quando, após a vistoria, o agente verifica que essa condição não se confirma, resultando no indeferimento do pedido. Informou ainda que um imóvel construído há aproximadamente vinte anos, anteriormente classificado como em bom estado de conservação, atualmente pode ser enquadrado como regular, o que, para fins de cálculo do imposto predial, representa redução de aproximadamente 20% na base de cálculo.

O vereador Marcos questionou quantos servidores a Secretaria possui atualmente para realizar essas revisões e vistorias in loco. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que são cinco servidores, sendo um deles responsável pela chefia da equipe.

O vereador Marcos reiterou sua preocupação quanto ao aumento do endividamento de diversos municípios de Mogi Mirim, especialmente em razão do escalonamento das parcelas do IPTU, principalmente nos casos envolvendo chácaras de passeio ou recreio, terrenos e glebas. Ressaltou que muitos contribuintes poderão não conseguir arcar com duas ou mais parcelas posteriormente e questionou se essas parcelas poderiam ultrapassar o mês de dezembro sem serem inscritas em dívida ativa. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que as parcelas do lançamento do IPTU de determinado exercício devem, obrigatoriamente, vencer dentro do próprio exercício, salvo eventual decisão judicial em sentido diverso. Assim, entende não ser possível estender os vencimentos do IPTU de 2026 para o exercício de 2027.

O vereador questionou qual conselho o Sr. Rodrigo daria atualmente ao proprietário que não possui condições de pagar uma parcela de aproximadamente R\$ 900,00, quando anteriormente pagava cerca de R\$ 200,00, especialmente diante do escalonamento das parcelas. Em resposta, o **Sr. Rodrigo aconselhou** que, ao tomar conhecimento da existência de determinado valor que deverá ser pago futuramente, ainda que seu vencimento esteja sendo sucessivamente postergado, o contribuinte procure reservar recursos financeiros para efetuar o pagamento quando a obrigação se tornar exigível.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O **Sr. Rodrigo complementou** que não há perspectiva de alteração quanto à forma de pagamento para o próximo ano, de modo que deixar de efetuar o pagamento poderá resultar no acúmulo da dívida com os lançamentos futuros. Reforçou que entende não ser saudável postergar esse tipo de obrigação.

O vereador Marcos reiterou que a situação é complexa, pois entende que poderá afetar diversos munícipes, especialmente aqueles proprietários de chácaras que sofreram expressivo aumento do IPTU. Diante disso, questionou qual providência ainda poderá ser adotada pelo contribuinte quando houver o indeferimento do pedido de revisão e este continuar entendendo que o valor lançado não corresponde às características de seu imóvel. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que, caso o munícipe pretenda prosseguir pela via administrativa, poderá interpor recurso. Reiterou, contudo, que, quando a discussão envolver exclusivamente o valor unitário da base de cálculo, o servidor não possui competência para alterá-lo, sendo essa atribuição exclusiva da Comissão Gestora.

O vereador questionou se esse procedimento dependerá da atuação de advogado particular ou se poderá ser realizado diretamente mediante protocolo na Prefeitura. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que o interessado poderá formular o requerimento, desde que apresente elemento material concreto apto a provocar a atuação da Comissão. Ressaltou que esse elemento deve ser consistente e demonstrar a existência de eventual erro, preferencialmente elaborado por profissional capacitado.

O vereador Marcos questionou por que os valores praticados até o ano de 2025 encontravam-se tão abaixo daqueles atualmente atribuídos ao mercado, considerando que não houve preparação ou previsão para essa alteração. Em resposta, o **Sr. Rodrigo ressaltou** que a inscrição em dívida ativa não gera, por si só, bloqueio de crédito ou de financiamento, mas constitui procedimento necessário para tornar o crédito líquido e certo em favor da Prefeitura, permitindo sua cobrança pelas vias administrativa ou judicial. Demonstrou solidariedade aos munícipes que possam ter sido surpreendidos com os aumentos e reconheceu que muitos poderão sofrer impactos financeiros. Reiterou, entretanto, que é necessário verificar se o valor venal atribuído ao



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

imóvel é compatível com o mercado, afirmando que, caso esteja abaixo do valor de mercado, ainda que a parcela seja elevada, o lançamento não será considerado ilegal.

O **Sr. Rodrigo complementou** que o fato de os valores dos anos anteriores estarem significativamente abaixo decorre da última revisão geral realizada em 2009, tendo ocorrido, nos anos subsequentes, apenas correções monetárias. Reiterou que, estando o valor venal dentro dos parâmetros de mercado, sua aplicação não será ilegítima.

O vereador questionou se, diante das métricas apresentadas pela empresa à Secretaria de Finanças, responsável pelo IPTU, não houve discussão sobre a possibilidade de ocorrer aumento expressivo dos valores. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que a empresa não apresentou qualquer alerta nesse sentido, limitando-se a entregar o trabalho com os respectivos resultados. Relatou que a Secretaria analisou alguns aspectos, mas ressaltou que o universo envolvia aproximadamente 54.000 imóveis e que novos fatos ainda podem ser identificados.

O vereador Marcos mencionou questionamento formulado ao Sr. Mauro Zeuri em sua oitiva, no qual indagou por que, diante da inexistência de certeza quanto ao impacto dos aumentos, não foi adotada implementação gradual, com percentuais menores, ao invés da aplicação integral dos novos valores. Relatou que o Sr. Mauro Zeuri respondeu que tal medida não produziria efeitos. Acrescentou que muitos munícipes foram beneficiados, considerando que o número de reclamações foi relativamente pequeno em comparação com o total de lançamentos de IPTU existentes no Município, mas ressaltou que houve grande preocupação da população em relação à revisão realizada.

O vereador complementou que não havia parâmetros diretos apresentados pela empresa, afirmando que ninguém sabia exatamente quais seriam os resultados, caracterizando, segundo suas palavras, uma "carta em branco". Ressaltou que a CPI busca compreender se ocorreram erros, diante da inexistência de previsão quanto aos valores que seriam cobrados. Também relatou que houve atraso na entrega dos carnês pelos Correios, esclarecendo que isso não decorreu de falha



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

da empresa responsável pela entrega, mas sim do processo de lançamento e conferência, realizado por apenas quatro servidores responsáveis pela análise e revisão. Ao final, solicitou ao Sr. Rodrigo que deixasse uma orientação à população sobre como proceder diante do lançamento de um novo IPTU quando discordar do valor apresentado.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que o primeiro passo é analisar o valor venal atribuído ao imóvel. Explicou que, caso esse valor esteja acima do praticado pelo mercado, o contribuinte poderá buscar sua revisão pela via administrativa ou judicial. Reiterou, contudo, que, se o valor estiver abaixo do praticado pelo mercado, a Prefeitura não estará cometendo qualquer irregularidade no lançamento, hipótese em que eventual novo pedido de revisão será novamente indeferido.

O vereador questionou se a empresa não será responsabilizada por eventuais falhas, considerando o elevado valor pago pelo serviço, a utilização de métricas obtidas por drones e a constatação, em grande parte dos pedidos deferidos, de erros de medição decorrentes de sombras, partes de telhados e outros sombreamentos. Questionou ainda se a empresa foi notificada, se realizou alguma retificação para a Secretaria e observou que continua sendo remunerada pelos serviços prestados.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não possui conhecimento acerca do contrato, esclarecendo que não acompanhou sua execução e que não atua como gestor nem como fiscal contratual. Acrescentou que desconhece todos os produtos abrangidos pelo contrato, afirmando possuir conhecimento apenas sobre a revisão da PGV e o recadastramento aéreo, por guardarem relação com suas atribuições.

Na sequência, o vereador Marcos questionou se, especificamente em relação ao recadastramento aéreo, houve algum tipo de retificação realizada pela empresa ou se todas as correções foram efetuadas apenas pela Prefeitura. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que o recadastramento aéreo constitui produto distinto da revisão da PGV, tratando-se de outra frente de trabalho. Explicou que esse serviço foi executado pela empresa Aerocarta, que manteve equipe disponível no



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Município para realizar revisões e que um segundo bloco dessas revisões seria posteriormente implementado no sistema. Informou que os trabalhos foram desenvolvidos nesse sentido e que, em tese, a empresa cumpriu as obrigações previstas contratualmente. Ressaltou, contudo, que não acompanhou diretamente a execução do contrato, não possuindo conhecimento específico sobre todos os serviços efetivamente realizados.

O **Sr. Rodrigo complementou** que podem existir pequenas discrepâncias nas medições realizadas, uma vez que o levantamento foi feito por meio de fotografias aéreas, mas ressaltou que essas diferenças costumam variar entre aproximadamente 2% e 3% em relação às medidas existentes no local. Afirmou que tais diferenças não justificam aumento do IPTU superior ao devido, devendo, contudo, ser corrigidas, embora não representem elemento superveniente capaz de provocar grandes distorções no valor final do imposto.

Em seguida, o vereador Ademir mencionou que, no início da oitava, o Sr. Rodrigo relatou que participou da elaboração da minuta do projeto que culminou na aprovação da Lei Complementar nº 329/2025, que trata da revisão da Planta Genérica de Valores. Em seguida, questionou quanto tempo foi utilizado para a revisão e elaboração da minuta do projeto e se, durante esse processo, foi discutida a possibilidade de realizar a revisão da Planta Genérica de Valores de forma parcial, atingindo apenas os bairros que efetivamente necessitavam dessa atualização.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não consegue se recordar com exatidão do tempo despendido para a elaboração do projeto de lei, mas estima que tenha sido entre vinte e trinta dias. Em relação à revisão da Planta Genérica de Valores, esclareceu que a própria Lei Orgânica do Município de Mogi Mirim prevê que essa revisão deve ocorrer a cada dois anos. Informou, inclusive, que a primeira versão do projeto de lei previa que a revisão fosse realizada a cada quatro anos, por entender que esse seria um horizonte mais adequado para o trabalho, considerando que o intervalo de dois anos é relativamente curto. Contudo, explicou que o projeto precisou ser adequado em razão da previsão constante da Lei Orgânica.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O **Sr. Rodrigo complementou** que a revisão não precisa ser necessariamente geral, podendo ser realizada de forma parcial. Explicou que, caso o Município entenda que determinadas regiões já possuem valoração adequada, poderá promover alterações apenas nos locais em que houver necessidade, em razão de melhorias ocorridas em determinadas áreas da cidade. Ressaltou, assim, que não é necessária previsão expressa para a realização dessas revisões pontuais.

Na sequência, o vereador Ademir questionou se, durante essa última revisão, foi discutida a possibilidade de realização de uma revisão parcial. Em resposta, o Sr. Rodrigo informou que, nessa oportunidade, o projeto previa a realização de uma revisão geral.

O vereador mencionou que, quando o contrato foi firmado, foram incluídos nove itens de serviços diversos, e questionou se o Sr. Rodrigo teve atuação ou participação nos demais itens constantes do contrato ou apenas na questão específica da revisão da Planta Genérica de Valores. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que trabalhou apenas nos itens relacionados ao cadastramento aéreo e à revisão da Planta Genérica de Valores, sendo esses os dois únicos objetos do contrato com os quais teve contato.

O vereador também mencionou que o Sr. Rodrigo relatou existirem 1.847 pedidos de revisão pendentes e que apenas quatro servidores atuam na análise desses processos, esclarecendo ainda que esses servidores não possuem competência para atuar sobre a base de cálculo, atribuição exclusiva da Comissão Gestora. Diante disso, questionou se a Secretaria de Finanças não poderia encaminhar diretamente à Comissão os pedidos que tratam especificamente da revisão da base de cálculo.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que a Comissão somente pode atuar quando formalmente provocada, não possuindo competência para agir por iniciativa própria. Esclareceu que essa provocação pode ocorrer por iniciativa do Secretário, do Prefeito ou de um conjunto de moradores de determinada região, sendo necessário que haja elementos que subsidiem a análise, para que a Comissão possa se manifestar, seja para confirmar a correção dos valores, seja para refutar o que foi apresentado.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Explicou ainda que diversos pedidos de revisão do IPTU de 2026 não apresentam indicação concreta do que efetivamente se pretende revisar. Acrescentou que, caso todos esses pedidos fossem encaminhados à Comissão, formada exclusivamente por servidores da Prefeitura que também possuem atribuições ordinárias em seus respectivos setores, esses servidores passariam a dedicar grande parte de seu tempo aos trabalhos da Comissão. Ressaltou ainda que, durante essas análises, poderiam ser identificados valores superiores aos atualmente constantes da Planta Genérica de Valores, hipótese que poderia resultar na necessidade de revisão geral do Município.

O **Sr. Rodrigo complementou** que a Comissão possui como atribuições dirimir discrepâncias, atribuir valores aos novos empreendimentos que venham a ser implantados no Município e realizar revisões periódicas, não se destinando a promover revisões a qualquer tempo ou por qualquer motivo. Ressaltou que suas competências são específicas e que a Comissão não pode atuar de ofício, sendo indispensável a existência de elementos que fundamentem aquilo que está sendo submetido à sua apreciação.

O vereador Ademir mencionou que o Sr. Rodrigo explicou anteriormente a diferença entre valor venal e valor comercial e relatou que muitas pessoas procuram os vereadores e a Prefeitura solicitando revisão dos valores lançados. Acrescentou que compreende que houve alteração das alíquotas e que isso naturalmente resultará em aumento do imposto. Diante disso, questionou se, caso não seja constatada qualquer discrepância ou erro no cálculo do valor venal, o lançamento será mantido, ressaltando que existe, entre muitos contribuintes, uma falsa expectativa de redução do valor do IPTU.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que houve uma revisão geral da Planta Genérica de Valores e que é de conhecimento da Administração que ocorreram algumas discrepâncias, as quais classificou como exceções. Afirmou que pode assegurar que a maioria, ou a imensa maioria, dos lançamentos encontra-se dentro dos parâmetros anteriormente esclarecidos quanto ao valor venal atribuído aos imóveis. Ressaltou que o principal critério para a apresentação de pedido de revisão consiste em verificar se o valor venal atribuído ao imóvel é compatível com o valor praticado no mercado. Assim, caso o imóvel esteja com



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

valor venal inferior ao valor de mercado, afirmou ser possível concluir que não haverá revisão. Em decorrência disso, o valor do IPTU atualmente lançado será mantido e novamente lançado no exercício seguinte, acrescido apenas da correção monetária aplicável.

Por fim, o **Sr. Rodrigo salientou** que não orienta a criação de expectativas quanto à realização de uma nova revisão ampla, geral ou abrangente dos lançamentos efetuados. Esclareceu que somente serão realizadas revisões pontuais nos casos em que forem identificadas discrepâncias, ressaltando que ainda não foi possível identificar se essas situações representam 10%, 15% ou 20% dos lançamentos. Concluiu afirmando que, caso o valor venal atribuído ao imóvel esteja compatível e abaixo do valor efetivamente praticado pelo mercado, recomenda que os contribuintes não criem expectativa de redução do IPTU e que se organizem financeiramente para suportar esse custo adicional.

Em seguida, o vereador Wilians cumprimentou a todos e agradeceu ao Sr. Rodrigo pela forma como vem atendendo as pessoas que o procuram para prestar esclarecimentos. Logo após, questionou qual é a quantidade exata de imóveis existentes atualmente no Município. Em resposta, o **Sr. Rodrigo agradeceu** o reconhecimento manifestado pelo vereador e ressaltou que esse é o seu papel como servidor público. Em seguida, informou que existem aproximadamente 54.000 imóveis cadastrados, dos quais cerca de 48.000 são passíveis de tributação, sendo que os demais possuem algum tipo de isenção, por se tratarem de imóveis pertencentes ao Município, ao Estado ou à União, não estando sujeitos à incidência do tributo.

O vereador questionou, dentre esses 54.000 imóveis, quantos tiveram redução no valor do IPTU. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não se recorda do número exato, mas acredita que aproximadamente 16.000 imóveis tiveram redução no imposto e que cerca de 5.000 permaneceram com valores semelhantes aos lançamentos realizados em 2025. Assim, estimou que aproximadamente 21.000 imóveis não sofreram aumento no valor do IPTU.

O vereador questionou se havia um número aproximado de imóveis que tiveram aumento de até 50% no valor do IPTU. Em seguida, o **Sr. Rodrigo informou** que



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

esse levantamento existe, porém não se recordava do número exato naquele momento.

O vereador Wilians também questionou se, quando há pedido de revisão do valor venal, seja em relação à área construída ou ao terreno, o mecanismo adequado seria a propositura de ação judicial ou outro procedimento. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que, quando o pedido de revisão tiver como fundamento o valor unitário do metro quadrado que compõe a base de cálculo do imposto, somente a Comissão poderá promover essa revisão, pois os servidores responsáveis pelas revisões gerais do IPTU, relacionadas aos demais elementos, não possuem competência para alterar essa base de cálculo.

O **Sr. Rodrigo esclareceu** que, ao mencionar a Comissão, refere-se à Comissão Administrativa da Prefeitura, formada por servidores das Secretarias de Finanças, Planejamento, Negócios Jurídicos e Tecnologia da Informação. Reiterou que, caso o pedido de revisão seja acompanhado de subsídios técnicos que o fundamentem, ele será encaminhado à Comissão. Entretanto, tratando-se de pedido genérico, sem qualquer elemento material que o justifique, ele não será submetido à apreciação da Comissão.

O vereador Wilians reforçou que os munícipes devem apresentar, ao formularem requerimento ou pedido de revisão, subsídios técnicos que embasem sua pretensão e solicitou que o Sr. Rodrigo explicasse melhor o que seriam esses subsídios. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que o principal elemento para fundamentar o pedido de revisão é a apresentação de uma contraprova elaborada por profissional qualificado, como engenheiro ou corretor de imóveis, que ateste que o valor atribuído pela Prefeitura não corresponde ao valor praticado pelo mercado.

Na sequência, o vereador questionou se, caso o munícipe não possua condições financeiras para contratar esse profissional, a Prefeitura poderia disponibilizar alguém para realizar essa avaliação. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que a Prefeitura não dispõe de profissional específico para realizar avaliações imobiliárias dessa natureza. Esclareceu que o Município possui engenheiros em seu quadro funcional que, eventualmente, poderiam desempenhar esse tipo de



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

atividade, porém não foram contratados para exercer essa atribuição. Salientou que entende não ser viável que a Prefeitura disponibilize esses servidores para essa finalidade, por considerar essa atividade insustentável sob o ponto de vista da estrutura administrativa.

Por fim, o vereador questionou se havia alguma previsão sobre a quantidade de casos que poderiam necessitar de revisão. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não possui o número exato, mas estimou que possam envolver aproximadamente 30.000 imóveis.

Em seguida, o vereador Ernani questionou se houve estudos relacionados à capacidade contributiva e ao impacto econômico-social antes da aprovação da lei. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não possui conhecimento sobre. Na sequência, foi questionado se houve simulações considerando diferentes perfis de contribuintes, sendo **respondido pelo Sr. Rodrigo** que desconhece essa informação. O vereador também questionou se a Administração avaliou os impactos específicos sobre aposentados, pequenos comerciantes e moradores de chácaras, sendo **respondido pelo Sr. Rodrigo** que não saberia informar sobre essa questão.

O vereador questionou se havia previsão de aumento expressivo em determinados imóveis. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que sim, esclarecendo que já havia conhecimento de que os imóveis do loteamento Flor da Aldeia teriam aumento expressivo, pois pagavam IPTU considerado irrisório, e que outras regiões também sofreriam aumentos em razão das melhorias recebidas.

O vereador questionou sobre o conteúdo dos despachos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que os despachos seriam de indeferimento, pois o servidor não pode alterar nada relacionado ao valor da base de cálculo. Explicou que o despacho informa que o lançamento está em conformidade com a legislação vigente e que não há qualquer irregularidade a ser verificada.

O vereador Ernani questionou se existe alguma preocupação ou orientação do setor jurídico para o acolhimento dos requerimentos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo**



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

informou que, de sua parte, existe essa preocupação, mas que não pode responder pelos demais servidores.

O vereador questionou acerca da distribuição dos carnês, indagando se todos chegaram aos cidadãos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não, esclarecendo que, desde o início, havia situações que extrapolavam os parâmetros esperados e, por essa razão, alguns carnês ficaram retidos até que fosse realizada a revisão, sendo posteriormente disponibilizados no site da Prefeitura. Reiterou que o atraso ocorreu em razão da retenção proposital realizada pela própria Prefeitura para permitir essa reanálise.

O **Sr. Rodrigo complementou** informando que os carnês referentes aos aproximadamente 21.000 imóveis que estavam em conformidade e que tiveram redução ou manutenção dos valores já haviam sido encaminhados aos Correios.

O vereador questionou se, durante a fase do Pregão nº 34, a Secretaria de Finanças participou da definição do objeto, da justificativa da revisão da Planta Genérica de Valores ou da necessidade de contratação da empresa para elaboração das simulações do IPTU e da minuta do projeto de lei. Em resposta, o **Sr. Rodrigo reafirmou** que não participou de nenhuma etapa do processo licitatório.

Na sequência, o vereador questionou se, durante a elaboração da minuta do termo de referência, houve consulta aos servidores de carreira. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que, naquela época, trabalhava no setor de cadastro e não sabe informar se houve ou não esse tipo de consulta, pois atuava no lançamento do ISS da construção, utilizando apenas fisicamente as dependências do Cadastro, no exercício do cargo de Auditor Fiscal da Prefeitura.

O vereador Ernani questionou quem validou que o objeto licitado correspondia às necessidades da Secretaria de Finanças para atualização do IPTU. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não saberia responder.

Na sequência, o vereador questionou se o Sr. Rodrigo participou, antes da licitação, de alguma reunião ou análise acerca da necessidade de contratação da revisão da PGV, do SIG Web, do recadastramento imobiliário, da



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

aerofotogrametria, dos serviços relacionados ao SAAE e dos demais objetos do contrato. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não.

O vereador questionou ainda se o Sr. Rodrigo analisou se essa junção de objetos era adequada ou se apenas recebeu o pacote já pronto, bem como se todos os produtos contratados foram analisados. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que teve contato apenas com o recadastramento aéreo e com a revisão da Planta Genérica de Valores, reiterando que não possui qualquer contato com os demais produtos constantes do contrato.

O vereador questionou quem teria recebido esses produtos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não saberia indicar nominalmente os responsáveis, mas acredita que tenham sido os responsáveis pelas Secretarias às quais cada produto se destinava.

O vereador Ernani mencionou que a Sra. Thais Valesca da Silva, ex-Secretária de Negócios Jurídicos, afirmou, em sua oitiva, que deixou o cargo em julho de 2024 e que não tinha conhecimento acerca do interesse relacionado à PGV e às demais contratações. Diante disso, questionou quando a Comissão Gestora tomou conhecimento desses fatos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não saberia dizer, pois não integra a Comissão Gestora.

O vereador questionou se a Secretaria de Finanças analisou se era adequado que a própria empresa contratada para elaborar a PGV também entregasse a minuta do projeto de lei correspondente. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que imagina que essa análise fizesse parte do escopo do processo, para verificar se tal procedimento era adequado ou não.

O vereador questionou ainda se, na fase da licitação, a Secretaria de Finanças validou os critérios técnicos da PGV ou se toda essa responsabilidade ficou a cargo do Sr. Thomaz Chagas de Almeida ou da empresa contratada. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não saberia responder, pois não participou dessa etapa do processo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador mencionou que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida afirmou, em sua oitiva, que apresentava diferentes cenários e que a decisão final cabia ao Sr. Mauro Zeuri. Em seguida, questionou se o Sr. Rodrigo participou da análise desses cenários. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que participou de algumas reuniões nas quais esses cenários foram apresentados, relatando que ocorreram aproximadamente seis reuniões com apresentação de diferentes possibilidades para correção da PGV. Acrescentou que, na última reunião, foi escolhido o cenário que apresentava menor impacto financeiro aos contribuintes.

O vereador questionou se, antes do envio do projeto à Câmara Municipal, a Secretaria já sabia que alguns imóveis poderiam sofrer aumento superior a 1.000%, 2.000% ou até 3.000%. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que sim, mencionando novamente os casos do loteamento Flor da Aldeia e do Parque das Laranjeiras, nos quais esses aumentos já eram previstos.

O vereador Ernani questionou qual seria o fator que justificaria aumentos tão elevados em determinados imóveis. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que isso decorreu da revisão da Planta Genérica de Valores, que elevou o valor final do metro quadrado dos terrenos e das construções. Acrescentou que também houve situações em que o recadastramento aéreo identificou ampliações de edificações, exemplificando casos em que imóveis anteriormente cadastrados com 100 metros quadrados passaram a possuir aproximadamente 300 metros quadrados de construção, circunstância que também impactou diretamente o valor final do IPTU lançado para o exercício de 2026.

O vereador questionou como seriam tratadas as situações envolvendo pedidos de ajuda da população sob o ponto de vista humanitário. Em resposta, o **Sr. Rodrigo afirmou** que é difícil responder essa questão de forma genérica e reforçou que cada caso deve ser analisado individualmente, conforme as circunstâncias e os fatos apresentados.

O vereador também questionou se a Secretaria de Finanças realizou simulação individualizada dos carnês antes do envio do projeto de lei ou apenas estudos para avaliação dos diferentes cenários. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que as análises foram realizadas por amostragem, uma vez que seria impossível



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

analisar individualmente os cerca de 54.000 imóveis, mas afirmou que houve, sim, algum nível de análise.

Na sequência, o vereador questionou se, quando foram observadas divergências que poderiam causar problemas futuros, o Secretário Mauro Zeuri foi informado. Em resposta, o **Sr. Rodrigo afirmou** que sim, acrescentando que o Sr. Mauro Zeuri foi o responsável por preparar a Comissão para iniciar as reanálises. Reiterou que, tão logo as falhas foram identificadas, iniciou-se o processo de busca por soluções.

O vereador Ernani questionou se houve comunicação formal entre os envolvidos acerca dos cenários apresentados. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não houve comunicação formal, mas que sempre ocorreram conversas e reuniões sobre o assunto, ressaltando que havia constante preocupação em solucionar os problemas identificados.

O vereador mencionou que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida afirmou, em sua oitiva, que identificou possível supervalorização do metro quadrado das chácaras, iniciando pela Chácara São Marcelo, e que posteriormente outros erros foram comunicados à empresa. Em seguida, questionou se o Sr. Rodrigo tinha conhecimento desses fatos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que, no caso da Chácara São Marcelo, o **problema foi identificado e corrigido antes do envio do projeto de lei à Câmara Municipal**.

Questionado sobre qual teria sido o erro, o **Sr. Rodrigo explicou** que a Chácara São Marcelo havia sido equiparada ao loteamento Flor da Aldeia. Segundo ele, por se tratar de empresa sediada em outra localidade, não havia conhecimento suficiente para distinguir corretamente cada região do Município, levando à interpretação de que ambas possuíam o mesmo padrão de valorização. Informou que foi identificada valorização excessiva da Chácara São Marcelo, sendo o erro corrigido antes do encaminhamento do projeto à Câmara.

O vereador questionou se essa correção ocorreu mediante documento formal ou apenas por ajustes internos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que apenas era



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

solicitado à empresa que reavaliasse determinado conjunto de unidades imobiliárias, quando se verificava que a valorização atribuída não estava correta.

Na sequência, o vereador Ernani questionou se o Sr. Rodrigo saberia informar quem é o gestor e o fiscal do contrato. Em resposta, o **Sr. Rodrigo afirmou** que acredita ser o Sr. Thomaz Chagas de Almeida e acrescentou que imagina que ele tenha realizado os contatos formais com a empresa, embora não saiba informar detalhes sobre esses procedimentos.

O vereador questionou de que forma ocorreu a correção das chácaras e das glebas. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que as correções promovidas pela Comissão abrangeram os conjuntos de chácaras, tratados como empreendimentos, esclarecendo que, quando realizada a revisão, o empreendimento era analisado e revisado de forma global.

O vereador questionou ainda como são deliberadas e decididas essas alterações. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que a Comissão delibera pela alteração do valor e encaminha sugestão ao Prefeito, acompanhada da minuta do decreto, para assinatura e publicação.

O vereador Ernani questionou se esses documentos existem e se poderão ser encaminhados à Comissão Parlamentar. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que sim.

Questionado sobre a elaboração das atas, o **Sr. Rodrigo informou** que, ao final das reuniões da Comissão, é elaborada ata contendo os assuntos pautados, debatidos e deliberados. Acrescentou que essa ata é encaminhada juntamente com a minuta do decreto e com as justificativas que se fizerem necessárias ao procedimento administrativo e que, após a aprovação e publicação do decreto, a empresa responsável pelo sistema de gestão é notificada para implementar as alterações.

Questionado pelo vereador Ernani acerca da quantidade de glebas existentes, o **Sr. Rodrigo informou** que existem aproximadamente 800 glebas cadastradas,



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

acrescentando que não consegue se recordar detalhadamente de todos os casos que passaram por revisão.

O vereador questionou qual garantia a Prefeitura oferece de que os mesmos erros não tenham sido cometidos em outros imóveis que ainda não foram revisados. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que, em relação aos imóveis que não passaram por revisão, não há como oferecer essa garantia.

O vereador mencionou que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida afirmou, em sua oitiva, que constatou ausência de processo administrativo formal e de comunicações operacionais. Diante disso, questionou por que a empresa não foi formalmente responsabilizada ou notificada, considerando que foi ela quem elaborou os estudos da PGV. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não saberia responder sobre os procedimentos e processos adotados, pois não atuou na gestão do contrato.

Por fim, o vereador questionou quem seriam os responsáveis pela fiscalização do contrato e pela apuração das situações apontadas. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que o contrato deve conter cláusulas indicando quem possui competência para aplicação de eventuais penalidades e quais seriam essas penalidades, mas afirmou não saber indicar quem seria o responsável, entendendo que, em tese, essa atribuição caberia ao gestor ou ao fiscal do contrato.

Em seguida, o vereador Luís mencionou o bairro Parque das Laranjeiras e observou que, embora tenham ocorrido melhorias na região, a situação financeira de seus moradores não se altera na mesma proporção dessas melhorias. Diante disso, questionou se foi realizado algum estudo de impacto sobre o aumento do IPTU naquele bairro. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que não saberia responder, pois não participou da gestão nem da fiscalização do contrato. Reiterou que sua atuação está mais relacionada aos resultados apresentados e que não pode afirmar se houve a realização de estudo técnico sobre esse aspecto.

Na sequência, o vereador mencionou que existia uma previsão de arrecadação com o antigo IPTU e questionou qual é a previsão de arrecadação com a



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

implantação da nova Planta Genérica de Valores. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que a previsão é de aproximadamente **R\$ 71 milhões**.

Questionado pelo vereador acerca da diferença entre a arrecadação anterior e a prevista com a nova Planta Genérica de Valores, o **Sr. Rodrigo respondeu** que acredita que o acréscimo seja de aproximadamente **R\$ 14 milhões** em relação ao valor projetado e lançado no exercício anterior.

Em seguida, o vereador Márcio cumprimentou os presentes, ressaltou que algumas das perguntas que pretendia realizar já haviam sido esclarecidas ao longo da oitiva e, na sequência, parabenizou o Sr. Rodrigo pelo trabalho desempenhado diariamente e pelos esclarecimentos prestados.

Em resposta, o **Sr. Rodrigo agradeceu** pela consideração manifestada e reiterou que esse é o seu papel como servidor municipal, afirmando que não poderia deixar de cumprir aquilo que constitui sua função e sua obrigação.

Na sequência, o vereador Cinoê complementou as palavras do vereador Márcio, ressaltando que a contribuição prestada pelo Sr. Rodrigo foi transparente e verdadeira. Por fim, parabenizou todos os servidores pela seriedade com que vêm tratando esse assunto.

Em sequência, o vereador Ernani mencionou que o Secretário Mauro Zeuri afirmou, em alguns momentos de seu depoimento, que eram esperadas algumas distorções, as quais foram identificadas posteriormente e revisadas. Diante disso, questionou se o Sr. Rodrigo participou dessa revisão e da análise das distorções de forma geral ou apenas nos casos das chácaras. Em resposta, o **Sr. Rodrigo afirmou** que as distorções, ao final, acabaram sendo observadas na medida em que os contribuintes compareciam à Prefeitura para apresentar seus questionamentos.

O vereador questionou que, sendo a responsabilidade técnica da empresa e do Sr. Thomaz Chagas de Almeida, por qual motivo a Secretaria de Finanças lapidou a minuta do projeto de lei e os anexos antes de encaminhá-los ao Jurídico. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que os anexos não foram alterados e que o



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Anexo IV foi criado pela Secretaria, pois trata das características físico-construtivas para a classificação do padrão de acabamento dos imóveis. Explicou que essa era uma demanda antiga da fiscalização de obras da Prefeitura, uma vez que os fiscais não possuíam elementos concretos para classificar as construções. Reiterou que o projeto de lei apresentado pela empresa correspondia ao que estava previsto em seu escopo contratual e que o que foi acrescentado pela Secretaria foram políticas tributárias a serem instituídas, como a alíquota progressiva, o desconto de 10%, a alíquota de 2% para terrenos e a isenção para exploração agrícola. Portanto, a Secretaria apenas acrescentou aquilo que entendeu ser pertinente.

O vereador questionou quem era o responsável pelas etapas de cálculo da PGV, escolha dos cenários, definição das alíquotas, elaboração dos anexos, revisão das chácaras e encaminhamento do projeto ao Jurídico e à Câmara. Em resposta, o **Sr. Rodrigo** relatou que não havia um responsável específico para cada etapa, afirmando que houve um trabalho conjunto e consensual entre todos os envolvidos. Reiterou que o Secretário Mauro Zeuri foi o responsável pela decisão final, mas destacou que não houve imposição por parte do secretário.

O vereador Ernani mencionou que o Secretário Mauro Zeuri, em sua oitiva, afirmou que houve conversas com os vereadores antes da votação do projeto e questionou se o Sr. Rodrigo participou de alguma dessas reuniões ou conversas. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que acompanhou o Secretário durante a realização da Reunião Conjunta das Comissões, ocasião em que foram prestados esclarecimentos, afirmando que, posteriormente, não participou de nenhuma outra reunião.

O vereador mencionou ainda que o Secretário Mauro Zeuri, em sua oitiva, relatou que os vereadores solicitaram a reavaliação de alguns pontos da PGV e que a Prefeitura voltou a discutir o assunto. Diante disso, questionou se o Sr. Rodrigo participou dessa reavaliação, **sendo informado pelo Sr. Rodrigo** que não.

O vereador também questionou se o Sr. Rodrigo, na condição de auditor fiscal, considerava aceitável o aumento excessivo do IPTU sob o ponto de vista



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

administrativo. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que cada caso deve ser analisado detalhadamente, pois o aumento pode ter ocorrido de forma proporcional à realidade do local, sendo, portanto, plausível.

O vereador questionou se o Sr. Rodrigo considerava correta a conduta da Prefeitura de cobrar o imposto e, posteriormente, prorrogar os vencimentos. Em resposta, o **Sr. Rodrigo informou** que os vencimentos foram prorrogados, principalmente, porque, quando venceu a primeira parcela, ainda havia carnês que não tinham sido entregues aos contribuintes. Explicou que a prorrogação, nesse caso, foi natural e que as demais prorrogações decorreram das revisões que estavam sendo realizadas.

O vereador Ernani questionou se o Sr. Rodrigo acreditava ser adequada a instituição do IPTU Verde na cidade diante da situação ocorrida e considerando que o programa ainda não estava regulamentado por lei, conforme previsto. Em resposta, o **Sr. Rodrigo afirmou** que considera correta a instituição do IPTU Verde, desde que observadas as regras e normas pertinentes, de modo a evitar subjetividades. Ressaltou, contudo, que entende que o IPTU Verde e o tema em discussão são assuntos distintos.

O vereador questionou se o Sr. Rodrigo acreditava ser possível viabilizar a implementação do IPTU Verde diante da intenção do governo. Em resposta, o Sr. Rodrigo informou que acredita que o programa será implementado no próximo ano. Questionado se seria necessária uma revisão da lei que dispõe sobre o IPTU Verde, respondeu que não, sendo necessário apenas eliminar as subjetividades existentes.

Na sequência, o vereador Ademir franqueou a palavra ao Sr. Rodrigo para que fizesse suas considerações finais. O **Sr. Rodrigo agradeceu** a oportunidade de prestar esclarecimentos, manifestou a expectativa de que sua participação tenha sido positiva e colocou-se à disposição para eventuais dúvidas relacionadas ao IPTU.

Ao final, o vereador Ademir agradeceu a presença de todos os presentes.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 11h56min, da qual, para constar, foi lavrada a presente Ata, que vai assinada pelo vereador Wagner Ricardo Pereira.

Disponível para assistir na íntegra:

<https://www.youtube.com/watch?v=to7QkKkU5Wc>

Mogi Mirim, 30 de julho de 2026.

VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA
Vice-Presidente da Câmara Municipal