



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

ATA DA AUDIÊNCIA PÚBLICA PARA O DIA 22 DE MAIO DE 2026, ÀS 18H30MIN, NO PLENÁRIO DA CÂMARA MUNICIPAL, VISANDO O AMPLO DEBATE ACERCA DOS IMPACTOS DA LEI COMPLEMENTAR N° 392/2025 (PLANTA GENÉRICA DE VALORES - PGV) E AS DISTORÇÕES NO LANÇAMENTO DO IPTU 2026, CONFORME REQUERIMENTO N.º 193/2026, DE AUTORIA DO VEREADOR ERNANI LUIZ DONATTI GRAGNANELLO.

No dia 22 de maio de 2026, sexta-feira, às 18h30, no Plenário da Câmara Municipal de Mogi Mirim, situado à Rua Dr. José Alves, nº 129, Centro, Mogi Mirim/SP, realizou-se Audiência Pública requerida pelo Vereador Ernani Luiz Donatti Gragnanello, por meio do Requerimento nº 193/2026, com a finalidade de promover amplo debate acerca dos impactos decorrentes da aplicação da Lei Complementar nº 392/2025, que instituiu a nova Planta Genérica de Valores - PGV, bem como sobre as distorções apontadas no lançamento do Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, exercício de 2026. A audiência teve caráter público, democrático, consultivo, fiscalizatório e propositivo, com registro audiovisual e transmissão pelos canais institucionais, destinando-se a colher manifestações de moradores, contribuintes, representantes da sociedade civil e demais interessados, bem como a subsidiar os trabalhos legislativos e as providências relacionadas à revisão de lançamentos, aos efeitos sociais e econômicos da tributação e à apuração de responsabilidades administrativas e técnicas. Lavrou-se a presente ata em linguagem formal e institucional. As falas foram organizadas cronologicamente, com correção de vícios de oralidade e sem alteração do sentido.

1) IDENTIFICAÇÃO DA AUDIÊNCIA

- **Tipo de reunião:** Audiência Pública.
- **Assunto:** Impactos da Lei Complementar nº 392/2025, Planta Genérica de Valores - PGV, e distorções no lançamento do IPTU 2026.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

- **Origem formal:** Requerimento nº 193/2026, de autoria do Vereador Ernani Luiz Donatti Gragnanello.
- **Data:** 22 de maio de 2026.
- **Horário:** próximo das 18h30, conforme requerimento de convocação.
- **Local:** Plenário da Câmara Municipal de Mogi Mirim, Rua Dr. José Alves, nº 129, Centro, Mogi Mirim/SP.
- **Forma de registro:** Audiência transmitida e registrada em áudio e vídeo.
- **Finalidade declarada:** Discutir impactos sociais e econômicos do IPTU 2026, avaliar distorções na aplicação da PGV, debater alternativas de mitigação e promover diálogo institucional democrático.

2) PARTICIPANTES E REPRESENTAÇÕES REGISTRADAS

Registrou-se a presença do Vereador Ernani Luiz Donatti Gragnanello, autor do requerimento e condutor dos trabalhos; de Eric, assessor do Vereador Ernani e advogado; de moradores e contribuintes de diferentes localidades do Município, especialmente de chácaras e condomínios afetados pelos lançamentos do IPTU 2026; e de munícipes que se manifestaram sobre casos concretos, dúvidas jurídicas, pedidos de providências e propostas de encaminhamento.

Houveram manifestações de Adilson, morador da Chácara São Marcelo; Guilherme, munícipe que apresentou argumentos constitucionais e exemplos de apartamentos, imóveis e terrenos; Carlos Valério, morador da Chácara São Marcelo; Márcia, também ligada à comunidade da Chácara São Marcelo; Célia Lanza, moradora do Condomínio Sílvia Matta; Jorge, morador de chácara na região do Jardim Planalto; Isildinha, vinculada à comunidade do Sol Nascente; Ruanch, filho de Adilson, que apresentou solicitação sobre publicidade dos parâmetros e critérios de avaliação; além de outros munícipes não plenamente identificados, que intervieram com perguntas, concordâncias e relatos pontuais.

Não participaram outros representantes do Poder Legislativo, Judiciário ou Executivo Municipal, técnicos da empresa



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

contratada ou de outros órgãos formalmente convidados, embora diversas falas tenham feito referência à necessidade de convocação, comparecimento, prestação de esclarecimentos e envio de documentos por tais agentes.

3) ABERTURA DOS TRABALHOS E CONTEXTUALIZAÇÃO

A audiência foi aberta com cumprimento aos presentes e com a informação de que o ato público decorria do Requerimento nº 193/2026, aprovado pela Câmara Municipal, para tratar dos impactos da Lei Complementar nº 392/2025 sobre a Planta Genérica de Valores e sobre os lançamentos do IPTU do exercício de 2026. Foi esclarecido que qualquer interessado poderia participar da mesa e que o objetivo era favorecer diálogo direto, exposição de dúvidas e construção coletiva de saídas.

Pela ordem, o Vereador Ernani registrou que o tema vinha mobilizando não apenas o seu mandato, mas diversos vereadores, inclusive em razão de Comissão Parlamentar de Inquérito instaurada pela Câmara Municipal para apuração dos aumentos e das distorções apontadas. Declarou que a CPI fora aprovada por unanimidade e que o problema atingia, de modo relevante, áreas de chácaras, imóveis com grandes áreas remanescentes, imóveis sem infraestrutura urbana básica completa, condomínios e situações em que o lançamento não guardaria proporção com a realidade do bem ou com a capacidade contributiva dos moradores.

O Vereador Ernani destacou, desde o início, que uma primeira providência recomendada aos contribuintes seria a apresentação de recurso administrativo individualizado, com fundamentação específica e protocolo no Poupatempo, para que cada caso pudesse ser encaminhado à tramitação administrativa junto aos setores competentes, como planejamento, fiscalização e cadastro. Esclareceu que abaixo-assinados, embora relevantes para demonstrar mobilização coletiva, não substituiriam o requerimento individual quando se tratasse de erro cadastral, metragem, enquadramento de imóvel, valor venal ou inconsistência específica de lançamento.

Na sequência, foi abordado o artigo 8º da Lei Complementar nº 392/2025, apontado como um dos elementos de maior complexidade. Discutiu-se a regra referente às áreas edificadas mínimas em



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

relação à área total do imóvel e seus efeitos sobre chácaras e terrenos maiores. O Vereador Ernani ponderou que havia, no entendimento apresentado pela Secretaria de Finanças, uma concepção segundo a qual áreas de chácaras poderiam representar especulação imobiliária, visão que foi contestada por ele e por diversos munícipes, sob o argumento de que muitos moradores adquiriram tais imóveis para fins residenciais, familiares, de lazer e contato com a natureza, sem finalidade especulativa.

Também se registrou a informação de que o Município possui número expressivo de imóveis, estimado entre 38 mil e 40 mil unidades, o que aumentaria a complexidade de uma revisão geral. Contudo, os presentes insistiram que a complexidade do cadastro não poderia justificar lançamentos manifestamente desproporcionais, tampouco a ausência de resposta administrativa aos contribuintes.

4) MANIFESTAÇÕES DOS MUNICÍPIES E DEBATES REALIZADOS

4.1. Manifestação de Adilson - Chácara São Marcelo

Passada a palavra ao Sr. Adilson, morador da Chácara São Marcelo, este iniciou sua manifestação tratando do artigo 8º da Lei Complementar nº 392/2025 e da exigência de percentual mínimo de construção em relação à área total do imóvel. Segundo relatou, seu terreno possui área total aproximada de 1.561 m² e área construída declarada de aproximadamente 1.225 m², com parte residencial e parte destinada a barracão onde funciona sua atividade profissional. Informou que o valor venal do imóvel teria passado de cerca de R\$ 290.000,00 para aproximadamente R\$ 1.370.000,00, e que o IPTU, que anteriormente era da ordem de R\$ 3.800,00, passou para aproximadamente R\$ 10.084,00, além de cobrança de ISS em torno de R\$ 14.000,00, resultando, segundo sua narrativa, em dívida tributária anual próxima de R\$ 25.000,00 apenas nesse imóvel.

Adilson relatou ainda possuir outras chácaras vizinhas, com áreas e construções diferentes, mas que teriam recebido tratamentos tributários desiguais. Mencionou um imóvel com área ideal aproximada de 1.352 m² e área construída de 315 m², cujo lançamento teria sido de aproximadamente R\$ 17.279,00, e outro imóvel com área de 2.860 m² e área construída de 460 m², cujo



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

IPTU teria saltado de cerca de R\$ 800,00 para aproximadamente R\$ 6.169,00, acrescido de ISS de cerca de R\$ 9.000,00. Afirmou que, somando os imóveis, o montante devido em 2026 teria alcançado aproximadamente R\$ 50.000,00, quando antes pagava cerca de R\$ 10.000,00.

O munícipe sustentou que o critério aplicado não teria sido uniforme nem coerente, pois imóveis semelhantes ou vizinhos teriam sido tributados de formas distintas. Questionou a elevação do valor venal em patamares que, em sua avaliação, não corresponderiam ao mercado imobiliário, afirmando que venderia os imóveis ao Município caso este aceitasse pagar o valor venal lançado. Também apontou reflexos em outros tributos, como o ITBI, uma vez que a majoração do valor venal poderia impactar futuras transmissões.

No mesmo pronunciamento, Adilson defendeu que, uma vez reconhecidos erros administrativos ou técnicos, o processo deveria ser anulado ou refeito, sugerindo que o IPTU de 2026 retornasse, provisoriamente, aos valores praticados em 2025, com eventual correção razoável, e que nova licitação ou novo estudo fosse realizado para aplicação adequada em exercício posterior. Enfatizou que não se opõe ao pagamento de tributos nem ao recadastramento de área efetivamente construída, mas sim a lançamentos que considera abusivos e desproporcionais.

Posteriormente, ao tratar da classificação das edificações, Adilson acrescentou que parte considerável de sua construção corresponderia a barracão comercial ou área de lazer, e não a residência de alto padrão. Alegou que a cobrança teria aplicado valor por metro quadrado como se toda a área construída fosse residencial, sem discriminação entre residência, barracão, área de lazer, cobertura ou estrutura de apoio. Questionou, ainda, a ausência de fiscalização presencial para conferir as informações captadas por drone, especialmente em casos em que o telhado ou cobertura móvel poderia ter sido interpretado como área edificada.

4.2. Manifestação de Guilherme - argumentos constitucionais, apartamentos, terrenos e alíquotas

Na sequência, manifestou-se o Sr. Guilherme, que cumprimentou a Casa Legislativa e os presentes, e afirmou que trazia fundamentos de legalidade com base na Constituição Federal. Inicialmente, relatou caso de apartamento no Jardim Nazaré, cujo IPTU teria



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

apresentado aumentos anuais médios de cerca de 5% entre 2023 e 2025, mas que em 2026 teria sofrido majoração de aproximadamente 31%. Informou que o valor venal atribuído ao imóvel seria de cerca de R\$ 156.000,00, embora, segundo afirmou, houvesse imóveis à venda no local por cerca de R\$ 120.000,00 sem interessados, o que indicaria discrepância entre valor venal e valor de mercado.

Guilherme ponderou que o condomínio não teria recebido melhorias de infraestrutura, ampliação de vagas, salão de festas, quadra, garagem ou serviços públicos que justificassem tal aumento. Sustentou que, em condomínio com 836 unidades, pequenos aumentos individualizados resultariam em acréscimo global relevante, superior a R\$ 75.000,00, sem contrapartida identificável. Salientou que despesas internas, manutenção, vias internas e benfeitorias condominiais são arcadas pelos condôminos, não havendo justificativa para aumento sem proporcionalidade.

Em segundo caso, ainda no Jardim Nazaré, mencionou dois imóveis situados na mesma face de quadra, com características semelhantes, mas com IPTUs distintos, um em torno de R\$ 1.800,00 e outro de R\$ 1.200,00, apesar de diferença de apenas poucos metros quadrados. Questionou como imóveis vizinhos, na mesma rua, com mesma geografia, bairro e infraestrutura, poderiam receber valores venais tão distintos. Em terceiro caso, citou terrenos no Jardim Murayama, lado a lado, com valores venais de aproximadamente R\$ 71.000,00 e R\$ 97.000,00, respectivamente, sem justificativa aparente.

O munícipe invocou os princípios da capacidade contributiva, da isonomia tributária, da vedação ao confisco, da legalidade, da razoabilidade e da segurança jurídica. Argumentou que tributos devem observar a capacidade econômica do contribuinte e que vizinhos em condições equivalentes não deveriam ser tratados de maneira desigual. Criticou a aplicação de alíquotas progressivas ou gradativas que poderiam, em sua visão, elevar substancialmente o tributo em anos futuros. Concluiu defendendo a revisão dos lançamentos, a retomada de estudo técnico adequado e a busca de valores justos, ressaltando que os contribuintes não se recusam a pagar IPTU, mas desejam pagar o correto e o justo.

Guilherme também tratou do chamado IPTU verde, afirmando que benefícios ambientais anteriormente debatidos ou previstos teriam sido suprimidos ou não aplicados no exercício de 2026, justamente em prejuízo de imóveis que mantêm áreas permeáveis,



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

vegetação, captação de água, energia fotovoltaica ou outras medidas sustentáveis. Questionou por que benefícios à população seriam adiados para exercício futuro, enquanto aumentos expressivos teriam sido aplicados de imediato.

4.3. Manifestação de Carlos Valério - Chácara São Marcelo

Passada a palavra ao Sr. Carlos Valério, morador da Chácara São Marcelo, este registrou que já havia participado de audiência anterior e acompanhado oitivas da CPI. Relatou que sua chácara possui aproximadamente 1.875 m², com área construída regularizada em cerca de 293,7 m². Informou que em 2025 teria pago aproximadamente R\$ 2.739,00 de IPTU e que, após regularização de construção ocorrida em setembro ou outubro, recebeu lançamento em 2026 no valor de cerca de R\$ 3.368,00, representando aumento aproximado de 22,5%.

Carlos Valério explicou que, durante levantamento por drone, teriam sido computadas como construção algumas estruturas móveis, como gazebo, tenda e cobertura próxima à piscina ou garagem móvel, elevando indevidamente a área para cerca de 417 m². Relatou que recebeu comunicado do consórcio responsável, encaminhou documentos e fotos por aplicativo de mensagens, e posteriormente teria recebido confirmação de que a metragem correta seria a já regularizada, de 293,7 m². Ainda assim, questionou a base do aumento e o critério que resultou em lançamentos muito diferentes entre imóveis da mesma chácara ou de chácaras vizinhas.

O munícipe comparou seu caso ao de Adilson e de outros moradores, observando que chácaras próximas, com caminhos, solo, localização e perfil semelhantes, receberam valores extremamente distintos. Citou o exemplo de um proprietário com chácara de 11.000 m² na região do Jardim Planalto, cujo IPTU teria passado de aproximadamente R\$ 1.800,00 para cerca de R\$ 90.000,00, classificando o aumento como absurdo. Reforçou que os moradores não se negam a pagar o imposto, mas querem critério, proporcionalidade e resposta concreta.

Carlos Valério também questionou a demora e a falta de transparência dos processos administrativos protocolados no Poupatempo. Afirmou que contribuintes já aguardavam há semanas ou meses sem retorno claro da Prefeitura, sem informação sobre etapa, prazo ou responsável. Sustentou que, se o Município teve capacidade de emitir carnês com rapidez, também deveria



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

organizar equipe para analisar recursos e oferecer atendimento digno aos munícipes.

4.4. Manifestação de Célia – Condomínio Sylvia Matta

A Sra. Célia, complementou os relatos sobre condomínios, afirmando que situação semelhante à narrada no Jardim Nazaré também ocorreu no Sylvia Matta. Informou que unidades habitacionais iguais, com área aproximada de 48 m², receberam valores diferentes de IPTU, embora possuíssem a mesma metragem e padrão construtivo. Relatou que pagou cerca de R\$ 287,00 no ano anterior e que em 2026 recebeu lançamento de aproximadamente R\$ 700,00, valor que considerou excessivo diante do histórico de reajustes modestos dos anos anteriores.

A munícipe ressaltou que a desigualdade entre apartamentos iguais reforça a percepção de erro de cadastro, método ou aplicação da PGV. Afirmou que a indignação decorre do caráter abusivo e injusto do lançamento, e reiterou que os moradores pagarão o imposto quando houver valor justo e corretamente calculado.

4.5. Debate sobre imóveis comerciais, barracões, drone e fiscalização presencial

Retomando a discussão, participantes questionaram se o mesmo preço por metro quadrado teria sido aplicado a área comercial, barracão e residência. Adilson informou que, em seu caso, parcela expressiva da área construída corresponderia a barracão onde funciona sua empresa, mas o lançamento teria tratado a construção como residência. O Vereador Ernani perguntou se fiscais ou representantes da Prefeitura haviam comparecido aos imóveis para verificar a realidade física e funcional das construções; os munícipes responderam que não, salvo o levantamento por drone ou imagens aéreas.

Foi observado que o contrato ou a metodologia de recadastramento deveria prever conferência presencial nos casos de disparidade ou dúvida, especialmente quando a imagem aérea indicasse proporções incomuns. A audiência registrou, assim, preocupação com a transformação automática de telhados, tendas, gazebos, garagens móveis ou coberturas provisórias em área construída tributável, bem como com a aplicação do mesmo valor a estruturas de naturezas distintas.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

O Vereador Ernani acrescentou que, segundo debates na CPI, havia previsão de cruzamento entre dados do SAAE e da Prefeitura, além de cadastramento e conferência para reduzir distorções. Segundo ele, se o trabalho tivesse sido feito com mais cautela, muitos erros poderiam ter sido identificados antes da emissão dos carnês.

4.6. Manifestação de Márcia - vedação ao confisco, capacidade contributiva e dificuldades pessoais

A Sra. Márcia, vinculada à comunidade da Chácara São Marcelo, retomou fundamentos jurídicos relacionados à vedação ao confisco e à capacidade contributiva. Citou o artigo 150, inciso IV, da Constituição Federal, relativo à proibição de utilização de tributo com efeito confiscatório, e comparou aumentos elevados do IPTU com a inflação oficial e com reajustes previdenciários, especialmente no caso de aposentados.

Márcia enfatizou que muitos moradores são idosos, aposentados, viúvos ou pessoas com renda fixa, e que a cobrança em patamares elevados compromete a subsistência, gera insegurança e impacta a saúde emocional. Relatou haver pessoas com dificuldade para protocolar requerimento no Poupatempo, inclusive em situações de impossibilidade pessoal ou familiar, e afirmou que o problema ultrapassa a esfera financeira, alcançando sofrimento mental, nervosismo e temor de inscrição em dívida ativa.

Como sugestão, mencionou proposta de cobrança com base nos valores de 2025, acrescidos de margem razoável de reajuste, até que houvesse revisão adequada. Também cobrou data, prazo e solução, afirmando que a indefinição agravava o desconforto da população.

4.7. Manifestação de Jorge - chácara na região do Jardim Planalto

O Sr. Jorge, identificado no curso da reunião como morador de chácara na região do Jardim Planalto, relatou situação considerada extrema. Informou possuir área aproximada de 11.000 m² e que o IPTU, antes em torno de R\$ 1.800,00, teria sido lançado em aproximadamente R\$ 90.000,00. Declarou ser idoso, ter comparecido de bicicleta à audiência e encontrar-se impossibilitado de arcar com o valor cobrado.

Jorge afirmou que sempre pagou o IPTU corretamente e que desejava apenas uma solução justa. Criticou a ausência de resposta do



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

Executivo, pediu que o prefeito e os responsáveis enfrentassem diretamente o problema e conclamou os moradores a se unirem, comparecerem às sessões e buscarem seus direitos, inclusive judicialmente se necessário. Destacou que a cobrança em tais patamares poderia inviabilizar a permanência de moradores em seus próprios imóveis.

4.8. Manifestação de Isildinha - Sol Nascente

A Sra. Isildinha, vinculada à comunidade do Sol Nascente, manifestou indignação com a baixa participação de moradores afetados nas audiências, embora muitos relatem problemas nos grupos de comunicação. Afirmou que os moradores do Sol Nascente pagam IPTU há muitos anos, sem correspondente benefício de infraestrutura, e que muitos adquiriram suas chácaras quando ainda trabalhavam, encontrando-se agora aposentados e com renda reduzida.

Sustentou que o problema não é simplesmente a existência do imposto, mas a forma como os valores foram fixados. Defendeu que a Prefeitura deveria refazer os levantamentos dos imóveis afetados, com fiscais presenciais e metodologia transparente, em vez de depender exclusivamente de imagens aéreas ou amostragens. Também sugeriu maior pressão institucional, inclusive comparecimento ao gabinete do prefeito, para que o Executivo ouça diretamente a população.

Foi registrado, durante essa parte do debate, que os moradores percebem o problema como municipal, e não restrito a uma única chácara. Foram mencionadas comunidades como Sol Nascente, São Marcelo, São Francisco, Paraíso das Cachoeiras, Santa Isabel, Jardim Planalto e condomínios como Jardim Nazaré e Silvia Mata, além de bairros em que alguns imóveis teriam sido beneficiados por redução ou isenção.

4.9. Debate sobre CPI, ADI, controle difuso e vias administrativas ou judiciais

Em momento posterior, Eric Cavaca, assessor do Vereador Ernani, foi instado a esclarecer possibilidades jurídicas. Explicou que, pelo entendimento apresentado, a revogação imediata da lei e a edição de nova lei pelo Executivo não pareciam, naquele momento, estar nos planos do governo municipal, segundo interpretação de oitivas da CPI. Informou que, de acordo com fala atribuída ao



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

Secretário Mauro Zeuri, nem todos os casos teriam sido alterados, mas alguns casos pontuais estariam sendo revistos.

Eric explicou que a CPI possui prazo específico de funcionamento, mencionando 90 dias com possibilidade de prorrogação por mais 90 dias, e que a cada requisição de documentos a Prefeitura teria prazo para responder, podendo haver prorrogação. Alertou que, sem documentos suficientes, a CPI poderia ter dificuldade de chegar a conclusão robusta, razão pela qual a produção, envio e análise de documentos são essenciais.

Sobre a discussão de inconstitucionalidade, Eric inicialmente esclareceu que uma ação direta de inconstitucionalidade com efeito coletivo amplo dependeria de legitimado próprio, mencionando a possibilidade de representação pelo Presidente da Câmara, por decisão da Casa, com fundamento no Regimento Interno. Em seguida, diante de questionamento de munícipe, esclareceu que cidadãos individualmente podem buscar o Judiciário para discutir a aplicação da lei ou o lançamento em seu caso concreto, inclusive por controle difuso de constitucionalidade ou por ação individual, mas que a decisão, nessa hipótese, tende a produzir efeitos restritos ao autor da ação, e não a toda a coletividade.

Foi ainda informado que contribuintes de baixa renda poderiam, em tese, procurar assistência jurídica gratuita, Defensoria ou advogado de confiança, observadas as condições legais. Munícipes presentes ponderaram, contudo, que a judicialização individual implica custos, demora, desgaste emocional e incerteza, razão pela qual defenderam soluções coletivas e políticas, preferencialmente por meio da CPI, da Câmara, do Executivo e do Ministério Público.

4.10. Debate sobre vencimento pelo cansaço, pagamento de carnês e dívida ativa

Diversos participantes manifestaram preocupação com o que chamaram de estratégia ou efeito de vencimento pelo cansaço. Segundo relataram, muitos contribuintes já pagaram o IPTU mesmo discordando dos valores, por receio de inadimplência, inscrição em dívida ativa, restrições de crédito ou problemas em atividades comerciais. Outros, por não terem condições, permaneceriam sem pagar, acumulando medo de sanções.

Adilson, Carlos Valério e outros munícipes afirmaram que o atraso das respostas administrativas e a sucessiva prorrogação de vencimentos não resolvem a questão de fundo. Apontaram que a



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

Prefeitura deixa de arrecadar no tempo esperado, enquanto os contribuintes permanecem sem segurança jurídica e financeira. O tema do deságio ou perda temporal de arrecadação foi reiterado como preocupação: se o imposto tivesse sido lançado de forma correta e pago em fevereiro, o Município já teria o recurso disponível; com as distorções, o dinheiro não entra e os contribuintes ficam em insegurança.

4.11. Debate sobre IPTU verde e benefícios ambientais

Em novo bloco de discussão, voltou-se ao IPTU verde previsto no artigo 13-C da Lei Complementar nº 392/2025. O Vereador Ernani e Eric explicaram que a norma exigiria decreto regulamentador para definir parâmetros, índices e condições de desconto. Foi mencionado que o prazo de 60 dias para regulamentação não teria sido cumprido, de modo que, embora a possibilidade de desconto exista na lei, faltariam critérios objetivos para aplicá-la no exercício de 2026.

O Vereador Ernani leu elementos que poderiam ser considerados para benefícios ambientais, como cisternas de captação de água, reúso de água, jardins de chuva, bacias de retenção, painéis fotovoltaicos, aquecimento solar, isolamento, telhados verdes, paredes vegetais, áreas permeáveis, plantio e preservação de árvores nativas, hortas, compostagem e destinação adequada de resíduos recicláveis. Observou que muitas chácaras possuem naturalmente áreas permeáveis e vegetação, razão pela qual o IPTU verde poderia reduzir parte dos impactos tributários.

Concluiu-se, neste ponto, que a ausência de regulamentação do IPTU verde constituiu um problema adicional, pois benefícios potencialmente aplicáveis a moradores que preservam áreas verdes não foram implementados a tempo, ao passo que aumentos decorrentes da nova PGV foram cobrados imediatamente.

4.12. Manifestação de Ruanch - publicidade dos parâmetros e critérios de avaliação

O Sr. Ruanch, identificado como filho de Adilson, manifestou-se com pedido específico de publicidade dos critérios utilizados pela empresa contratada e pelos órgãos responsáveis para medir imóveis, atribuir valor venal e definir lançamentos. Solicitou que fossem disponibilizados de forma clara os parâmetros de



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

avaliação, para que todos os contribuintes pudessem compreender por que imóveis semelhantes receberam valores diferentes.

Ruanch argumentou que, sem documentação técnica acessível, os moradores não conseguem comparar os critérios aplicados nem reunir provas adequadas para eventual recurso administrativo ou ação judicial. Afirmou que muitos se sentem lesados, mas não sabem se o aumento é tecnicamente justificável porque não têm acesso às métricas, amostragens, parâmetros por bairro, critérios de valor venal, metodologia de drone ou regras de classificação de áreas construídas.

Também sustentou que a ausência de informação gera insegurança jurídica, pois os contribuintes são encaminhados do Poupatempo à Prefeitura e da Prefeitura ao Poupatempo, sem resposta conclusiva. Pediu que os parâmetros e critérios fossem publicados em meio oficial, inclusive jornal ou site institucional, para permitir transparência, comparação e controle social. Mencionou que tanto pessoas prejudicadas quanto eventualmente beneficiadas deveriam compreender a base do lançamento, pois a política tributária é municipal e afeta toda a coletividade.

Em sua fala, Ruanch relacionou aumentos extremos a efeitos semelhantes aos de expulsão econômica do contribuinte de seu imóvel, citando o caso de Jorge, cujo IPTU teria passado de cerca de R\$ 1.800,00 para R\$ 90.000,00. Afirmou que a indignação não se resume ao valor, mas à falta de explicação do processo que levou ao valor.

4.13. Debate sobre empresa contratada, responsabilidade técnica e aprovação legislativa

Após a manifestação de Ruanch, Adilson questionou se a população poderia responsabilizar judicialmente a empresa contratada, caso ela tivesse cometido erros que levaram a cobranças indevidas. O debate passou a tratar da cadeia de responsabilidade entre empresa contratada, Secretaria Municipal de Finanças, Poder Executivo e Câmara Municipal.

O Vereador Ernani esclareceu que a empresa executou serviço contratado e apresentou proposta ou estudos ao Poder Executivo, mas que o projeto de lei foi encaminhado pelo Executivo, após anuência da área responsável, especialmente Secretaria de Finanças. Destacou que a autoria formal do projeto não é da empresa, mas do Executivo Municipal. Também ponderou que, em



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

relação a amostragens utilizadas em localidades como Sol Nascente, seria necessário apurar quem determinou ou aprovou a metodologia, se a empresa, o Executivo ou outro agente, e se tal procedimento estava previsto no contrato.

Adilson insistiu que, se os critérios estavam documentados nas cerca de 2.000 páginas do processo legislativo, não se poderia afirmar simplesmente que vereadores foram enganados. Segundo seu entendimento, a empresa apresentou parâmetros, o Secretário de Finanças anuiu e o projeto chegou à Câmara, razão pela qual seria necessário verificar se os vereadores tiveram acesso, tempo e condições reais de análise antes da votação.

Eric e Ernani ressaltaram que o processo teria tramitado por aproximadamente 21 dias antes da votação, prazo considerado exíguo diante de sua complexidade e volume. O Vereador Ernani informou que a Prefeitura teria trabalhado por período muito maior na elaboração, enquanto os vereadores receberam processo extenso em curto prazo. Também registrou que emendas destinadas a ampliar audiências públicas nos bairros, debates e transparência para futuros IPTUs teriam sido rejeitadas.

5) TEMAS RECORRENTES IDENTIFICADOS NA AUDIÊNCIA

- A necessidade de revisão individualizada dos lançamentos, especialmente quando houver divergência de metragem, classificação de construção, valor venal ou duplicidade de carnês.
- A crítica ao uso de drone ou imagens aéreas sem fiscalização presencial suficiente para distinguir construção definitiva de estrutura móvel, tenda, gazebo, cobertura, barracão, garagem ou área de lazer.
- A desigualdade entre imóveis vizinhos ou unidades idênticas em condomínios, com valores de IPTU distintos apesar de metragem, localização e padrão semelhantes.
- A preocupação com chácaras e imóveis de grande área territorial, mas sem finalidade especulativa e sem infraestrutura urbana equivalente à de regiões centrais.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

- A alegação de que o valor venal lançado, em diversos casos, supera ou se distancia do valor real de mercado, impactando também ITBI e negociações imobiliárias.
- A ausência de retorno célere e transparente aos protocolos administrativos apresentados no Poupatempo.
- A necessidade de publicidade dos critérios técnicos, parâmetros, amostragens, metodologia e bases de cálculo utilizadas para a PGV e para o lançamento do IPTU.
- A urgência de regulamentação e aplicação efetiva do IPTU verde, especialmente em imóveis com áreas permeáveis, árvores, hortas, captação de água, reuso e energia solar.
- A preocupação com idosos, aposentados, famílias de renda fixa e pequenos comerciantes atingidos por aumentos que podem comprometer subsistência e segurança econômica.
- A discussão sobre alternativas políticas, administrativas, legislativas e judiciais para impedir efeitos considerados confiscatórios ou desproporcionais.

6) ENCAMINHAMENTOS, PROPOSTAS E PROVIDÊNCIAS SUGERIDAS

Não foram registradas deliberações formais com votação na audiência, por se tratar de ato público de caráter expositivo, consultivo e propositivo. Contudo, foram registrados encaminhamentos e sugestões relevantes a serem considerados pelo mandato proponente, pela CPI e pela Câmara Municipal:

- Orientar os contribuintes a protocolarem requerimentos administrativos individuais, com documentos, fotos, carnês anteriores, matrícula ou cadastro do imóvel, informações de área construída e fundamentação do erro apontado.
- Solicitar à Prefeitura, à Secretaria de Finanças e aos setores técnicos que informem o andamento dos processos administrativos já protocolados, com prazos, responsáveis e critérios de análise.
- Levar à CPI os relatos e exemplos concretos apresentados na audiência, especialmente os casos de chácaras com aumentos extremos, condomínios com unidades iguais e valores



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

diferentes, imóveis com dois carnês e construções classificadas indevidamente.

- Requerer documentação completa sobre a metodologia da PGV, parâmetros de avaliação, critérios de amostragem, critérios por bairro ou região, bases de valor venal, regras de classificação de construções e responsabilidade técnica da empresa contratada.
- Avaliar, no âmbito da Câmara, possibilidades jurídicas de representação ou medida institucional para discutir eventual inconstitucionalidade ou ilegalidade com efeitos coletivos, sem prejuízo das ações individuais dos contribuintes.
- Estudar alternativa legislativa ou administrativa para que o IPTU 2026 seja cobrado, provisoriamente ou em casos de distorção comprovada, com base nos valores de 2025 acrescidos de índice razoável, até revisão definitiva.
- Solicitar análise específica do artigo 8º da Lei Complementar nº 392/2025 e de seus efeitos sobre chácaras, áreas livres, terrenos maiores e imóveis com edificações em percentual inferior ao estabelecido.
- Cobrar regulamentação do IPTU verde previsto no artigo 13-C da Lei Complementar nº 392/2025, com definição de requisitos, índices de desconto, procedimentos de solicitação e aplicação efetiva.
- Incentivar maior participação popular nas sessões, audiências, oitivas da CPI e reuniões com o Executivo, a fim de demonstrar a extensão do problema e fortalecer o controle social.
- Registrar que eventual judicialização individual deve ser avaliada por advogado de confiança, assistência jurídica gratuita ou órgão competente, conforme a situação econômica e documental de cada contribuinte.

7) QUADRO SINTÉTICO DOS PRINCIPAIS RELATOS

- **Adilson - Chácara São Marcelo:** Relatou majoração expressiva do valor venal e do IPTU em três chácaras, cobrança adicional de ISS, classificação indevida de barracões como residência



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

e ausência de fiscalização presencial. Pediu revisão dos lançamentos, retorno aos valores de 2025 com correção razoável, nova apuração técnica e tratamento distinto para residência, barracão e estruturas não residenciais.

- **Guilherme - Jardim Nazaré, Jardim Murayama e fundamentos constitucionais:** Apresentou exemplos de apartamentos, imóveis e terrenos vizinhos com valores divergentes; invocou capacidade contributiva, isonomia, legalidade e vedação ao confisco. Pediu revisão geral dos critérios, respeito à Constituição, transparência e atualização justa, sem abusos.
- **Carlos Valério - Chácara São Marcelo:** Informou correção de metragem após drone incluir gazebo, tenda e garagem móvel; comparou seu aumento de 22,5% com aumentos muito superiores de vizinhos. Pediu critério uniforme, resposta aos protocolos, fiscalização local e atendimento digno aos contribuintes.
- **Célia - Condomínio Silvia Mata:** Relatou apartamentos iguais, com 48 m², recebendo valores distintos; seu IPTU teria passado de R\$ 287,00 para R\$ 700,00. Pediu correção das diferenças entre unidades idênticas e cobrança somente de valor justo.
- **Márcia - Chácara São Marcelo:** Abordou vedação ao confisco, capacidade contributiva, situação de aposentados e sofrimento emocional causado pela cobrança. Pediu solução urgente, informação aos contribuintes e cobrança com base de 2025 até revisão adequada.
- **Jorge - Jardim Planalto/chácara:** Relatou aumento de aproximadamente R\$ 1.800,00 para R\$ 90.000,00 em imóvel de cerca de 11.000 m². Pediu providência imediata do Executivo, união dos moradores e defesa do direito de permanecer no imóvel.
- **Isildinha - Sol Nascente:** Relatou histórico de pagamento de IPTU sem benefícios equivalentes e presença de muitos aposentados afetados. Pediu fiscalização presencial, mobilização coletiva e reunião com o prefeito.
- **Eric - Assessoria jurídica/legislativa:** Explicou limites da CPI, prazos documentais, ação direta de inconstitucionalidade, controle difuso e necessidade de documentos. Destacou a importância da produção de prova, da



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

análise jurídica e da compreensão das vias administrativas, políticas e judiciais.

- **Ruanch - publicidade dos critérios:** Solicitou divulgação dos parâmetros de avaliação, metodologia do valor venal, critérios da empresa, amostragens e bases de cálculo. Pediu publicação oficial dos critérios para permitir recursos, provas e controle social.

Sendo:

Tema	Questão debatida	Encaminhamento ou cuidado registrado
Lei Complementar nº 392/2025 - PGV	Aplicação da nova Planta Genérica de Valores e reflexos no IPTU 2026, especialmente em chácaras, condomínios, áreas extensas e imóveis com características distintas.	Solicitar revisão da aplicação prática da lei, análise do artigo 8º, conferência dos critérios por região e avaliação de eventual ajuste legislativo ou administrativo.
Valor venal e proporcionalidade	Relatos de majoração expressiva do valor venal, em alguns casos superior à percepção de mercado e sem correspondência clara com infraestrutura ou características reais do imóvel.	Exigir demonstração técnica dos parâmetros de cálculo, memória de avaliação e justificativa para aumentos considerados desproporcionais.
Chácaras e grandes áreas	Imóveis de grande metragem, usados como moradia, lazer ou atividade familiar, foram tratados como áreas de possível especulação ou receberam lançamentos	Requerer análise específica para chácaras, áreas livres, áreas verdes e imóveis sem infraestrutura urbana equivalente à de regiões centrais.



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

	incompatíveis com a realidade relatada.	
Artigo 8º da LC nº 392/2025	Debate sobre percentual mínimo de área construída em relação à área total do imóvel e seus efeitos sobre terrenos maiores, chácaras e áreas remanescentes.	Solicitar estudo jurídico e técnico sobre a aplicação do dispositivo, evitando efeito confiscatório ou tratamento injusto a imóveis com baixa ocupação por opção residencial ou ambiental.
Drone, imagens aéreas e cadastro	Foram relatadas medições por drone que teriam considerado gazebos, tendas, coberturas móveis, garagens, barracões ou áreas de lazer como área construída tributável.	Cobrar fiscalização presencial nos casos duvidosos, correção de metragem, distinção entre construção permanente e estrutura móvel, e revisão dos cadastros com erro.
Classificação das construções	Questionou-se a aplicação de critério uniforme para residência, barracão comercial, área de lazer, cobertura e demais estruturas de natureza diversa.	Requerer critérios separados de classificação e valorar cada tipo de construção conforme sua natureza, uso, padrão e efetiva destinação.
Imóveis iguais ou vizinhos com valores divergentes	Foram apresentados relatos de apartamentos iguais, terrenos vizinhos e imóveis da mesma região com lançamentos distintos sem justificativa aparente.	Encaminhar os exemplos à CPI e solicitar à Prefeitura explicação comparativa, com revisão dos casos de aparente quebra de isonomia.
Protocolos e recursos administrativos	Contribuintes relataram demora, ausência de resposta conclusiva e	Solicitar lista de protocolos, prazos, responsáveis, critérios de análise



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

	insegurança quanto ao andamento dos pedidos protocolados no Poupatempo.	e canal de acompanhamento, orientando recursos individualizados com documentos e fotos.
Critérios técnicos e transparência	Foi solicitado acesso aos parâmetros de avaliação, metodologia da empresa, amostragens, base de cálculo, fatores por bairro e regras de enquadramento.	Requerer publicação oficial dos critérios e documentos técnicos, permitindo controle social, defesa administrativa e comparação entre imóveis semelhantes.
IPTU verde e benefícios ambientais	Discutiu-se a falta de regulamentação do IPTU verde e a perda de oportunidade de compensar imóveis com áreas permeáveis, vegetação, captação de água, energia solar e práticas sustentáveis.	Cobrar decreto regulamentador, definição de requisitos, índices de desconto, prazo de requerimento e aplicação efetiva do benefício.
Capacidade contributiva e vedação ao confisco	Moradores, aposentados, idosos, famílias de renda fixa e pequenos comerciantes relataram impacto financeiro grave, medo de dívida ativa e risco de inviabilização da permanência no imóvel.	Avaliar medidas para suspender, revisar ou modular cobranças desproporcionais, com atenção aos princípios da isonomia, razoabilidade, segurança jurídica e vedação ao confisco.
CPI do IPTU e apuração de responsabilidades	Foram mencionados a CPI, os prazos de funcionamento, a necessidade de documentos e a cadeia de responsabilidade entre empresa contratada,	Levar os relatos à CPI, requisitar contrato, metodologia, amostragens, pareceres, documentos técnicos e o



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

	Executivo, Secretaria de Finanças e processo legislativo.	histórico de aprovação do projeto.
Vias administrativas, legislativas e judiciais	Debateu-se recurso administrativo, eventual ação individual, controle difuso, possibilidade de medida institucional e limites da Câmara para resolver casos concretos.	Orientar contribuintes a reunir provas e avaliar, conforme o caso, recurso administrativo, assistência jurídica, atuação coletiva, representação institucional ou medida judicial.
Participação popular e mobilização	Foi registrada preocupação com baixa presença de moradores afetados, apesar da grande repercussão do tema em grupos e comunidades.	Incentivar comparecimento às sessões, oitivas da CPI, audiências e reuniões com o Executivo, fortalecendo a pressão institucional e o controle social.

8) CONSIDERAÇÕES FINAIS DO VEREADOR ERNANI

Ao final da audiência, o Vereador Ernani agradeceu a participação dos presentes e afirmou que seu mandato vinha dedicando esforços à questão do IPTU 2026, dada a complexidade dos relatos, a diversidade de situações e os impactos sociais observados. Reconheceu que o problema não seria resolvido de forma simples ou imediata, comparando-o a situação em que um líquido derramado é difícil de recuperar integralmente, mas reafirmou o compromisso de levar as propostas e casos concretos à CPI e aos debates legislativos.

O Vereador afirmou que seriam considerados, entre outros elementos, pedidos de amostragem organizada pelas associações de moradores, levantamento de casos em São Marcelo, Sol Nascente, condomínios e demais localidades, e análise das diferenças entre imóveis próximos ou unidades equivalentes. Também destacou a



CÂMARA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
GABINETE DO VEREADOR ERNANI GRAGNANELLO

importância da participação popular e elogiou a coragem dos munícipes que compareceram à audiência para expor situações pessoais e comunitárias.

Registrou, por fim, que a Câmara Municipal e seu mandato continuariam buscando alternativas para destravar a situação, inclusive por meio de estudos, requerimentos, atuação na CPI, análise de documentos e diálogo com a sociedade. Informou, ainda, que outras pautas de interesse público seriam objeto de futuras discussões, a exemplo do tema de saneamento básico e tratamento de esgoto, convidando a população a acompanhar os trabalhos legislativos.

9) ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a ser declarado, e em razão do horário de funcionamento da Casa Legislativa, o Vereador Ernani Luiz Donatti Gragnanello deu por encerrada a audiência pública, agradecendo aos presentes, à equipe técnica e aos participantes que acompanharam os trabalhos. Foi consignado que a presente ata constitui memória sintética e detalhada da audiência, não substituindo a íntegra da gravação oficial, da audiência pública realizada em 22 de maio de 2026, às 18h30, no Plenário da Câmara Municipal de Mogi Mirim.

Sala das Sessões "Vereador Santo Róttoli", 29 de maio de 2026.

(assinado digitalmente)

VEREADOR ERNANI LUIZ DONATTI GRAGNANELLO
PARTIDO DOS TRABALHADORES (PT)

VEREADOR
ERNANI

