



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Ata da 9ª 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 14h16 min, no Plenário da Câmara Municipal, logradouro à Rua Dr. José Alves, 129, Centro – Mogi Mirim/SP, realizou-se a 9ª 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 e Marcio Evandro Ribeiro.

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 a Sra. Maria Teresa Archaf, Servidora Pública do Município de Mogi Mirim, acompanhada 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 solicitou que a Sra. Maria se apresentasse, informando sua função, sua atuação no serviço público e se possuía participação na elaboração do processo da Planta Genérica de Valores ou em assuntos relacionados ao IPTU.

Em seguida, a **Sra. Maria cumprimentou** a todos e **relatou** que é funcionária de carreira há 40 anos, estando atualmente na gestão do Cadastro Imobiliário, exercendo a função de Chefe de Divisão. Afirmou que houve a reavaliação da Planta Genérica de Valores e informou acreditar que essa atualização era necessária, uma vez que havia pontos defasados. Salientou que não está acostumada a falar em público e agradeceu a compreensão e a recepção de todos.

O vereador Ademir parabenizou a Sra. Maria pelos trabalhos desenvolvidos à frente do Cadastro Técnico e pelo auxílio que tem prestado aos vereadores que buscam informações junto ao Cadastro Imobiliário. Em seguida, refez o questionamento inicial acerca de sua função e de sua participação nos assuntos relacionados ao IPTU.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que, em determinado momento, houve sua participação, em razão de atuar na gestão do Cadastro Imobiliário. Reiterou, contudo, que não participou da elaboração do Termo de Referência e que não é fiscalizadora do contrato. Complementou que participou de algumas reuniões justamente por exercer a gestão do Cadastro Imobiliário, ressaltando que a revisão da Planta Genérica de Valores e a cobrança do IPTU são fatores que impactam diretamente o Cadastro Imobiliário.

Na sequência, o vereador Cinoê cumprimentou a todos e reiterou que o papel da Comissão não é julgar ninguém, mas sim encontrar subsídios para que seja possível chegar a uma conclusão. Destacou que a Sra. Maria é um exemplo a ser



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

seguido pelos seus 40 anos de carreira como servidora pública. Em seguida, questionou se ela é a responsável pela análise dos pedidos de revisão e se teria condições de informar quantos pedidos já haviam sido analisados até o presente momento.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que sim, é a responsável pelos procedimentos de revisão, porém ainda não havia sido realizado um levantamento da quantidade de pedidos já analisados. Esclareceu que existe conhecimento acerca da quantidade de processos de revisão protocolados, aproximadamente 1.847 processos, mas que ainda não houve tempo hábil para elaborar um relatório indicando quantos deles já foram efetivamente revisados. Complementou que o trabalho de revisão está sendo realizado diariamente.

A Sra. Maria prosseguiu explicando que muitos dos processos encaminhados foram protocolados de forma genérica e subjetiva, sem indicar objetivamente o motivo pelo qual o valor venal e o IPTU sofreram aumento, circunstância que dificulta o trabalho de revisão. Reiterou, conforme já esclarecido nas oitavas anteriores, que os servidores não podem atuar diretamente sobre os valores venais já consolidados. Explicou que os processos são analisados conforme os critérios de construção, fatores de acabamento e demais características do imóvel, realizando-se uma espécie de lapidação das informações. Nos casos de terrenos baldios, é verificado se a tributação está de acordo com a legislação e com a valorização aplicada, ressaltando que os servidores não podem alterar os valores venais. Informou ainda que o contribuinte pode recorrer, desde que apresente argumentos técnicos, os quais serão submetidos à Comissão constituída para essa finalidade.

Questionada pelo vereador se fazia parte dessa Comissão, a **Sra. Maria respondeu** que sim, juntamente com o Sr. Rodrigo Sernaglia, informando que a Comissão também conta com representantes da Secretaria de Finanças, vinculados ao Cadastro Imobiliário.

O vereador Cinoê observou que os esclarecimentos prestados pela Sra. Maria acerca do funcionamento e do andamento dos processos foram muito importantes, pois a população procura constantemente os vereadores e seus



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

assessores em busca de respostas, ressaltando que eles não possuem competência para alterar qualquer valor de IPTU.

Prosseguindo, a **Sra. Maria relatou** que estão sendo protocolados muitos processos genéricos, cabendo aos responsáveis pela análise compreender exatamente o que o contribuinte pretende revisar. Reiterou que os servidores não podem atuar sobre os valores venais já consolidados de acordo com a legislação. Explicou que deve ser apresentado um laudo de avaliação emitido por imobiliária ou profissional capacitado, uma vez que o valor venal não deve ultrapassar o valor de mercado do imóvel. Ressaltou ainda que o Município possui aproximadamente 55.000 imóveis cadastrados e que nem todos são passíveis de tributação, pois alguns pertencem ao Município, ao Estado ou à União, enquanto outros são isentos. Reforçou que podem ter ocorrido erros pontuais, como nos casos das chácaras, que já foram corrigidos, e destacou que o setor do Cadastro Imobiliário permanece à disposição da população para atendimento e análise dos processos de revisão.

A **Sra. Maria acrescentou** que, quando um pedido de revisão é protocolado, os servidores procuram identificar o motivo da solicitação, pois houve alteração da Planta Genérica de Valores e é necessário verificar se a valorização aplicada está correta, bem como se as áreas cadastradas, a edificação, a classificação do imóvel e o padrão de acabamento estão devidamente atualizados. Ressaltou que essa avaliação é realizada mesmo quando o contribuinte não aponta expressamente tais aspectos em seu pedido.

O vereador questionou se, após um pedido de revisão ser indeferido, o contribuinte teria a possibilidade de apresentar novo pedido.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que sim, desde que sejam apresentados argumentos técnicos capazes de demonstrar que o IPTU lançado não está correto, possibilitando a realização de uma nova avaliação.

O vereador Cinoê questionou qual é o prazo para que o contribuinte solicite a revisão do lançamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que, conforme dispõe o Código Tributário, o prazo para impugnação do lançamento é de 20 dias. Entretanto, relatou que, diante da elevada demanda de pedidos, não será possível concluir todas as análises dentro desse prazo.

O vereador mencionou que o Sr. Rodrigo Sernaglia, durante sua oitiva, afirmou que, diante da quantidade de demandas, é humanamente impossível analisar todos os pedidos individualmente e que também seria inviável a realização de uma força-tarefa, uma vez que os demais serviços da Prefeitura não podem ser interrompidos. Diante disso, ressaltou que a questão do IPTU é urgente, pois existem prazos e vencimentos estabelecidos no cronograma de arrecadação do Município.

Em seguida, o vereador Cinoê questionou como ficará a situação do contribuinte que não conseguir protocolar o pedido de revisão dentro do prazo e se seria possível concluir as revisões antes do encerramento do período previsto.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que o setor do Cadastro Imobiliário está trabalhando intensamente para atender todas as demandas existentes. Esclareceu que sua equipe conta atualmente com quatro agentes responsáveis pelas revisões, enquanto ela exerce a função de gerenciamento do setor. Reiterou que existem aproximadamente 1.840 processos em tramitação e, ao final, afirmou que não poderia garantir que todos seriam analisados dentro do prazo.

Na sequência, o vereador questionou em que momento, durante a revisão ou após o pedido de revisão, caso o munícipe se sentisse prejudicado pelo valor lançado e desejasse que seu caso fosse reanalisado por um fiscal, esse procedimento poderia ocorrer.

Em resposta, a **Sra. Maria esclareceu** que a análise não seria realizada por um fiscal, mas sim por um agente do Cadastro Imobiliário. Explicou que, caso o munícipe se sentisse prejudicado, poderiam ser realizadas diligências no local pelos agentes do Cadastro Imobiliário, especialmente nos casos de imóveis edificadas, a fim de verificar as informações constantes do cadastro.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador Cinoê mencionou que o Secretário Mauro Zeuri, durante sua oitiva, afirmou que o prazo para protocolar o pedido de revisão seria até o dia 22 de junho. Em seguida, a **Sra. Maria complementou** que esse prazo havia sido estendido, ressaltando que o Código Tributário estabelece o prazo de 20 dias para impugnação do lançamento, mas que, diante da situação enfrentada pelo Município, houve flexibilização desse período.

O vereador mencionou o caso de um contribuinte que estava inconformado, pois seu terreno não havia recebido qualquer melhoria ou alteração, mas havia sofrido um aumento expressivo no valor do IPTU. Diante disso, questionou qual seria a providência a ser adotada.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que, nos casos de terrenos sem construção, os agentes não realizarão vistoria no local. Reiterou que as diligências serão efetuadas apenas nos imóveis edificadas, uma vez que podem existir divergências nas áreas construídas ou pequenos erros cadastrais, esclarecendo que a vistoria ocorrerá somente quando houver construções.

Em seguida, o vereador Luís cumprimentou a todos e reiterou os apontamentos feitos pelos vereadores, ressaltando a atuação dos servidores do Cadastro Imobiliário. Mencionou a observação do vereador Cinoê acerca da quantidade de protocolos apresentados e afirmou acreditar que exista uma triagem dos pedidos para posterior análise. Em seguida, questionou quais seriam os maiores problemas encontrados durante esse trabalho.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que todos os processos de revisão serão analisados. Reiterou que grande parte dos pedidos tem sido apresentada de forma genérica, exigindo uma análise detalhada e uma espécie de lapidação das informações, ressaltando que o Cadastro Imobiliário não deixará nenhum contribuinte sem resposta.

A **Sra. Maria complementou** que, quando se trata de terreno sem construção, será analisada a valorização aplicada conforme os critérios previstos na legislação, elaborados por face de quadra. Explicou ainda que, quando os dados são lançados no banco de dados ao final do ano para a emissão dos carnês, pode



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

ocorrer algum erro por parte da empresa responsável pelo sistema tributário, mesmo havendo conferência prévia. Ressaltou que, antes da conclusão pelo deferimento ou indeferimento do pedido, é realizada uma pré-análise para verificar se a cobrança foi efetuada corretamente conforme os critérios de face de quadra.

Ainda tratando do exemplo do terreno, a **Sra. Maria informou** que, caso o pedido seja indeferido, será necessário que o município apresente argumentos ou laudos técnicos relacionados aos valores lançados. Explicou que, posteriormente, o processo será encaminhado à Comissão constituída para analisar os laudos apresentados, podendo ser necessárias novas amostras e informações referentes ao mercado de compra e venda.

O vereador Luís mencionou o caso de um IPTU de uma residência cujo valor passou a ser aproximadamente três vezes maior que o anterior, em razão da alteração das medidas do imóvel. Diante disso, questionou se existem diferentes tipos de justificativas apresentadas pelos contribuintes nos protocolos de revisão, não apenas em relação à área construída, mas também quanto ao terreno.

Em resposta, a **Sra. Maria explicou** que, quando o contribuinte solicita a revisão por não concordar com o valor do IPTU recebido, deve dirigir-se ao Poupatempo para protocolar o pedido, que posteriormente será encaminhado ao Cadastro Imobiliário. Reiterou que atualmente exerce a função de gestora do setor e que conta com agentes do Cadastro Imobiliário responsáveis por iniciar a análise desses processos, buscando compreender os motivos apresentados pelo contribuinte para o aumento do imposto e iniciando, então, a análise detalhada das informações.

Explicou ainda que, quando se trata de área edificada, é verificada a existência de projeto aprovado, habite-se e a conformidade da construção com a legislação municipal. Sendo constatado que a edificação corresponde exatamente ao projeto aprovado e ao habite-se, não havendo alteração da área construída. Esclareceu também que, em relação à tipologia do imóvel, são analisadas sua localização, classificação e demais características, considerando, inclusive, que os imóveis sofrem depreciação ao longo do tempo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Na sequência, o vereador Ernani cumprimentou a todos e questionou quais eram as atribuições do Cadastro Técnico durante o período de elaboração da nova Planta Genérica de Valores para implantação do IPTU de 2026. Perguntou ainda se a Sra. Maria atuava apenas no Cadastro Imobiliário interno ou se também participava das análises da PGV, dos valores venais, das revisões e validações.

Em resposta, a **Sra. Maria afirmou** que participou de algumas reuniões. Explicou que o papel do Cadastro Imobiliário consiste em realizar os procedimentos necessários quando um projeto é aprovado, efetuando os ajustes cadastrais e o lançamento do IPTU. Reiterou que atuava na gestão do Cadastro Imobiliário e que participou de algumas reuniões relacionadas ao tema.

O vereador questionou se o projeto, a proposta do cadastro e a minuta que deram origem à nova PGV foram discutidos com os técnicos da área ou com os servidores que atuam há décadas nesse setor.

Em resposta, a **Sra. Maria reiterou** que participou de algumas reuniões em razão de ser funcionária de carreira e exercer atualmente a gestão do Cadastro Imobiliário.

Posteriormente, o vereador questionou se a Sra. Maria foi consultada pelos senhores Thomaz Chagas de Almeida, Rodrigo Sernaglia e Mauro Zeuri, antes da contratação da empresa, ainda durante a fase do Pregão Eletrônico nº 34, acerca da necessidade de atualização do cadastro da PGV, do SIG Web, do recadastramento imobiliário e da aerofotografia.

Em resposta, a **Sra. Maria relatou** que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida trabalha no mesmo prédio e que solicitou alguns dados constantes do banco de dados do Cadastro Imobiliário. Informou que forneceu essas informações em razão de exercer a gestão do setor, esclarecendo que repassou dados referentes à quantidade de imóveis cadastrados e à forma como era realizada a cobrança do IPTU.

O vereador Ernani também questionou se, antes da licitação, algum servidor do Cadastro Imobiliário foi chamado para indicar quais dados estavam



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

desatualizados, quais bairros apresentavam maiores problemas, quais imóveis necessitavam de revisão e quais riscos existentes no cadastro antigo poderiam comprometer os resultados.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que a Planta Genérica de Valores constitui uma avaliação geral aplicada a toda a cidade, abrangendo aproximadamente 55.000 imóveis. Recordou que a última Planta Genérica de Valores elaborada integralmente ocorreu em 2009 e lembrou que, em 2016, houve apenas uma atualização parcial. Informou que não participou dessa elaboração porque, à época, ainda não exercia a gestão do Cadastro Imobiliário.

Na sequência, **respondeu** que o Cadastro Imobiliário participou da fase preparatória da PGV, uma vez que o principal ponto norteador para elaboração da Planta Genérica de Valores foi justamente o banco de dados do Cadastro Imobiliário.

O vereador questionou qual base cadastral foi entregue à empresa contratada, indagando qual era a data da extração, a quantidade de imóveis, os campos disponibilizados, quem foi o responsável pela extração dos dados e qual foi o meio utilizado para o envio dessas informações.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não participou dessa tratativa, pois, conforme já havia esclarecido, atua na gestão do Cadastro Imobiliário, enquanto a pergunta se referia às tratativas realizadas com a empresa contratada, ao Termo de Referência e ao contrato, dos quais não participou. Esclareceu que a base cadastral disponibilizada foi a existente no Cadastro Imobiliário à época, utilizada como referência para a realização do estudo. Reiterou que não sabe exatamente quais dados foram encaminhados à empresa, justamente porque não participou da elaboração do Termo de Referência nem da contratação.

O vereador Ernani também questionou quem autorizou a entrega da base cadastral à empresa.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não possui conhecimento sobre essa informação.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Na sequência, o vereador questionou se a empresa recebeu apenas uma cópia da base cadastral para leitura e realização dos estudos ou se teve algum tipo de acesso direto ao sistema cadastral da Prefeitura.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não saberia, pois não participou das tratativas com a empresa.

Diante disso, o vereador questionou como uma pessoa pode ter acesso à base de dados do Cadastro Imobiliário e se existe a possibilidade de alguém utilizar essa base cadastral sem autorização da Secretaria.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que, em razão do processo licitatório, a empresa contratada possuía acesso ao banco de dados para compreender as atividades tributárias antes da realização da reformulação da Planta Genérica de Valores.

O vereador questionou quais servidores possuíam permissão para alterar os dados cadastrais dos imóveis durante a implantação da nova PGV.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que, após a aprovação do projeto, a empresa obteve acesso aos dados necessários. Explicou que se tratava de uma nova Planta Genérica de Valores e que era indispensável o compartilhamento das informações constantes do Cadastro Imobiliário, uma vez que é esse banco de dados que serve de base para a tributação dos imóveis.

O vereador Ernani também questionou se existem trilhas de auditoria ou relatórios do sistema capazes de demonstrar quem alterou a área do imóvel, sua tipologia, zona, face de quadra, classificação e o valor venal de cada imóvel.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que o Cadastro Imobiliário é responsável pelo fechamento anual do IPTU e pelas atualizações cadastrais, esclarecendo que a base de dados é atualizada diariamente durante todo o ano. Informou que, no ano anterior, foi realizada a reavaliação da Planta Genérica de Valores e instituída uma nova PGV, sendo posteriormente encaminhadas as informações para a empresa responsável pelo sistema tributário, possibilitando a realização da tributação.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador questionou se a Sra. Maria participou de visitas técnicas, reuniões ou acompanhamentos de campo realizados juntamente com a empresa contratada ou com algum servidor municipal. Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não participou.

Na sequência, o vereador questionou quem escolheu os imóveis utilizados como amostra para a avaliação imobiliária. Em resposta, a **Sra. Maria afirmou** que também não participou das visitas de campo.

Dando continuidade, o vereador Ernani questionou se o Cadastro Técnico validou se as amostras utilizadas pela empresa representavam adequadamente os bairros centrais, bairros periféricos, chácaras, glebas, áreas rurais e demais regiões do Município.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não se recorda dessa informação.

O vereador questionou se a Sra. Maria recebeu ou analisou os relatórios elaborados pela empresa contendo amostras de mercado, fotografias, visitas técnicas, critérios de avaliação e metodologia utilizada para definição dos valores do metro quadrado.

Em resposta, a **Sra. Maria reiterou** que não participou do processo relacionado ao Termo de Referência e informou que também não se recorda de quais servidores participaram dessas atividades.

O vereador também questionou se a Sra. Maria chegou a analisar os anexos da Planta Genérica de Valores antes do encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara Municipal.

Em resposta, a **Sra. Maria afirmou** que realizou alguma análise dos anexos, porém não de forma criteriosa, em razão da elevada demanda de trabalho existente no setor.

Na sequência, o vereador questionou quem realiza a análise mais detalhada desses documentos.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que essa atribuição compete à Secretaria de Finanças.

O vereador também questionou se houve algum termo formal, despacho, e-mail ou assinatura do Cadastro Técnico atestando que os anexos da PGV estavam corretos e que poderiam servir de base para a elaboração da lei do IPTU.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não se recorda dessa informação, acrescentando que provavelmente tal procedimento tenha sido realizado, porém não saberia informar quem foi o responsável.

O vereador Ernani mencionou que, durante os depoimentos anteriormente realizados, diversos participantes afirmaram que houve alterações nos anexos da PGV após a empresa entregar o material, questionando se o Cadastro Técnico foi informado sobre essas modificações.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que sim, pois tais alterações poderiam interferir na base de dados e, consequentemente, na cobrança do IPTU.

Posteriormente, o vereador questionou se a Sra. Maria saberia informar quem alterou a base de dados e quem validou a versão final da Planta Genérica de Valores.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não sabe quem validou a versão final. Acrescentou que, quanto à alteração da base de dados realizada ao final do ano, o Cadastro Imobiliário efetuou as tratativas com a empresa responsável pelo sistema tributário para que fosse realizada a validação necessária à cobrança do IPTU.

O vereador questionou se, antes do envio do Projeto de Lei à Câmara Municipal ou antes da emissão dos carnês, a Sra. Maria tinha conhecimento de que alguns imóveis poderiam sofrer aumentos expressivos, superiores a 4.000%.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que desconhece essa informação referente ao percentual de 4.000%. Reiterou que foi realizada a implantação de uma nova Planta Genérica de Valores e que, posteriormente, foram identificados alguns



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

erros, especialmente relacionados às chácaras, situação que já havia sido objeto de revisão, conforme anteriormente relatado.

O vereador Ernani questionou quais áreas e regiões da cidade apresentaram necessidade de revisão. Em resposta, a **Sra. Maria informou** que a Comissão revisou os casos relacionados às chácaras classificadas como chácaras de recreio.

Na sequência, o vereador questionou se a Secretaria de Finanças ou o Cadastro Técnico realizou simulações individualizadas dos carnês antes do lançamento ou apenas simulações gerais por cenário.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que esse procedimento é realizado todos os anos. Explicou que a empresa promoveu a reformulação da base de dados e que, posteriormente, o Cadastro Imobiliário conferiu se todas as informações estavam de acordo com a legislação antes da emissão dos carnês, encaminhando à empresa responsável o retorno necessário quanto à conformidade legal.

O vereador questionou que, quando um imóvel apresenta um aumento excessivo no valor do IPTU, qual seria o fator que normalmente explicaria esse acréscimo, como, por exemplo, a alteração do valor do metro quadrado, mudança de zona, atualização da Planta Genérica de Valores, classificação do imóvel, área do terreno, área construída, testada, aplicação da alíquota de 2%, recadastramento ou eventual erro cadastral.

Em resposta, a **Sra. Maria reforçou** que o Cadastro Imobiliário não atuou apenas na implantação da Planta Genérica de Valores, uma vez que o contrato também contemplava o recadastramento imobiliário. Explicou que alguns municípios realizaram construções ao longo dos anos que não estavam sendo tributadas, tratando-se de situações individuais.

O vereador questionou se o contribuinte, ao analisar o carnê de IPTU, consegue identificar de forma clara e objetiva qual foi o fator responsável pelo aumento do imposto.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que o contribuinte deve dirigir-se à Central de Atendimento para protocolar o pedido de revisão, a fim de que o setor possa



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

analisar o caso concreto, demonstrar os motivos do lançamento e prestar os esclarecimentos necessários. Reforçou que muitos pedidos têm sido apresentados de forma genérica, sem indicação objetiva do ponto a ser revisto. Ressaltou ainda que a Planta Genérica de Valores teve como finalidade atualizar áreas que estavam defasadas e reconheceu que ocorreram alguns erros, os quais já foram objeto de revisão.

Em seguida, o vereador Luís questionou se, quando um munícipe vende um imóvel e comparece ao Cadastro Imobiliário para efetuar a alteração da titularidade, tratando-se de loteamento irregular, o adquirente passa a constar como compromissário e, sendo um loteamento regularizado, passa a constar como proprietário definitivo, recebendo posteriormente o IPTU em seu nome.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que o Cadastro Imobiliário é responsável pela atualização do banco de dados, abrangendo alterações de titularidade, área construída, tipologia e demais informações cadastrais, sendo esse trabalho realizado continuamente durante todo o ano.

A **Sra. Maria complementou** explicando que, quando existe apenas contrato particular de compra e venda em loteamentos irregulares, ainda não registrados em cartório, muitas vezes o proprietário opta por não lavrar a escritura pública. Ressaltou que essa situação não ocorre apenas em loteamentos irregulares, pois, mesmo em loteamentos regularizados e tributados, é possível haver contrato de compra e venda antes da posterior lavratura da escritura definitiva.

O vereador questionou se algum servidor ligado ao setor de Planejamento ou envolvido na elaboração da Planta Genérica de Valores deu entrada em processo de transferência, vendeu ou adquiriu algum imóvel, seja para compromissário ou de forma definitiva.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que o setor recebe diariamente diversos processos de transferência, escrituras e minutas encaminhadas pelos cartórios. Acrescentou que não consegue se recordar de casos específicos, uma vez que se trata de um procedimento rotineiro e dinâmico relacionado à compra e venda de imóveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Na sequência, o vereador questionou se existe forma de verificar essa situação relativamente aos últimos anos, considerando que os trabalhos relacionados à Planta Genérica de Valores tiveram início muito antes do mês de setembro e que já se aproximava um ano de sua elaboração, a fim de verificar todas as transferências de titularidade de IPTU decorrentes de compra e venda de imóveis.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que cada transferência gera a abertura de um processo administrativo.

O vereador Luís esclareceu que sua indagação se referia ao período compreendido entre o ano anterior até o- mês de dezembro, abrangendo pessoas ligadas à elaboração da Planta Genérica de Valores, servidores municipais, membros da administração ou representantes das empresas contratadas que eventualmente tenham vendido chácaras, lotes ou imóveis semelhantes nos meses que antecederam a implantação do IPTU de 2026.

Acrescentou que muitos contribuintes poderão, futuramente, arcar com elevados valores de IPTU ou até mesmo constituir dívida ativa junto ao Município. Diante disso, questionou se aqueles que participaram da elaboração da Planta Genérica de Valores já tinham conhecimento de que haveria expressiva valorização do metro quadrado das chácaras e se eventual venda de imóvel por pessoa envolvida poderia representar utilização privilegiada dessa informação.

Na sequência, o vereador Cinoê mencionou que a Sra. Maria havia explicado detalhadamente o procedimento de revisão dos lançamentos, destacando que os contribuintes que se sentirem prejudicados e tiverem seus pedidos indeferidos poderão buscar novos elementos técnicos, inclusive mediante contratação de profissional habilitado ou apresentação de laudo elaborado por imobiliária.

Em seguida, questionou se seria necessária a apresentação de laudo emitido por uma ou mais imobiliárias.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não saberia precisar essa quantidade.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador levantou, então, a hipótese de um contribuinte apresentar apenas um laudo técnico, ter seu primeiro pedido de revisão indeferido, permanecer convencido de que foi prejudicado e apresentar um novo laudo, sendo posteriormente reconhecido pela Administração que houve equívoco no lançamento. Diante dessa hipótese, questionou se a Prefeitura, ao admitir o erro, restituiria ao contribuinte o valor gasto com a elaboração do laudo.

Em seguida, a **Sra. Adriana Tavares esclareceu** que não existe previsão legal para que o Município realize essa restituição. Acrescentou que entende ser necessária uma discussão acerca da exigência de laudos, pois, em seu entendimento, talvez não fosse indispensável exigir laudo assinado por imobiliária, podendo ser aceitos pedidos de revisão fundamentados em anúncios do mercado imobiliário.

Ressaltou que essa questão não foi analisada pela Secretaria de Negócios Jurídicos e que somente tomou conhecimento da exigência de laudos durante a oitiva do Sr. Rodrigo Sernaglia, ocasião em que foi informado que estavam sendo exigidos laudos emitidos por imobiliárias ou engenheiros.

O vereador Cinoê agradeceu a preocupação demonstrada pela Sra. Adriana Tavares em relação ao tema e ressaltou que diversos contribuintes estão sendo prejudicados em razão dos custos adicionais para obtenção dos laudos técnicos. Destacou ainda a expectativa existente de que, em eventual reconhecimento de erro pela Administração, esses valores possam ser restituídos ou compensados em lançamentos futuros do IPTU, entendendo tratar-se de medida que poderia beneficiar os munícipes.

Na sequência, o vereador Luís complementou explicando que existem dois tipos de avaliação. O primeiro consiste em avaliação simples para fins de compra e venda, que pode ser elaborada pela própria imobiliária, muitas vezes sem qualquer custo, servindo apenas para indicar o valor aproximado do imóvel e conter a assinatura do responsável.

Esclareceu ainda que existem laudos técnicos mais completos, normalmente elaborados por peritos especializados, cujo custo é significativamente superior em razão da complexidade do trabalho, que pode demandar vários dias para sua



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

conclusão. Ao final, reiterou que a exigência discutida dizia respeito, em princípio, apenas a um documento emitido por imobiliária contendo avaliação do imóvel.

Na sequência, o vereador Cinoê informou que permanecerá aguardando manifestação acerca da necessidade ou não da apresentação desses laudos, caso seja possível a obtenção desse esclarecimento.

Em seguida, a **Sra. Adriana Tavares informou** que é possível dialogar de forma amigável com os membros da Comissão Parlamentar de Inquérito, com o objetivo de prestar orientações e contribuir para os esclarecimentos necessários.

Acrescentou que, em relação ao prazo de 20 dias previsto no Código Tributário para impugnação do lançamento do IPTU, após o decurso desse prazo, em regra, não seria mais possível apresentar impugnações. Contudo, diante da situação excepcional enfrentada pelo Município, a Administração vem aceitando pedidos protocolados fora do prazo, tendo como principal preocupação solucionar os problemas identificados.

O vereador Cinoê mencionou o relato de que muitas pessoas ainda não haviam recebido seus carnês de IPTU até o presente momento.

Em seguida, a **Sra. Adriana Tavares complementou informando** que essas pessoas ainda poderão apresentar pedido de impugnação, esclarecendo que não haverá indeferimento por intempestividade.

Na sequência, o vereador Ademir mencionou que a Sra. Maria havia tratado anteriormente da questão das chácaras e, em seguida, solicitou que explicasse a diferença entre um terreno baldio e uma chacara classificada como área subutilizada, bem como quais critérios são utilizados para essa classificação.

Em resposta, a **Sra. Maria explicou** que terreno baldio é aquele que não possui qualquer construção. Quanto à subutilização, informou que se trata de situação prevista no artigo 8º da legislação pertinente, esclarecendo que essa classificação decorre de uma parametrização utilizada para aplicação das alíquotas, sendo considerada a relação entre a área construída e a área total do terreno.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Respondendo especificamente à diferença entre terreno baldio e chácara classificada como área subutilizada, **informou** que o procedimento adotado é o mesmo, pois não existe distinção durante a análise do pedido de revisão. Explicou que é realizada uma análise detalhada para identificar se o imóvel se trata de terreno ou chácara sem construção, sem qualquer diferenciação quanto ao procedimento, aplicando-se, quando cabível, a alíquota de 2%.

A **Sra. Maria complementou** que, inexistindo construção no imóvel, o agente do Cadastro Imobiliário não realizará vistoria no local. Entretanto, caso o contribuinte não concorde com a área edificada constante do banco de dados para fins de tributação, poderá solicitar a revisão, oportunidade em que os agentes realizarão nova medição, observando a situação atual do imóvel.

Em seguida, o vereador Ernani mencionou que o Sr. Thomaz Chagas de Almeida, durante sua oitiva, afirmou que foram identificados problemas de supervalorização em chácaras, inicialmente na Chácara São Marcelo e, posteriormente, em outros casos. Diante disso, questionou se a Sra. Maria tinha conhecimento desses problemas antes do envio do Projeto de Lei à Câmara Municipal ou antes da emissão dos carnês de IPTU.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** novamente que participou de uma das reuniões relacionadas à Chácara São Marcelo, ocasião em que o problema foi apresentado, discutido e corrigido antes do encaminhamento do Projeto de Lei à Câmara Municipal.

O vereador questionou se existe algum documento, e-mail, mensagem, planilha, ata ou qualquer outro registro que demonstre que a Sra. Maria tenha alertado sobre o risco de erro em algum caso específico.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não participou diretamente das tratativas com a empresa contratada.

O vereador mencionou que o Sr. Rodrigo Sernaglia, durante sua oitiva, afirmou que, após a aprovação da lei, a própria Administração identificou erros de ofício. Diante disso, questionou se a Sra. Maria concordava com essa afirmação.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que todos os apontamentos realizados pela Secretaria de Finanças foram encaminhados à Comissão responsável, oportunidade em que também foram revistas as situações envolvendo as chácaras de recreio.

O vereador Ernani questionou se a Sra. Maria acredita que, caso tivesse havido mais tempo para elaboração do projeto, os erros posteriormente identificados poderiam ter sido evitados ou reduzidos.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não emitiria opinião sobre essa questão.

Na sequência, o vereador questionou onde efetivamente se encontrava o erro envolvendo chácaras e glebas, indagando se estava relacionado à amostragem de mercado, ao valor do metro quadrado, à classificação dos imóveis, à zona, à fórmula utilizada, à alíquota aplicada, à área dos imóveis ou à transposição dos anexos.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que as áreas dos terrenos estão corretas conforme os projetos urbanísticos aprovados e que o Cadastro Imobiliário realiza a tributação com base nessas informações.

Acrescentou que houve poucas amostras coletadas para fins de valorização imobiliária, situação que foi encaminhada à Comissão responsável. Posteriormente, foram obtidas novas amostras, oportunidade em que os lançamentos foram refeitos.

Na sequência, o vereador Ernani questionou quem identificou essas distorções.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que essa identificação ocorreu de forma conjunta, ressaltando que o banco de dados do Cadastro Imobiliário passa por constante lapidação em razão das revisões apresentadas pelos contribuintes.

Reiterou que a Comissão é a responsável por analisar e corrigir eventuais distorções identificadas, orientando o vereador a formalizar pedido específico caso desejasse obter informações mais detalhadas sobre esse procedimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador questionou se aproximadamente dois mil casos de problemas passaram previamente pela Comissão antes da alteração dos dados no Cadastro Imobiliário.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não. Explicou que, especificamente em relação às chácaras, foram identificados erros que motivaram revisões e correções, havendo atualização diária do banco de dados.

Acrescentou que essas revisões são encaminhadas à Comissão, que analisa as amostras apresentadas até chegar a um consenso acerca da valorização adequada.

O vereador questionou como a Prefeitura garantiu que o mesmo problema identificado nas chácaras não tenha ocorrido em outros imóveis semelhantes e qual foi o papel desempenhado pelo Cadastro Técnico após o surgimento das reclamações apresentadas pela população.

Em resposta, a **Sra. Maria explicou** novamente que, a partir do momento em que o contribuinte protocola pedido de revisão, compete ao setor do Cadastro Imobiliário proceder à análise do caso concreto.

Ressaltou que muitos pedidos são apresentados de forma genérica, sem indicação objetiva do ponto que se pretende revisar, circunstância que exige análise detalhada dos processos.

O vereador questionou se existe procedimento de controle dos pareceres e das respostas encaminhadas aos contribuintes.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que o contribuinte possui o direito de impugnar o lançamento e solicitar a revisão, devendo comparecer à Central de Atendimento para abertura do respectivo processo administrativo.

Explicou que, posteriormente, são realizadas as análises pertinentes, culminando no deferimento ou indeferimento do pedido, sempre com fundamento na legislação e nas informações levantadas durante a instrução do processo.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Esclareceu ainda que todas as conclusões são apresentadas ao contribuinte e que o processo administrativo permanece disponível para consulta pelo proprietário do imóvel.

O vereador questionou quem seria o responsável por cada uma das etapas relacionadas ao procedimento, tais como a base cadastral, entrega dos dados à empresa contratada, validação da Planta Genérica de Valores, elaboração dos anexos, geração dos carnês, correção das chácaras e glebas, bem como pelo deferimento ou indeferimento dos pedidos de revisão.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que é responsável pela gestão do Cadastro Imobiliário e pela alimentação da base de dados, possibilitando que o sistema seja atualizado em conformidade com a legislação aprovada para fins de tributação.

Esclareceu que compete à Secretaria de Finanças a elaboração da Planta Genérica de Valores, dos anexos e da geração dos carnês de IPTU.

Por fim, informou que a Comissão constituída para esse fim é a responsável pela análise das revisões e pela confirmação dos casos em que forem comprovados eventuais erros.

Na sequência, o vereador Ernani mencionou que o Sr. Mauro Zeuri, durante sua oitiva, afirmou ter conversado com os vereadores antes da votação do Projeto de Lei, questionando se a Sra. Maria participou de alguma dessas reuniões.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não participou.

O vereador acrescentou que o Sr. Mauro Zeuri também afirmou que os vereadores solicitaram a reavaliação de determinados pontos da Planta Genérica de Valores, motivo pelo qual a Prefeitura voltou a discutir alguns aspectos do projeto. Diante disso, questionou se a Sra. Maria participou dessas discussões, foi informada sobre elas ou chegou a emitir algum parecer.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não participou dessas reuniões, não foi informada sobre essas tratativas e tampouco emitiu parecer acerca do assunto.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador questionou se a Sra. Maria considera aceitável que um contribuinte sofra aumento expressivo no valor do IPTU sem que exista, antes da cobrança, um demonstrativo individualizado e claro indicando os fatores responsáveis pelo aumento, especialmente diante do impacto financeiro causado.

Ao final, o vereador Ernani questionou se havia algum fato que a Sra. Maria considerasse relevante para o esclarecimento dos acontecimentos investigados pela Comissão Parlamentar de Inquérito.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que não havia outras considerações a fazer.

Em seguida, o vereador Wilians cumprimentou os presentes e questionou quais foram os critérios técnicos adotados para validar as informações provenientes do ISSQN antes de incorporá-las ao lançamento do IPTU.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que o ISSQN não foi incorporado ao IPTU, uma vez que se tratam de tributos distintos. Explicou que o ISSQN é devido quando ocorre uma construção, situação em que há o fato gerador do imposto, cabendo à Administração realizar a cobrança sobre a área edificada e concluída.

O vereador complementou relatando que há dúvidas por parte dos munícipes em relação aos pedidos de revisão, especialmente quanto aos subsídios técnicos utilizados, uma vez que, quando há uma nova área construída, ela deve ser computada para que o imposto seja cobrado corretamente. Em seguida, questionou se essa revisão já estaria abrangida pela atual correção do IPTU.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que tanto o IPTU quanto o ISSQN passam por atualização no banco de dados do Cadastro Imobiliário, ressaltando, entretanto, que se tratam de tributos distintos, cada qual com sua alíquota e fato gerador próprios.

Na sequência, a **Sra. Adriana Tavares complementou explicando** que, quando foi realizado o levantamento cadastral da metragem dos imóveis, a Prefeitura verificou que diversos imóveis haviam sido ampliados, aumentados ou construídos sem a observância do procedimento formal, como a obtenção do habite-se e do alvará de construção.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Ressaltou que, nessas situações, a Prefeitura não possuía conhecimento de que o imóvel havia sofrido ampliação e, por consequência, não realizava o lançamento do IPTU considerando a metragem efetivamente existente. Assim, foi efetuado o lançamento da diferença correspondente ao IPTU incidente sobre a área construída, bem como do ISSQN, em razão da prestação de serviços decorrente da construção realizada.

Prosseguindo, explicou que, como não houve comunicação prévia dessas construções à Prefeitura, o lançamento do ISSQN é realizado por arbitramento, procedimento previsto no Código Tributário Municipal. Dessa forma, o Município arbitra o imposto incidente sobre as obras executadas sem a devida regularização.

O vereador Wilians ressaltou que formulou esse questionamento com o objetivo de esclarecer as dúvidas apresentadas pelos munícipes, reforçando que o ISSQN não foi lançado conjuntamente com o IPTU, mas apenas corrigido e lançado no mesmo período.

Em seguida, o vereador Luís reiterou seu posicionamento contrário à cobrança do ISSQN, informando que a matéria será objeto de votação posteriormente. Destacou que existem aproximadamente 7.100 lançamentos em Mogi Mirim envolvendo imóveis construídos pelos próprios moradores e afirmou que poderá ser utilizado como fundamento o entendimento do Supremo Tribunal Federal no sentido de que não há fato gerador do ISSQN quando a construção é realizada pelo próprio proprietário ou por profissional contratado diretamente por ele, uma vez que, nessa hipótese, não há prestação de serviço tributável nem geração de receita.

Na sequência, o vereador Ademir questionou a Sra. Maria se gostaria de fazer alguma consideração final.

Em resposta, a **Sra. Maria informou** que permanece à disposição para prestar quaisquer outros esclarecimentos que se fizerem necessários e agradeceu a oportunidade de participar da oitiva.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Ao final, o vereador Ademir agradeceu a presença da Sra. Maria, dos vereadores, dos servidores e de todos os presentes, encerrando a sessão.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 16h05min, 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=IBLaP_H-Qlo

Mogi Mirim, 30 de julho de 2026.

VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA
Vice-Presidente da Câmara Municipal