



OFÍCIO Nº062/2026

Mogi Mirim-SP, 09 de setembro de 2026.

A Sua Excelência o Senhor

Vereador Wagner Ricardo Pereira

Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito - Portaria nº 18/2026

Câmara Municipal de Mogi Mirim / SP

Assunto: Resposta unificada aos Ofícios nº 049, 050, 051 e 054/2026-CPI.

Senhor Presidente,

Cumprimentando-o cordialmente, sirvo-me do presente para encaminhar a Vossa Excelência a resposta unificada elaborada pela equipe de análise e levantamento de informações da Secretaria Municipal de Finanças e da Secretaria Municipal de Tecnologia, Inovação e Inteligência de Dados, com o objetivo de prestar os esclarecimentos e apresentar os documentos requisitados por essa mui digna Comissão Parlamentar de Inquérito por meio dos Ofícios nº 049, 050, 051 e 054/2026.

Para melhor organização e facilidade de análise por parte dos Nobres Vereadores, os apontamentos foram divididos em tópicos correlacionados a cada etapa do Fluxo de Análise dos Processos de Revisão de IPTU/TSP 2026 e Orientações para acesso aos protocolos de Revisão de IPTU pelo sistema SEI, conforme Anexo 1 e Anexo 2.

Atenciosamente,

MAURO

ZEURI:04454830835

Mauro Zeuri

Secretário de Finanças

Assinado de forma digital por
MAURO ZEURI:04454830835
Dados: 2026.09.09 18:25:36 -03'00'

FLUXO DE ANÁLISE DOS PROCESSOS DE REVISÃO DE IPTU/TSP 2026

1. Recebimento e identificação do objeto da impugnação

Quando um processo de revisão é recebido, o primeiro passo é identificar exatamente o que está sendo questionado pelo contribuinte.

Em alguns casos, a descrição apresentada no campo destinado à justificativa não é suficientemente clara para determinar qual aspecto do lançamento está sendo impugnado. Por esse motivo, é necessária uma análise inicial do processo e dos dados cadastrais e tributários do imóvel.

A grande maioria dos requerimentos recebidos está relacionada à elevação do valor do IPTU em comparação com o exercício anterior. Na maior parte desses casos, o aumento decorre da aplicação da Lei Complementar nº 392/2025, que estabeleceu a nova valorização utilizada para os lançamentos de IPTU a partir de 2026.

dados relatórios SEI	
processos relacionados com o IPTU 2026	
Restituição de Valores Pagos a Maior que Devido de Tributos Municipais e Preços Públicos	3
Revisão de IPTU	2291
Revisão de ITBI	6
Revisão de Lançamento de Tributos Imobiliários	75
Revisão de lançamento de tributos municipais	13
Solicitação	28
TOTAL=	2416
Destes finalizados=	1013
Ainda em andamentos=	1403

2. Pré-análise do lançamento

Independentemente do motivo apresentado, normalmente é realizada uma pré-análise do lançamento, que envolve a comparação dos dados dos exercícios de 2025 e 2026.

Nessa etapa, são consultados os extratos de lançamento dos dois exercícios, permitindo verificar:

- a evolução dos valores lançados;
- os valores venais considerados;
- os valores de m² utilizados para IPTU/TSP em 2026;

Após essa primeira verificação, analisa-se se o imóvel está sendo tributado com a face de quadra correspondente, de acordo com a legislação vigente, e se o valor efetivamente inserido na CEBI – Sistema de Tributação está de acordo com os parâmetros estabelecidos pela legislação.

3. Resultado da análise

Caso seja identificada alguma inconsistência no lançamento em face da lei 392/2025 o processo é deferido, realizando-se a devida correção e, quando necessário, a emissão de novo carnê.

Quando não é identificada qualquer irregularidade, cabe à Administração indeferir o pedido, com fundamento na legislação vigente.

Nesses casos, entretanto, busca-se orientar o contribuinte sobre a forma adequada de apresentar uma eventual manifestação complementar, caso não concorde com o resultado.

O objetivo dessa orientação é fazer com que uma nova manifestação apresente elementos concretos que permitam à Administração identificar o que efetivamente deve ser revisado, evitando que o processo se limite a uma manifestação genérica de insatisfação com o aumento do tributo.

4. Orientação ao contribuinte para manifestação complementar

Como exemplo, seguem os termos utilizados nos próprios despachos decisórios:

“Ressalta-se, ainda, que o requerente poderá apresentar manifestação complementar, a qual deverá ser clara, objetiva e específica, indicando eventuais divergências que entenda persistirem, especialmente quanto às áreas do imóvel, características construtivas, estado de conservação ou valores de mercado.

Destaca-se também que a apresentação de documentação que evidencie eventual discordância com os valores atribuídos — tais como avaliações imobiliárias, anúncios de imóveis similares, contratos de compra e venda, entre outros — poderá, quando devidamente fundamentada, ensejar encaminhamento para análise pela comissão competente, possibilitando reavaliação mais aprofundada do valor venal atribuído.

Por fim, caso entenda necessário, a manifestação também poderá ser encaminhada via WhatsApp pelo número (19) 3814-1046, informando o número deste processo, evitando assim a necessidade de novo agendamento na Central de Atendimento.”

5. Dois caminhos possíveis nas impugnações relacionadas à LC nº 392/2025

Quando o motivo apresentado pelo contribuinte é essencialmente o aumento do IPTU decorrente da aplicação da LC nº 392/2025, podem ocorrer, de forma geral, duas situações:

1. Manifestação de insatisfação com o aumento

O contribuinte apenas questiona o fato de o valor ter aumentado em relação ao exercício anterior, sem apresentar elementos que indiquem erro na aplicação da legislação ou nos dados utilizados no lançamento.

Nesse caso, cabe à Administração:

verificar o lançamento → constatar sua conformidade → informar o contribuinte → indeferir o pedido.

2. Apresentação de elementos que indiquem possível divergência

O contribuinte apresenta elementos concretos que possam indicar que, embora a legislação esteja sendo aplicada, o valor atribuído ao imóvel possa não refletir adequadamente suas características ou realidade de mercado.

Nessa situação, os elementos apresentados são analisados quanto à sua pertinência e consistência pela Diretoria de Dados Espacializados.

Quando houver elementos relevantes, como:

- pesquisas em fontes confiáveis e atualizadas da região;
- anúncios recentes de imóveis similares, especialmente na mesma localidade ou nas proximidades;
- anúncio de imóvel situado em frente ao imóvel analisado;
- laudo de avaliação acompanhado de metodologia devidamente explicada;
- outros documentos capazes de demonstrar concretamente eventual divergência;

o processo poderá ser encaminhado à comissão competente para análise mais aprofundada.

6. Análise de alterações legislativas

Além da análise específica apresentada pelo contribuinte, cada processo tratado precisa ser verificado quanto à eventual aplicação de alterações posteriores na legislação, especialmente decretos e leis complementares que possam interferir no lançamento daquele imóvel.

Portanto, a análise não se limita a verificar se o valor aumentou ou diminuiu em relação ao exercício anterior.

É necessário verificar qual legislação se aplica ao imóvel e se os dados utilizados no lançamento estão de acordo com os respectivos dispositivos legais, especialmente os Decretos nº 9.709/2025, 9.794/2026, 9.798/2026, 9.821/2026, 9.844/2026 e 9.904/2026, e as Leis Complementares nº 412/2026 e 414/2026.

7. Casos que exigem análise cadastral e vistoria

Existem ainda processos em que o objeto da impugnação não é a valorização decorrente da LC nº 392/2025.

São casos relacionados, por exemplo, a:

- metragem construída;
- tipologia da edificação;
- categoria construtiva;
- padrão construtivo;
- estado de conservação;
- características físicas do imóvel;
- outras informações cadastrais.

Em determinadas situações, a conferência desses elementos exige vistoria in loco, o que naturalmente aumenta o tempo necessário para conclusão do processo.

8. Considerações finais

Dessa forma, o prazo de análise dos processos de revisão não depende exclusivamente da quantidade de processos recebidos, mas também da complexidade e da natureza de cada caso.

Um processo pode ser solucionado mediante simples conferência do lançamento, enquanto outro pode exigir:

análise dos exercícios anteriores → conferência cadastral → conferência da legislação → verificação da face de quadra → análise dos valores de m² → análise de pesquisa de mercado apresentados → análise documental → consulta a outros setores → vistoria in loco → eventual encaminhamento à comissão competente.

Todas essas etapas interferem diretamente no tempo necessário para fornecer uma resposta adequada ao contribuinte.

Nesse contexto, o acesso aos processos no SEI, aliado às informações e aos critérios utilizados pelo setor, permite uma análise mais completa e transparente do trabalho realizado, possibilitando aos nobres vereadores acompanhar não apenas a quantidade de revisões, mas também os diferentes motivos, critérios e procedimentos empregados na análise de cada situação.

O objetivo é demonstrar que as revisões não são tratadas de forma automática ou indiscriminada: cada lançamento é conferido conforme o objeto da impugnação, a legislação aplicável e, quando necessário, os elementos técnicos apresentados pelo contribuinte.

Segue como processos de exemplo para inserir no SEI e verificar:

- 001157.003840/2026-51 onde resvala Lei Complementar nº 414/2026 que suspende até 2029 artigo 8º da 392/2025.
- 001157.004229/2026-40 onde resvala decreto que influenciou na valorização do loteamento que especifica no Decreto nº 9.844/2026
- 001157.004599/2026-87 no mesmo caso resvala LC 414/2026 e Decreto 9844/2026.

MARIA TERESA
ARCHAF:11575880857

Maria Teresa Archaf
Chefe de Divisão

 Assinado de forma digital por MARIA
TERESA ARCHAF:11575880857
Dados: 2026.09.09 16:26:07 -03'00'



Município de Mogi Mirim

Secretaria Municipal de Tecnologia, Inovação e Inteligência de Dados

Exmo. Senhor Vereador, Wagner Ricardo Pereira,

Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito instaurada pela Portaria 18/2026 da Câmara Municipal de Mogi Mirim,

Em resposta ao Ofício 51/2026 da Câmara Municipal de Mogi Mirim, o acesso aos documentos de revisão do IPTU será fornecido via SEI, através dos usuários já utilizados pelos Srs. Vereadores, membros da Comissão Parlamentar de Inquérito.

O Termo de Compartilhamento e Confidencialidade de Dados, parte do Processo SEI Nº 001433.000004/2026-16, enviado às Unidades dos Gabinetes dos Srs. Vereadores, membros da CPI, será considerado como **ACEITO**. Portanto, o primeiro acesso equivale a declaração de que o Vereador, Membro da Comissão é responsável pela proteção e sigilo dos dados constates nos documentos nos termos da LGPD e demais legislações de sigilo fiscal, nos seguintes termos:

Ao acessar este link, sou responsável pelos dados fornecidos via Peticionamento Eletrônico pelos munícipes, utilizando exclusivamente para cumprir sua finalidade pública previamente discriminada, ou seja, a análise da revisão de IPTU pela equipe técnica responsável. Nenhum documento deve ser compartilhado, seja integralmente ou parcialmente, copiado em dispositivo local ou impresso, sob o risco de vazamento de dados pessoais de acordo com a LGPD, devendo ser relatado à autoridade nacional (ANPD - Agência Nacional de Proteção de Dados) e aplicada as sanções administrativas previstas na lei, dispostas no Art. 52 da LGPD.

O Termo baseia-se no Art. 23 da LGPD:

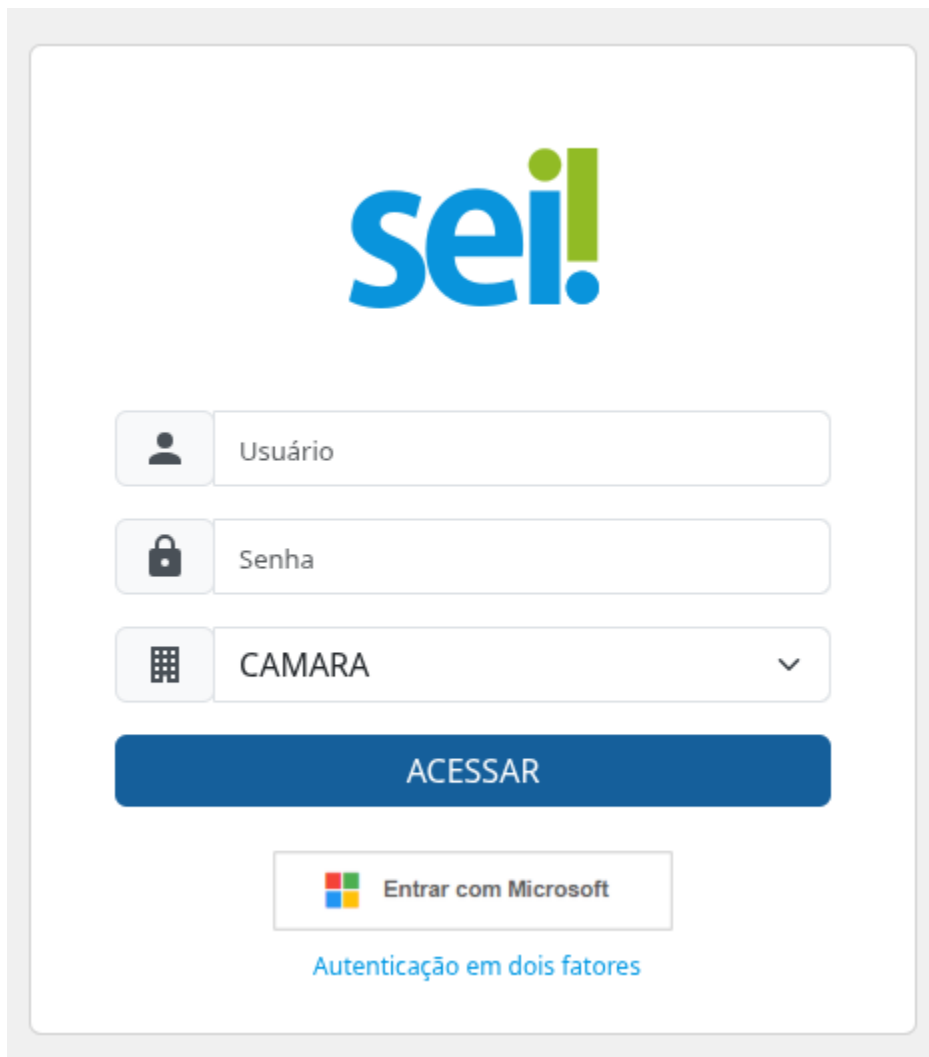
Art. 23. O tratamento de dados pessoais pelas pessoas jurídicas de direito público referidas no parágrafo único do art. 1º da Lei nº 12.527, de 18 de novembro de 2011 (Lei de Acesso à Informação), deverá ser realizado para o atendimento de sua finalidade pública, na persecução do interesse público, com o objetivo de executar as competências legais ou cumprir as atribuições legais do serviço público [...]



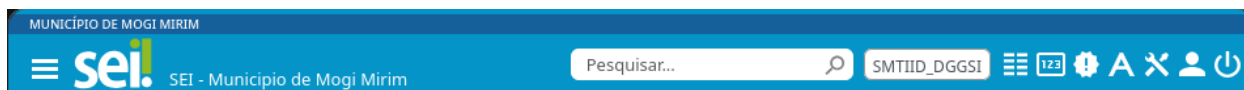
Município de Mogi Mirim

Secretaria Municipal de Tecnologia, Inovação e Inteligência de Dados

Para acesso ao SEI, utilizar o link: <https://sei.mogimirim.sp.gov.br> e as credenciais de acesso para o Órgão da Câmara, conforme imagem:



Para ter acesso à Unidade **SMF_DRF_CAD_REV** (SMF - Revisão), é necessário trocar a Unidade inicial. Para trocar, basta clicar no nome da Unidade no canto direito da barra superior e selecionar a Nova Unidade, conforme imagem abaixo:



Caso haja qualquer problema de acesso ao SEI, no Órgão da Câmara, favor entrar em contato com SMTIID.



Município de Mogi Mirim

Secretaria Municipal de Tecnologia, Inovação e Inteligência de Dados



Documento assinado digitalmente

GUSTAVO PAVANELLO

Data: 09/09/2026 17:47:17-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Gustavo Pavanello

Chefe da Divisão de Gestão Geral da Segurança da Informação