



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Ata da 12ª Sessão de oitiva realizada no dia 19 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 dezenove do mês de junho de dois mil e vinte e seis, às 14h37 min, no Plenário da Câmara Municipal, logrado à Rua Dr. José Alves, 129, Centro – Mogi Mirim/SP, realizou-se a 12ª 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 Wagner Ricardo Pereira, Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito para apuração e investigação dos fatos envolvendo a cobrança, atualização e gestão do IPTU (Imposto Predial e Território Urbano) no Município de Mogi Mirim.

Estiveram presentes os vereadores Ademir Souza Floretti Junior (Vice-Presidente), Wilians Mendes de Oliveira (Relator) e demais membros da Comissão, Cinoê Duzo, Ernani Luiz Donatti Gragnanello, Luís Roberto Tavares e Márcio Evandro Ribeiro.

Estiveram presentes os assessores Adriano, Fábio, Mayella e Pedro.

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. Massayoshi Assano, administrador do Consórcio, acompanhado pelo Sr. Claudinei da Cunha, engenheiro, e a Sra. Ana Carolina Souza Correa, advogada.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador Wagner 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.

Primeiramente, o vereador Wagner agradeceu a presença do Sr. Massayoshi, lembrou que anteriormente houve a oitiva do Sr. José Luiz Alves, acompanhado por sua equipe, e ressaltou que foram feitas várias perguntas, destacando que toda a população de Mogi Mirim está em alerta em relação aos temas que envolvem a atual situação do IPTU no município. Ressaltou, ainda, que, diante das polêmicas e da problemática envolvendo o tema, foi instaurada a Comissão Parlamentar de Inquérito (CPI). Em seguida, solicitou que o Sr. Massayoshi se apresentasse e esclarecesse qual era o seu papel na empresa Aerocarta.

Na sequência, o **Sr. Massayoshi se apresentou e informou** que atua no mercado de aerolevantamento e cadastro desde 1976, acumulando quase 50 anos de experiência, período em que ocorreram diversas alterações e evoluções tecnológicas na área. Destacou que a empresa precisou acompanhar essa evolução, especialmente com a introdução da área de informática, o que demandou a busca por parceiros para complementar as atividades, em razão da rapidez e da constante dinâmica dos serviços relacionados à computação e à tecnologia da informação.

Em seguida, o vereador questionou se, no âmbito de Mogi Mirim, o Sr. Massayoshi conhecia a cidade, se conhecia alguém ou se possuía alguma ligação com qualquer órgão público ou responsável pelo trabalho realizado. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não conhece ninguém em Mogi Mirim e que apenas tomou conhecimento do município por meio do edital de licitação, quando foi analisada a viabilidade de participação no certame. Acrescentou que se mostrou conveniente estabelecer uma associação com uma empresa da área de informática e complementou que, segundo informação repassada pela equipe presente, esta seria a segunda ou terceira vez em que a empresa realizava trabalhos no município.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Logo após, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi se recordava de a Aerocarta possuir uma filial na cidade, **sendo respondido** afirmativamente pelo Sr. Massayoshi, que esclareceu que a unidade foi instalada por questões de conveniência, principalmente financeira, considerando que as alíquotas do ISS variam entre os municípios.

Na sequência, o vereador Wagner questionou se o Sr. Massayoshi conhecia algum representante da atual gestão pública, como o Prefeito, o Vice-Prefeito, secretários, diretores ou qualquer outra pessoa relacionada ao Poder Público Municipal. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não.

Em seguida, o vereador Ademir cumprimentou a todos e mencionou a resposta do Sr. Massayoshi de que não conhecia ninguém da Administração Pública Municipal. Diante disso, questionou se havia participado de alguma reunião com o Prefeito Municipal Paulo Silva ou com algum secretário, **sendo informado pelo Sr. Massayoshi** que não.

Na sequência, o vereador questionou quais haviam sido os trabalhos efetivamente realizados, entregues e pagos. Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que o contrato contemplava diversas atividades e que não se recordava detalhadamente de todas as etapas, pois, como coordenador-geral, sua atribuição consistia em cumprir o cronograma de entregas dentro dos prazos estabelecidos, bem como acompanhar o cronograma financeiro. Complementou que as diversas etapas previstas no contrato envolviam diferentes especialidades técnicas e de engenharia, abrangendo desde atividades de aviação até trabalhos de campo, como topografia, geodésica e mapeamento.

O **Sr. Massayoshi complementou explicando** que o mapa elaborado foi utilizado para caracterizar os imóveis durante a fase de cadastramento e para identificar todas as unidades que sofreram alterações, mediante o cruzamento das informações com o banco de dados existente. Acrescentou que esse constitui o trabalho de cadastro, destacando que cada etapa exige profissionais especializados, em razão da diversidade de atividades, especificações e especialidades envolvidas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Na sequência, o vereador Ademir questionou se o Sr. Massayoshi representava o Consórcio Mogiano, formado pelas empresas Aerocarta e Digiplan, sendo a **informação confirmada pelo Sr. Massayoshi**.

Em seguida, o vereador refez o questionamento acerca de quais serviços previstos no contrato haviam sido efetivamente executados e entregues pelo consórcio à Prefeitura. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que toda a parte de mapeamento foi entregue em sua totalidade, aprovada e devidamente paga.

O **Sr. Massayoshi informou** acrescentou que a parte de cadastro também foi integralmente concluída e entregue; o mapeamento móvel, realizado por meio de sensores instalados em veículos e utilizado como subsídio ao trabalho de cadastro, também foi concluído e entregue; juntamente com o mapeamento por ortofoto e o sistema SIG Web que foram concluídos e entregues. Informou, por fim, que apenas a etapa referente ao SAAE não foi concluída, em razão da ausência da emissão da ordem de serviço, circunstância que impediu o início dos trabalhos.

Em seguida, a **Sra. Ana Carolina salientou** que o trabalho relativo ao SAAE não foi concluído, em razão da ausência de expedição da ordem de serviço pelo SAAE.

O **Sr. Massayoshi complementou informando** que o contrato também previa a elaboração da avaliação dos próprios municipais da Prefeitura, serviço que igualmente foi executado e concluído. Ressaltou, contudo, que permanecem pendentes apenas duas matrículas de imóveis, cuja conclusão depende da cooperação do Cartório de Registro de Imóveis.

Logo após, o vereador Ademir questionou, em relação aos bens próprios do Município, qual havia sido o trabalho efetivamente realizado sobre esses imóveis. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia detalhar minuciosamente as atividades desenvolvidas, esclarecendo apenas que existe uma equipe especializada em avaliações, responsável por identificar e caracterizar os imóveis, bem como realizar pesquisas junto ao Cartório de Registro de Imóveis com base na documentação existente. Na sequência, o



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

vereador questionou qual era o objetivo desse trabalho, indagando se seria a regularização para obtenção das matrículas dos imóveis, ao que o **Sr. Massayoshi respondeu** que a finalidade era a atualização dos respectivos valores.

Na sequência, o vereador mencionou que, diante dos serviços entregues, questionava se o Sr. Massayoshi, na condição de representante do Consórcio Mogiano, poderia afirmar que o serviço havia sido entregue de forma satisfatória ao Município. Em resposta, o **Sr. Massayoshi assegurou** que todo o trabalho foi realizado de modo satisfatório, aprovado pela Comissão responsável e devidamente entregue, excetuando-se apenas os casos anteriormente mencionados, que não foram concluídos.

O vereador questionou se, durante aquele ano, a Prefeitura procurou o consórcio para realizar algum tipo de ajuste nos serviços entregues, em razão de a Planta Genérica de Valores (PGV) apresentar alguns erros. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que o único item em processo de ajuste é a PGV, principalmente em relação às zonas específicas. Ressaltou que é comum surgirem dúvidas posteriormente, uma vez que o trabalho depende, em grande parte, do Código Municipal e de sua atualização, reiterando que não possui conhecimento sobre o que efetivamente ocorreu.

O **Sr. Massayoshi acrescentou** que a equipe realizou os devidos ajustes, os quais foram posteriormente efetivados e entregues.

Diante disso, o vereador questionou se, considerando essa situação, seria necessário concluir que a empresa falhou na entrega do serviço, uma vez que ocorreram casos envolvendo chácaras e outros imóveis que apresentaram distorções de valores, indagando de quem seriam os erros e se existia alguma falha no processo. Em resposta, o **Sr. Massayoshi esclareceu** que o trabalho relacionado à PGV é elaborado com base em normas técnicas nacionais e, em alguns casos, também na legislação municipal. Ressaltou, contudo, que é difícil apontar quem teria cometido eventual erro ou equívoco, pois é comum ocorrerem algumas discrepâncias, considerando que os critérios utilizados



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

seguem o Termo de Referência e as normas técnicas que regulamentam essa matéria.

Em seguida, o vereador Luís cumprimentou a todos e questionou qual havia sido a atuação do Sr. Massayoshi no referido contrato. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que sua função consistiu na coordenação geral de todas as atividades, principalmente no cumprimento do cronograma previsto contratualmente. Ressaltou, entretanto, que não atuou diretamente nas atividades técnicas específicas, pois a empresa possui cerca de 60 funcionários, contando com diversos engenheiros e profissionais especializados. Assim, sua atuação limitou-se ao acompanhamento dos cronogramas, à realização das entregas dentro dos prazos estabelecidos e à garantia da regular execução do projeto.

Na sequência, o vereador questionou qual era o prazo de vigência do contrato, **sendo informado pelo Sr. Massayoshi** que o prazo era de 27 meses.

Em seguida, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi havia sido pressionado por alguém para concluir rapidamente o projeto. Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que não, ressaltando que os trabalhos transcorreram normalmente.

Logo após, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi participou de alguma reunião durante a execução do contrato. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que, pessoalmente, não participou, porém seus técnicos participaram de diversas reuniões ao longo da execução dos trabalhos, uma vez que cada etapa era submetida à apreciação para análise e aprovação, destacando que todas as etapas foram previamente aprovadas.

Ainda, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi manteve contato com alguém do SAAE. Em resposta, **informou** que não.

Na sequência, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi já havia participado de alguma Comissão Parlamentar de Inquérito ou sido convocado para prestar esclarecimentos perante vereadores na Câmara Municipal. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que aquela era a primeira vez.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em seguida, o vereador Cinoê cumprimentou a todos e questionou ao Sr. Massayoshi qual seria a margem de erro aceitável após a conclusão dos trabalhos. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que depende da atividade executada, explicando que existem normas técnicas que disciplinam o mapeamento e estabelecem uma margem de tolerância. Esclareceu que os testes realizados devem apresentar resultados dentro dessa margem de erro permitida pelas normas técnicas de mapeamento. Quanto ao sistema SIG Web, informou que praticamente não há margem de tolerância, pois sua função consiste na inserção correta dos dados, de modo que, estando as informações corretas, não haverá erros.

Na sequência, o vereador mencionou a vasta experiência do Sr. Massayoshi, acumulada ao longo de quase 50 anos de atuação, destacando que a evolução tecnológica é inevitável. Diante disso, questionou como era realizado o trabalho antes da existência das tecnologias atualmente disponíveis.

Em resposta, o **Sr. Massayoshi explicou** que, quando iniciou suas atividades, para obtenção das imagens aéreas eram utilizadas marcas previamente determinadas, enquanto atualmente são utilizadas coordenadas obtidas por meio de GPS. Acrescentou que, antigamente, a etapa de mapeamento consistia no trabalho de um operador que visualizava imagens em três dimensões para traçar as edificações, ao passo que, atualmente, as imagens são inseridas e orientadas em sistema informatizado, sendo o processamento realizado automaticamente pelo computador.

A **Sra. Ana Carolina esclareceu** que estava se referindo especificamente ao processo de aerolevanteamento, que constitui uma das etapas do recadastramento. Explicou que esse procedimento é realizado por meio de uma aeronave, que pode ser um drone ou uma aeronave tripulada, equipada com câmeras que realizam a captação de imagens conforme o projeto previamente definido pela Prefeitura, caracterizando, assim, a etapa de mapeamento.

Em seguida, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi confiava mais no novo método ou naquele utilizado antigamente. Em resposta, o **Sr. Massayoshi**



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

esclareceu que o método permanece o mesmo, tendo sido alterado apenas o processo de obtenção das informações.

Na sequência, o vereador Ernani cumprimentou a todos e questionou se o Sr. Massayoshi havia sido o responsável pela coordenação do contrato firmado com o Município de Mogi Mirim. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que, como coordenador, sua atribuição consistia em organizar as atividades de forma que fossem executadas dentro do prazo previsto contratualmente e em conformidade com o cronograma financeiro.

Na sequência, o vereador questionou como ocorria, na prática, a comunicação entre o Consórcio Mogiano, a Prefeitura e o SAAE durante a execução do Contrato nº 92, indagando quem eram os servidores ou agentes públicos responsáveis pelo encaminhamento de demandas, esclarecimentos, ajustes, orientações operacionais ou pedidos de complementação relacionados aos serviços contratados.

Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que não conhecia os responsáveis e que, pessoalmente, não manteve contato com ninguém da Prefeitura ou do SAAE. Informou que, por parte do consórcio, participaram diversas pessoas dos setores de campo, aviação, cadastro e demais áreas técnicas, esclarecendo que outros profissionais realizavam consultas e atuavam em conjunto, uma vez que era necessário obter informações para o início das atividades.

Logo após, o vereador questionou se seria possível ao Sr. Massayoshi encaminhar à Comissão Parlamentar de Inquérito os nomes dos responsáveis técnicos que mantinham contato com a Prefeitura durante a execução do contrato, **sendo respondido afirmativamente pelo Sr. Massayoshi.**

Em seguida, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi tinha conhecimento sobre a forma como ocorriam as comunicações entre a Prefeitura e os técnicos do consórcio. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que a empresa adota, como procedimento padrão, a realização de reuniões para discussão dos assuntos pertinentes, sendo posteriormente elaborada uma ata das deliberações ou, ainda, mantida a comunicação por meio de correio eletrônico.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

O vereador questionou quem era o responsável final, dentro do consórcio, pela etapa referente à Planta Genérica de Valores (PGV). Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que acreditava ser um profissional da empresa Geopixel.

Na sequência, o vereador questionou quem era o gestor e o fiscal do contrato por parte da Prefeitura, **sendo informado pelo Sr. Massayoshi** que não possuía essa informação. Questionado, ainda, sobre quem exercia a função de gestor por parte do consórcio, **o Sr. Massayoshi esclareceu** que não havia um único responsável, uma vez que existiam diversos profissionais atuando nas áreas de mapeamento, trabalhos de campo, cadastro, PGV, entre outras atividades.

O vereador Ernani mencionou que o Sr. Paulo Tarso, Presidente do SAAE, durante sua oitiva, afirmou que a autarquia levou à Prefeitura a demanda referente ao recadastramento, tendo está também manifestado interesse na utilização dos dados do SAAE. Acrescentou que, durante a oitiva do Sr. Thomaz Chagas de Almeida, servidor da Prefeitura, foi informado que o próprio SAAE teria solicitado sua inclusão no contrato e que o Sr. Mauro Zeuri, secretário responsável pelo contrato, teria determinado a integração entre os dados do SAAE e da Prefeitura.

Diante disso, o vereador questionou qual dessas versões havia chegado ao conhecimento do consórcio. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que, em relação às atividades do SAAE, a única informação que possuía era de que os serviços constavam expressamente no Termo de Referência do edital, não tendo conhecimento acerca dos ajustes realizados posteriormente.

O vereador questionou se o Sr. Massayoshi assumia a veracidade das declarações prestadas pelo consórcio no procedimento licitatório, inclusive quanto à equipe técnica, à capacidade operacional, ao conhecimento das condições locais e à inexistência de impedimentos. Em resposta, o **Sr. Massayoshi confirmou** que sim.

Na sequência, o vereador questionou se, antes da publicação do edital, o Consórcio Mogiano ou qualquer profissional ligado ao grupo havia mantido



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

contato com algum agente público para tratar do desempenho técnico da futura contratação. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não.

Ainda, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi saberia indicar quem decidiu reunir, em uma única contratação, os serviços relacionados à PGV, ao SIG Web, à aerofotogrametria, ao recadastramento imobiliário, aos próprios municipais e ao recadastramento técnico-comercial do SAAE. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não possuía conhecimento sobre essa decisão.

O vereador questionou se o Sr. Massayoshi afirmava, sob compromisso com a verdade, que o consórcio não teve acesso prévio à minuta do edital, ao Termo de Referência, ao Estudo Técnico Preliminar ou aos requisitos da prova de conceito antes da publicação oficial. Em resposta, o **Sr. Massayoshi confirmou** que o consórcio não teve acesso prévio a esses documentos.

Em seguida, o vereador mencionou que diversos documentos do pregão eletrônico estavam datados de 2 de agosto de 2024, porém apresentavam assinaturas digitais indicando datas anteriores, como 24 de julho de 2024, questionando quem havia preparado esses arquivos e quando eles foram efetivamente finalizados. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não possuía conhecimento sobre o assunto.

Logo após, o vereador questionou com base em qual composição de custos foi elaborada a proposta comercial apresentada pelo consórcio. Em resposta, o **Sr. Massayoshi explicou** que os custos já haviam sido previamente calculados pela equipe técnica responsável, não sabendo informar quais critérios específicos foram utilizados para sua composição.

Na sequência, o vereador questionou se o consórcio recebeu, de algum agente público, informações sobre o orçamento estimado, o preço de referência ou o valor esperado pela Prefeitura antes da apresentação da proposta. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não.

Em seguida, o vereador questionou quais itens foram efetivamente testados durante a prova de conceito, mencionando o SIG Web, a metodologia, a Planta



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Genérica de Valores (PGV), a geração dos valores venais, a importação de dados e a compatibilidade com o sistema tributário. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia responder, por se tratar de assunto estritamente técnico.

Na sequência, o vereador questionou quem, por parte da Prefeitura, realizava os questionamentos técnicos durante a prova de conceito e quem participou representando o consórcio. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não possuía essa informação.

Ainda, o vereador questionou se os atestados de capacidade técnica apresentados no pregão comprovavam experiência específica na elaboração de Planta Genérica de Valores por inferência estatística ou se apenas demonstravam experiência em serviços correlatos, como aerolevantamento, cadastro territorial, SIG Web e cartografia. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que o consórcio apenas atendeu às exigências previstas no Termo de Referência.

O vereador Ernani questionou se, com base na experiência da empresa em cartografia e cadastro imobiliário, essa qualificação seria suficiente para a elaboração da Planta Genérica de Valores. Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que, conforme os atestados exigidos no procedimento licitatório, a empresa comprovou possuir experiência nas áreas requeridas.

Logo após, o vereador questionou quem, dentro do consórcio, era o especialista responsável pelas atividades de avaliação imobiliária, avaliação urbana e inferência estatística aplicadas à Planta Genérica de Valores. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que a proposta apresentada contém a identificação de todos os responsáveis técnicos, bem como a comprovação da experiência exigida para cada atividade.

Na sequência, o vereador questionou se a etapa da Planta Genérica de Valores foi entregue na forma de laudo técnico, planilhas, banco de dados, camadas cartográficas, sistema SIG Web, minuta de projeto de lei ou conjunto de arquivos. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia detalhar a forma exata



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

da entrega, mas afirmou que todas as informações foram devidamente organizadas e encaminhadas à Prefeitura.

O vereador mencionou que o Termo de Referência exigia pesquisa de mercado local, amostragem e tratamento estatístico, questionando quantas amostras haviam sido coletadas em Mogi Mirim. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia indicar a quantidade, reiterando que essa informação certamente consta do relatório técnico entregue.

Em seguida, o vereador mencionou que o contrato também previa a gestão geográfica do cemitério e questionou se esse serviço havia sido executado. Em resposta, o **Sr. Massayoshi confirmou** que sim. Questionado, ainda, sobre quais serviços permaneciam pendentes de execução, informou que, conforme já mencionado anteriormente, apenas os serviços relacionados ao SAAE não haviam sido executados.

Na sequência, o vereador Wagner mencionou a questão envolvendo o SAAE, ressaltando que esse tema gerou inúmeras dúvidas. Recordou que, durante a reunião anterior, o Sr. José Luiz Alves informou que existia um plano de trabalho com cronograma de execução e valores previamente definidos, subdividido em nove itens. Diante das informações prestadas, observou que o serviço previsto para o SAAE não havia sido iniciado em nenhum momento e questionou se o Sr. Massayoshi saberia informar o motivo pelo qual os trabalhos não tiveram início. Em resposta, o Sr. Massayoshi reafirmou que, para o início das atividades, era indispensável a emissão da ordem de serviço, a qual jamais foi expedida. Acrescentou que, para todas as demais atividades previstas no contrato, as respectivas ordens de serviço foram emitidas normalmente, destacando que os serviços relacionados ao SAAE eram independentes das demais etapas contratadas.

Em seguida, o vereador mencionou o questionamento anteriormente realizado ao SAAE, ocasião em que foi informado que o plano de trabalho apresentado pelo consórcio, especificamente em seu item três, referente à metodologia geral dos trabalhos, previa que não haveria visitas presenciais para coleta de dados junto aos contribuintes, circunstância que, segundo o SAAE, não atenderia às



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

exigências previstas no edital. Diante disso, questionou se o Sr. Massayoshi se recordava da forma como essa questão estava disciplinada no edital ou se havia alguma previsão específica a respeito. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia responder.

Na sequência, o vereador questionou se, considerando a experiência do Sr. Massayoshi, seria comum que esse tipo de serviço fosse solicitado pelo SAAE. Em resposta, o **Sr. Massayoshi ressaltou** que não se trata de um serviço ou prática fora da normalidade, pois consiste em uma atividade complementar e de continuidade. Explicou, contudo, que o cadastro do SAAE é distinto do cadastro imobiliário da Prefeitura, razão pela qual foi necessária a elaboração e apresentação de um plano de trabalho, conforme previsto no Termo de Referência. Reiterou, ainda, que a não execução do serviço decorreu exclusivamente da ausência da emissão da ordem de serviço.

Em seguida, o vereador Wagner mencionou que o SAAE alegou ter solicitado formalmente ao consórcio a reavaliação e a adequação do plano de trabalho, de modo a alinhá-lo às exigências do edital e do contrato, acrescentando que, até aquele momento, não havia sido encaminhada qualquer resposta pela empresa contratada. Diante disso, questionou se o Sr. Massayoshi possuía conhecimento sobre essa solicitação. Indagado, ainda, sobre quem poderia prestar essas informações, o **Sr. Massayoshi informou** que não tinha conhecimento dessa reivindicação ou desse pedido.

Na sequência, o vereador mencionou a questão dos valores do contrato, especialmente em relação aos nove itens em que os serviços foram subdivididos, bem como aos trabalhos não realizados referentes ao SAAE e às duas matrículas que permaneciam pendentes junto ao Cartório de Registro de Imóveis. Diante disso, questionou se todos os demais serviços contratados haviam sido integralmente executados e pagos.

Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que todos os trabalhos efetivamente entregues foram devidamente pagos, esclarecendo que apenas os serviços relativos ao SAAE e às pendências cartorárias não foram executados e, consequentemente, não foram objeto de pagamento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Na sequência, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi poderia citar alguns municípios em que a empresa realizou trabalhos semelhantes aos executados em Mogi Mirim. Em resposta, o **Sr. Massayoshi mencionou** os Municípios de Hortolândia, Sorocaba, localidades no Estado do Rio Grande do Norte e outras regiões.

Ainda sobre o mesmo tema, o vereador questionou se, nos trabalhos realizados nesses municípios, houve alguma investigação ou necessidade de retratação por parte da empresa. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não houve problemas dessa natureza, ressaltando, contudo, que pequenos ajustes são situações normais nesse tipo de serviço.

Logo após, o vereador mencionou que, em Mogi Mirim, houve expressivos aumentos nos valores do IPTU e questionou se, nos demais trabalhos realizados pela empresa, ocorreu situação semelhante. Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que, em todos os trabalhos executados, a arrecadação municipal aumentou significativamente, de modo que o investimento realizado foi recuperado logo no exercício seguinte.

Questionado acerca da magnitude desses aumentos, o **Sr. Massayoshi informou** que isso depende do grau de atualização da Planta Genérica de Valores, fator que influencia diretamente o valor final apurado.

O vereador Wagner ressaltou que Mogi Mirim apresenta boa saúde financeira, figurando entre os municípios com maior arrecadação tributária da região, e ponderou que o aumento da arrecadação de tributos poderia ter sido o principal fator para a realização da revisão da Planta Genérica de Valores no município, considerando que os valores anteriormente praticados estavam desatualizados. Em resposta, o **Sr. Massayoshi esclareceu** que o trabalho executado consistiu justamente na atualização dos valores.

Na sequência, o vereador mencionou que determinados imóveis, especialmente chácaras e áreas de recreio, tiveram seus valores venais significativamente alterados. Acrescentou que, naquele ano, a Prefeitura procurou o consórcio para



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

revisar os valores e os aumentos aplicados a essa região, questionando o Sr. Massayoshi a respeito dessa situação.

Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia fornecer detalhes sobre esse assunto, limitando-se a afirmar que foi procurado para participar do processo de revisão.

Na sequência, o vereador questionou se a Prefeitura procurou o consórcio para tratar especificamente de assuntos relacionados ao IPTU. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não.

O vereador questionou, ainda, se o consórcio possuía a obrigação contratual de elaborar a minuta do projeto de lei referente à Planta Genérica de Valores. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que sim, reiterando que tem conhecimento de que a minuta foi apresentada, embora não saiba informar quem participou de sua elaboração.

Posteriormente, o vereador questionou se, após a implementação de todo o processo, houve alguma recomendação técnica formulada pela empresa à Prefeitura que não tenha sido adotada. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não.

Na sequência, o vereador ressaltou que o contrato previa a obrigação de elaboração da minuta do projeto de lei da Planta Genérica de Valores e informou que toda a documentação referente a esse tema seria posteriormente solicitada para análise pela Comissão Parlamentar de Inquérito.

Logo após, o vereador questionou se os valores finais apresentados e posteriormente aprovados correspondiam exatamente aos valores produzidos pela empresa. Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que não, esclarecendo que as alterações realizadas posteriormente pela Prefeitura não são de seu conhecimento.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em seguida, o vereador Wagner questionou qual empresa foi responsável pela atualização da Planta Genérica de Valores. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que a responsável foi a empresa Digiplan.

Na sequência, o vereador questionou quais foram as fontes utilizadas para obtenção dos valores de mercado. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que os valores foram definidos em conformidade com as normas técnicas aplicáveis e com base em pesquisa de mercado.

Na sequência, o vereador questionou como foram definidos os valores por face de quadra ou trecho de logradouro. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia detalhar esse procedimento.

Em seguida, o vereador mencionou que o contrato previa a realização de simulações dos valores venais e do IPTU antes da implantação da nova Planta Genérica de Valores (PGV) e questionou se essas simulações haviam sido efetivamente realizadas. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que as simulações foram realizadas em conformidade com o Termo de Referência.

Na sequência, o vereador questionou se o Sr. Massayoshi se recordava de ter realizado algum trabalho no Município de Limeira. Em resposta, o **Sr. Massayoshi confirmou** que sim, acrescentando que o trabalho foi realizado há bastante tempo.

Em seguida, o vereador Luís questionou se as pesquisas de mercado utilizadas para fundamentar os valores estavam devidamente documentadas, possibilitando a comprovação das respectivas fontes. Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que todos os procedimentos relativos ao modo de elaboração constam no próprio Termo de Referência, que estabeleceu a forma como os trabalhos deveriam ser executados.

Na sequência, o vereador Ernani questionou como o consórcio diferenciou o preço anunciado dos imóveis do preço efetivamente praticado nas transações imobiliárias. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que todo o procedimento foi realizado em conformidade com as normas técnicas aplicáveis.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

Em seguida, o vereador questionou quantos imóveis foram efetivamente vistoriados presencialmente. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que, para fins de cadastro, foram vistoriadas presencialmente aproximadamente 2.700 unidades, confirmando que houve visitas in loco.

Logo após, o vereador questionou como foi validada a existência de construções não identificadas pelas imagens obtidas no levantamento. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia responder a esse questionamento.

Na sequência, o vereador Ernani questionou como foram tratadas as chácaras, as áreas extensas e os imóveis destinados ao lazer e à moradia. Em resposta, o **Sr. Massayoshi informou** que não saberia indicar quais critérios específicos foram utilizados, esclarecendo que, normalmente, são observadas as diretrizes estabelecidas pelas normas técnicas.

O vereador Wagner ressaltou que, até aquele momento, era possível perceber que o Sr. Massayoshi, na qualidade de sócio da empresa, possuía maior conhecimento acerca do processo licitatório do que propriamente das questões técnicas levantadas durante a oitiva. Destacou, ainda, que o Sr. Massayoshi demonstrou total disposição em fornecer os esclarecimentos necessários e sugeriu que fossem identificados os profissionais responsáveis pela atuação conjunta com o Poder Público Municipal na elaboração da Planta Genérica de Valores e na execução dos serviços contratados, para que pudessem ser futuramente convocados a prestar esclarecimentos perante a Comissão Parlamentar de Inquérito.

Diante da manifestação do vereador Wagner, o vereador Ernani questionou se o Sr. Massayoshi possuía os nomes desses profissionais. Em resposta, o **Sr. Massayoshi afirmou** que encaminharia todas as Anotações de Responsabilidade Técnica (ARTs) e os respectivos Registros de Responsabilidade Técnica (RRTs), contendo a identificação dos responsáveis técnicos por cada atividade desenvolvida.

Ao final, o vereador Wagner reforçou a importância de que fossem indicados os responsáveis técnicos, a fim de possibilitar o esclarecimento dos



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

Estado de São Paulo

questionamentos relacionados ao consórcio, aos serviços executados e às questões envolvendo o SAAE. Informou, ainda, que os questionamentos formulados pelos vereadores seriam posteriormente encaminhados pela Comissão Parlamentar de Inquérito.

Em seguida, o Sr. Massayoshi agradeceu as considerações apresentadas e colocou-se à disposição para prestar quaisquer esclarecimentos que se fizessem necessários.

Nada mais havendo a tratar, a reunião foi encerrada às 16h10min, da qual, para constar, foi lavrada a presente Ata, que vai assinada pelo vereador Wagner Ricardo Pereira.

Disponível para assistir na íntegra:

Parte: <https://www.youtube.com/watch?v=KKYuexno0tg>

Mogi Mirim, 05 de agosto de 2026.

VEREADOR WAGNER RICARDO PEREIRA
Vice-Presidente da Câmara Municipal