



MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM
SMF – CADASTRO IMOBILIÁRIO

DESPACHO Nº 4089/2026

Processo nº 001503.000027/2026-41

Interessado: Câmara Municipal de Mogi Mirim

Segue como chegar no cálculo do carnê de IPTU e TSP, após lei 392/2025
Abaixo seguirá as fórmulas e após detalhes de como usar as fórmulas

FORMULAS

Carnê IPTU TSP = IPTU+CIP+TaxaLixo

$IPTU = IP(\text{Imposto Predial}) + IT(\text{Imposto Territorial Urbano})$

$CIP = \text{Contribuição de Iluminação Pública} - \text{taxa única}$

$TaxaLixo > \text{Valor do tipo por m}^2$ (alternado residencial, diário residencial, alternado não residencial, diário não residencial)

$IP = \text{Valor Venal Predial} \times \text{Alíquota}$

$IT = \text{Valor Venal Territorial(VVT)} \times \text{Alíquota}$

$\text{Valor Venal do Imóvel} = \text{Valor Venal Predial} + \text{Valor Venal Territorial}$

$VVT = ATT \times VM^2T \times FL \times FG \times FT \times FA$

Onde: VVT = Valor Venal Territorial;

ATT = Área Total do Terreno em Metros Quadrados;

VM² T = Valor do Metro Quadrado do Terreno definido por

FL= Fator de Localização

FG = Fator Gleba; FT = Fator Alta Tensão:

FA = Fator Alagamento ou Área de Proteção Ambiental.

$$VVC = AC \times VVM^2C \times FC$$

Onde:

VVC = Valor Venal da Construção:

AC = Área da Construção em metros quadrados;

VM²C = Valor do Metro Quadrado de Construção;

FC = Fator Estado de Conservação.

PASSO A PASSO PARA CONFERÊNCIA

PASSO 1: VVC = AC x VVM²C x FC

Se houver várias edificações lançadas separadamente é necessário aplicar a fórmula para cada edificação e após somar os VVC.

Exemplo na BCI do imóvel temos:

Construções					
Área: 78,00m²	Tipo: 6-Telheiro	Categoria: 4-Popular	Est.Con.: 2-Regular	Pontos: 0,00	Ano:
Área: 331,80m²	Tipo: 1-Casa	Categoria: 4-Popular	Est.Con.: 1-Bom	Pontos: 0,00	Ano: 2024

Situação : Normal

VVM²C se obtém no anexo II e da lei 392/2026.

FC se obtém na Tabela VI no III da lei 392/2026.



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

ANEXO II		
Valor Unitário do Metro Quadrado da Construção		
Tipo	Padrão	Valor (R\$)
Casa	1-Luxo	R\$ 2.889,81
Casa	2-Fino	R\$ 1.994,31
Casa	3-Médio	R\$ 1.380,83
Casa	4-Popular	R\$ 946,30
Casa	5-Precário	R\$ 505,67
Apartamento	1-Luxo	R\$ 3.760,81
Apartamento	2-Fino	R\$ 2.553,73
Apartamento	3-Médio	R\$ 1.964,97
Apartamento	4-Popular	R\$ 1.405,65
Escritório	1-Luxo	R\$ 2.406,54
Escritório	2-Fino	R\$ 1.891,38
Escritório	3-Médio	R\$ 1.332,06
Escritório	4-Popular	R\$ 964,09
Loja	2-Fino	R\$ 1.780,99

Casa	4-Popular	R\$ 946,30
Telheiro	4-Popular	R\$ 269,85

Tabela VI Fator Estado de Conservação (FC)	
Estado de Conservação das Construções	Coeficiente
1-Bom	1,00
2-Regular	0,80
3-Mau	0,50

Logo temos:

Valor Venal Construção do telheiro regular = 78,00 m² x R\$269,85 x 0,80 = R\$16.838,64.

Valor Venal Construção da casa bom = 331,80 m² x R\$946,30 x 1 = R\$ 323.936,34.

Valor Venal Construção = R\$16.838,64 + R\$ 323.936,34.

Valor Venal Construção (VVC)= R\$ 340.774,98.

PASSO 2: $VVT = ATT \times VM^2T \times FL \times FG \times FT \times FA$

2.1)ATT = Paragrafo I do artigo 5 da 392/2025 dispõe

“I - o Valor Venal do Terreno (VVT) será obtido pelo produto da área total do terreno, ou de sua parte ideal, pelo valor unitário do metro quadrado de terreno constante no Anexo I, ajustado pelos fatores de correção previstos no Anexo III desta Lei Complementar....”

Por isso tanto no carnê de IPTU quanto na BCI essa área é identificada com “Área Ideal” a área que entra no calculo do carnê. A “Área do lote” sempre poderá ser usada, mas a “Área Ideaal” sempre p oderá ser usada

Dimensões do Lote			
Área do Lote: 11.728,5700m*		Tipo do Lote: Lote Normal	Área da Unidade:
Área Ideal : 11.728,5700m*			
Testada 332,83	Área do Terreno 11.728,57	Valor Venal Terreno - R\$ 1.542.547,39	Valor Imposto Territorial Mensal - R\$ 771,27
Prédio / Tipo Telheiro	Área da Construção 409,80	Valor Venal Edificação - R\$ 330.820,98	Valor Imposto Predial Mensal - R\$ 165,41
Área Ideal - M² 11.728,57	Zona / PGV 52	Valor Venal Imóvel - R\$ 1.873.368,37	Valor Coleta Lixo Mensal - R\$ 78,23
Valor IPTU - Anual - R\$ 10.303,48	Coleta Lixo Anual - R\$ 860,53	Valor CIP Anual- R\$ 0,00	Valor CIP Mensal - R\$ 0,00
Total Lançado - R\$ 11.164,01	Quantidade de Parcelas 11	Valor M2 Lixo - R\$ 2,10	Valor Parcela - R\$ 1.014,91

Área Ideal - M²

11.728,57

2.2)VM²T Obtém-se pela face de quadra. Ache nome da rua, alguns casos haverá várias faces com mesma rua, neste caso procura a que o código começa com mesma face de quadra .

Vamos supor que o imóvel fica na RUA SEBASTIAO MILANO SOBRINHO e a inscrição cadastral é 55-06-24-9999-001. A referência da quadra são os primeiros três pares de dígitos da inscrição.

			SOBRINHO		
55062488501	R\$	166,10	RUA SEBASTIAO MILANO SOBRINHO	PLANALTO	BAIRRO PLANALTO

Neste caso percebemos que tem o valor para R\$166,10. Ocorre que alguns casos existe decreto de correção, esse por exemplo, no decreto 9.904/2026 alterou esse valor para R\$ 154,73. Se no final o valor não bater com o lançado, tente procurar correções no site do município. Para achar ao decretos de correção entre no link e digite no campo de busca: “Dispõe sobre a revisão administrativa dos valores atribuídos às faces de quadra”

LOGO

LIGUE 153
Cidade Municipal

OUIDORIA
Cível, Juiz e Juiz

LIGUE 156
Bombeiros

Facebook

Twitter

Instagram

MOGI MIRIM

CIDADE

GOVERNO

PUBLICAÇÕES

TRANSPARÊNCIA

PORTAL DO SERVIDOR

LEGISLAÇÕES

digite o termo da busca

Exibindo 1-3 de 3 itens

DECRETO Nº 9904/2026

Decreto

Dispõe sobre a revisão administrativa dos valores atribuídos às faces de quadra abrangendo imóveis da Avenida Antonio Carlos de Oliveira e da Rodovia Senador André Franco Montoro, assim como para as glebas de terras contíguas nas faces localizadas na Estrada Municipal do Morro Vermelho, Rodovia de Acesso Prefeito Jamil Bazar, Rodovia dos Agricultores, Rodovia Engenheiro João Toledo (SP 147), Rodovia Governador Adhemar Pereira de Barros (SP 340), Rua Voluntário Afonso Sombriana, Rua Beatriz de Freitas Puggina, Rua Imola, Rua Luiz Rossi, Rua Odete Coppes, Ruas 06 e 07 do Loteamento W Park, Rua José Aparecido Carmona, Rua Sebastião Milano Sobrinho, MMR-255 e MMR-256.

DECRETO Nº 9844/2026

Decreto

Dispõe sobre a revisão administrativa dos valores atribuídos às faces de quadra dos empreendimentos denominados Chácaras Vpê, Chácaras Planalto Bela Vista, Chácaras Alto da Cachoeira, Chácaras Paraiso da Cachoeira, Chácaras Vale da Cachoeira, Chácaras Areião, Chácaras Santa Isabel, Chácaras Boa Vista, Chácaras das Unas, assim como o conjunto de chácaras localizado na Estrada Antonio Vömer e o conjunto de chácaras localizado na Estrada Francisco Antonio Vömer.

Filtros

Abaixo você poderá realizar filtros de acordo com seu interesse.

Decreto

Dispõe sobre a revisão administrativa do

Buscar

Limpar

Legislações/Categoria

Gráfico de barras

Atualizar

https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/documento_consulta_externa.php?id_acesso_externo=72687&id_documento=654383&infra_hash=bddcf9f26... 4/12

Verifica-se que o decreto 9904/2026 altera essa face:



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

[illegible]

55156788501	RUA SEBASTIAO MILANO SOBRINHO	JARDIM PLANALTO	RS 154,73
55062488501	RUA SEBASTIAO MILANO SOBRINHO	JARDIM PLANALTO	RS 154,73

Assim **VM²T = R\$ 154,73** , se não houvesse decreto de correção o valor seria R\$166,10.

2.3)FG Na Tabela III do Anexo III temos a tabela de fator gleba para em imóveis com construção.

Porém consta uma errata que corri ge essa tabela :



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM
Estado de São Paulo

Gabinete do Prefeito

Tabela III		
Fator Gleba (FG) - Com Construção		
Área do Terreno com Construção (De)	Área do Terreno com Construção (Até)	Coefficiente
0,00	3.000,00	1,00
3.000,01	5.000,00	0,95
5.000,01	10.000,00	0,90
10.000,01	20.000,00	0,85
20.000,01	40.000,00	0,80
40.000,01	60.000,00	0,75
60.000,01	80.000,00	0,70
80.000,01	100.000,00	0,65
100.000,01	150.000,00	0,60
150.001,00	200.000,00	0,55
200.001,00	250.000,00	0,50
250.001,00	300.000,00	0,45
300.001,00	400.000,00	0,40
400.001,00	500.000,00	0,35
500.001,00	700.000,00	0,30
700.001,00	1.000.000,00	0,25
Acima de 1.000.000,00		0,20

RESOLVE:

1. publicar a versão correta da **Tabela III do Anexo III** da Lei Complementar Municipal nº 392/2025, com os coeficientes efetivamente vigentes, conforme segue:

ANEXO III – Lei Complementar nº 392, de 30 de setembro de 2025

Tabela III		
Fator Gleba (FG) - Com Construção		
Área do Terreno com Construção (De)	Área do Terreno com Construção (Até)	Coeficiente
0,00	3.000,00	1,00
3.000,01	5.000,00	0,95
5.000,01	10.000,00	0,90
10.000,01	20.000,00	0,85
20.000,01	40.000,00	0,80
40.000,01	60.000,00	0,75
60.000,01	80.000,00	0,70
80.000,01	100.000,00	0,65
100.000,01	150.000,00	0,60
150.001,00	200.000,00	0,55
200.001,00	250.000,00	0,50
250.001,00	300.000,00	0,45
300.001,00	400.000,00	0,40
400.001,00	500.000,00	0,35
500.001,00	700.000,00	0,30
700.001,00	1.000.000,00	0,25
Acima de 1.000.000,00		0,20

1

No caso em tela

10.000,01	20.000,00	0,85
-----------	-----------	------

FATOR GLEBA(FG)=0,85

2.4)FL Tabela I do Anexo III

ANEXO III

FATORES DE CORREÇÃO DOS TERRENOS

Tabela I Fator Localização (FL)	
Localização do Terreno na Quadra	Coeficiente
1-Esquina	1,20
2-Meio de quadra	1,00
3-Encravado	0,50

FATOR LOCALIZAÇÃO (FL)=1

2.5)FT= Tabela IV do anexo III.

Se tiver torre de alta tensão ou linha cortando o lote=0,80

Se não tiver igual = 1.

Tabela IV Fator Alta Tensão (FT)	
Área com Linha de Alta Tensão	Coeficiente
1-Sim	0,80
2-Não	1,00

FATOR ALTA TENSÃO (FT)=1

2.6)FA= Tabela V anexoIII

Tabela V Fator Alagamento (FA)	
Área com Alagamento e ou área de proteção ambiental	Coefficiente
1-Sim	0,80
2-Não	1,00

Esse caso não tenha lançado como área de proteção ambiental ou alagamento e contribuinte acredite que se aplica, pode protocolar na central de atendimento “exclusão de valor venal por zeia”

Fator Alagamento ou Proteção Ambiental (FA) = 1

$$2.7) VVT = ATT \times VM^2T \times FL \times FG \times FT \times FA$$

$$\text{Valor Venal Terreno} = 11728,57 \times R\$154,73 \times 1 \times 0,85 \times 1 \times 1$$

$$\text{PASSO 3: } VVI = VVC + VVT$$

Já calculados VVC e VTT, temos:

$$VVI = R\$330.820,98 + R\$1.542.547,39 = R\$ 1.873.368,37$$

$$\text{Valor Venal do Imóvel (VVI)} = R\$ 1.873.368,37$$

PASSO 4: Alíquota

O artigo 9º estabelece as alíquotas por faixa, neste caso temos :

Conforme inciso V a alíquota para imóveis com valor venal acima de \$600000,00 é 0,55% ou 0,0055.

PASSO 5: IPTU(IP+IT)

$$\text{IP} = \text{VVC} \times \text{Alíquota}$$

$$\text{IT} = \text{VVT} \times \text{Alíquota}$$

$$\text{Imposto Predial (IP)} = \text{R\$ } 340.774,98 \times 0,0055$$

$$\text{Imposto Territorial (IT)} = \text{R\$ } 1.542.547,39 \times 0,0055$$

$$\text{Imposto Predial (IP)} = \text{R\$ } 1.819,52$$

$$\text{Imposto Territorial (IT)} = \text{R\$ } 8.484,01$$

$$\text{IPTU} = \text{IP} + \text{IT}$$

$$\text{IPTU} = \text{R\$ } 1.819,52 + 8.484,01$$

$$\text{IPTU} = \text{R\$ } 10.303,53$$

PASSO 6: Cálculo de Lixo

Valor todos anos aumentados pelo IPCA

Esse ano, por exemplo, para não residencial alternado = R\$2,10

$R\$2,10 \times \text{Área construída} = R\$2,10 \times 109,80 = R\$ 860,58$

Consta no carnê de IPTU

O RECOLHIMENTO DO IPTU NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO SOBRE A PROPRIEDADE

Testada 332,83	Área do Terreno 11.728,57	Valor Venal Terreno - R\$ 1.542.547,39	Valor Imposto Territorial Mensal - R\$ 771,27
Prédio / Tipo Telheiro	Área da Construção 409,80	Valor Venal Edificação - R\$ 330.820,98	Valor Imposto Predial Mensal - R\$ 165,41
Área Ideal - M² 11.728,57	Zona / PGV 52	Valor Venal Imóvel - R\$ 1.873.368,37	Valor Coleta Lixo Mensal - R\$ 78,23
Valor IPTU - Anual - R\$ 10.303,48	Coleta Lixo Anual - R\$ 860,53	Valor CIP Anual- R\$ 0,00	Valor CIP Mensal - R\$ 0,00
Total Lançado - R\$ 11.164,01	Quantidade de Parcelas 11	Valor M2 Lixo - R\$ 2,10	Valor Parcela - R\$ 1.014,91

PASSO 07: CIP

Quando conectado a rede cobrado na fatura da concessionária. Neste caso 0, também consta no carnês

O RECOLHIMENTO DO IPTU NÃO IMPLICA NO RECONHECIMENTO, POR PARTE DA PREFEITURA, DO DIREITO SOBRE A PROPRIEDADE

Testada 332,83	Área do Terreno 11.728,57	Valor Venal Terreno - R\$ 1.542.547,39	Valor Imposto Territorial Mensal - R\$ 771,27
Prédio / Tipo Telheiro	Área da Construção 409,80	Valor Venal Edificação - R\$ 330.820,98	Valor Imposto Predial Mensal - R\$ 165,41
Área Ideal - M² 11.728,57	Zona / PGV 52	Valor Venal Imóvel - R\$ 1.873.368,37	Valor Coleta Lixo Mensal - R\$ 78,23
Valor IPTU - Anual - R\$ 10.303,48	Coleta Lixo Anual - R\$ 860,53	Valor CIP Anual- R\$ 0,00	Valor CIP Mensal - R\$ 0,00
Total Lançado - R\$ 11.164,01	Quantidade de Parcelas 11	Valor M2 Lixo - R\$ 2,10	Valor Parcela - R\$ 1.014,91

PASSO 8: Carnê de IPTU-TSP**IPTU+CIP+Lixo**

$R\$ 10.303,53 + R\$0,00 + 860,58$

CARNE IPTU/TSP = R\$11.164,11



Documento assinado eletronicamente por **Maria T. Archaf, Chefe de Divisão**, em 03/09/2026, às 11:45, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site

https://sei.mogimirim.sp.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **0590947** e o código CRC

DFC0D88E.

Referência: Processo nº 001503.000027/2026-41

SEI nº 0590947