Excelentíssimo Senhor Presidente da Comissão Parlamentar de Inquérito
CPI - Vereador Wagner Ricardo Pereira.
Câmara Municipal de Mogi Mirim

Ref.: Sobre a participação popular no processo de revisão do IPTU pela CPI e Proposta

Senhor Presidente da CPI

Signatários deste documento, moradores e proprietários da Comunidade do Ipê, cientes do dever cívico expresso nas leis complementares municipais nº.363, em seus artigos 2º, 7º, 159, 194 e 196; nº 392 em seus artigos 11 parágrafo único e artigo 22 item VII; e na lei complementar federal nº10.257 (versão ampliada) em seus artigos 2º item II, 4º item III alínea f, 40 §4º, 42 e 43; vêm, respeitosamente, e com a devida vênia, **REQUERER** participação no processo que envolve a revisão das leis que se referem à regulação do IPTU, sob duas formas:

1ª- encaminhando análise das leis referentes, direta ou indiretamente, ao IPTU em vigor e de propostas à sua revisão;

2ª – propondo a esta Egrégia Câmara Municipal a realização de audiência pública a fim de que o produto resultante do trabalho de auditoria em curso, possa ser dado ao conhecido público e na sequência ser debatido em audiência pública realizada por esta Casa.

Frente ao exposto, sob o firme, elevado e único propósito de contribuir para os trabalhos em desenvolvimento pela respeitável CPI, os signatários parabenizam a iniciativa da Câmara Municipal de Mogi Mirim, submetendo-lhe a **Análise e Propostas da Comunidade do Ipê**, documento ora anexado, a fim de seguir o trâmite proposto.

Sendo a Câmara Municipal a Casa do Povo
P.Deferimento

Mogi Mirim, 21 de Outubro de 2026

Arq. Helvio Guatelli
Relator

REUNIÃO DO DIA 13/10/ 2026 ASSUNTO: IPTU

01- HELVIO GUATELLI - AV. DOS JACARANDÁS, 251
CPF 014.724.108/15

02- MARIA HELENA ENTRATICI RIBEIRO –AV. DOS JACARANDÁS, 90
CPF 390.926.318/68

03- SHEYLA CUSTÓDIO DA SILVA STEINMETZ- AV. DOS JACARANDÁS,81
CPF 351.199.208/70

04- VALDIRENE APARECIDA MOLGADO DE SOUZA- AV. DOS JACARANDÁS, 856
CPF 138.059.618/12

05- AUGUSTO RIOS DA SILVEIRA CARNEIRO- AV. DOS JACARANDÁS, 453
CPF 508.095.208/34

06- ALEXANDRE TEIXEIRA- AV. DOS JACARANDÁS, 184
RG 35.436.802

07- LILIAN AGUEDA BARON LIBULON -AV. DAS ARAUCÁRIAS,189
CPF 158.630.158/61

08- LUIS HENRIQUE DA SILVA ALBINO- AV. DOS JACARANDÁS, 519
CPF 061.933.268/98

09- LOURDES R.TEIXEIRA- AV.DOS JACARANDÁS, 858

CPF 673.247.110/49

10- PEDRINA BERTOLI – AV.DOS JACARANDÁS, 855

CPF 313.844.808/60

11- SANDRO PEREIRA TEIXEIRA- RUA DAS ARAUCÁRIAS,305

CPF 101.892.798/00

12- DIEGO FERREIRA ALVES DE OLIVEIRA- AV. DOS JACARANDÁS, 801

CPF 347.930.488/54

13- ANA LUZIA DENTE PEREIRA AV.DOS JACARANDÁS, 102

CPF 965.183.248/72

14- ÂNGELA MARIA DUZO- AV.DOS JACARANDÁS, 280

CPF 024.525.558/35

15- PAULO DE TARSO CARVALHO ALBEJANTE- AV.DOS JACARANDÁS, 606

CPF 004.745.568/32

16- JOSÉ FERMIANO DA SILVA AV.DOS JACARANDÁS,16

CPF 777.467.598/15

17- SYLLA CHAVES DE OLIVEIRA – AV.DOS JACARANDÁS, 382

CPF 109.521.518/39

18- MARCOS ANTONIO DO PRADO – PÇA.DOS PINHEIRAIS, 111

CPF 212.554.508/00

19- PEDRO CARLOS DE SOUZA – AV. DOS JACARANDÁS, 873

RG 22.970.206/5

Pedro Carlos de Souza

20- SILVANA REGINA MAZON - AV.DOS JACARANDÁS,182

RG 13.937.041/9

Silvana Regina Mazon

21- EDWIN PETRUS CORNELIS CLEMENT- AV.DOS JACARANDÁS, 479

CPF 072.273.091/85

22 - ROBERTO DARIO FRANCISCO BRIGNONE- AV.DOS JACARANDÁS, 292

CPF 227658278/26

ANÁLISE E PROPOSTAS DA COMUNIDADE DO IPÊ

OBJETO: REVISÃO DA LEGISLAÇÃO QUE ORGANIZA E REGULA O TRIBUTO IPTU – 2026

MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM

ANÁLISE E PROPOSTAS DA COMUNIDADE DO IPÊ REFERENTES AO IPTU 26 – MOGI MIRIM

01. OBJETIVOS

São Objetivos da Comunidade do Ipê:

. 1. Apoiar os trabalhos da CPI formada para proceder à análise crítica dos parâmetros que orientaram e determinaram a emissão do IPTU de 2026 em seus aspectos mais problemáticos.

. 2. Participar de forma ativa do processo em curso de auditoria pela CPI, apresentando a visão crítica e propostas de revisão e correções referente aos parâmetros do IPTU/26, e a realização de audiência pública para discussão dos pontos críticos ora apresentados, antes da finalização do processo em curso.

02. PONTOS CRÍTICOS DO IPTU/26

Constituem pontos críticos do IPTU/26 analisados pelo presente estudo:

02.01. PESQUISA DE MERCADO: PRECIPITAÇÃO E FALHAS.

02.02. A FORMAÇÃO DO VALOR DO IMPOSTO PREDIAL.

02.03. DA IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NOS FEITOS DA CIDADE.

02.04. DA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO PROGRESSIVO E CORRELATOS

02.05. DOS DEMAIS ASPECTOS CRÍTICOS REFERENTES AO IPTU.

02.06. CONCLUSÕES

02.01. DO PROCESSO DE PESQUISA DE MERCADO

. Não houve pesquisa de mercado com o rigor técnico que a prática da avaliação recomenda. Não procede a alegação de que o emprego de norma técnica deveria estar contida no texto da lei. Procedimentos técnicos consagrados são usualmente empregáveis em questões como a aqui tratada. Governos federal e estadual, através de suas secretarias de patrimônio imobiliário adotam as normas técnicas da ABNT, assim como peritos judiciais em suas pautas de avaliações. O que ocorreu foi uma tomada de preços, de subjetiva formação, e isso **não é** pesquisa do mercado imobiliário.

. Se prevalecesse o argumento adotado na resposta da Comissão Avaliadora de Recursos, então a Lei n. 392/25 deveria mencionar o método adotado na pesquisa de mercado que alega ter sido procedida. O que não ocorreu.

PROPOSTA

Para respaldo convincente e afirmativo da base de valores adotados no cálculo do IPTU será indispensável proceder-se a uma pesquisa de mercado tecnicamente confiável. Nesse sentido, as normas brasileiras n.14.653-1 e .14.653-2 são de aplicação indispensável, assim como o recomendável Método Comparativo, havido como o melhor dos métodos.

02.02. DA INDEVIDA FORMAÇÃO DO VALOR DO IMPOSTO PREDIAL

. O valor do imposto predial não pode prescindir, em seu cálculo, da visita à residência. De início, esse valor teve como base de formação um levantamento aerofotográfico feito com drones, facilmente constatável pelo produto primário de seu resultado e pelo seu emprego grosseiro na atribuição de indicadores de área sem o devido filtro que permitisse distinguir uma cobertura de canil de uma residência.

. Posteriormente, sob a pressão de volumoso acúmulo de recursos, o setor de Cadastro agiu de forma efetiva e competente frente aos recursos que lhe chegaram e chegou a corrigir distorções quanto à área construída, quanto ao padrão de acabamento e estado de conservação. A prática do Cadastro, ainda que tardia, veio comprovar a deficiente e indevida base de cálculo do imposto predial adotada na formação do valor correspondente do IPTU.

. Reconhecendo falta de expertise, expressa em Despacho Decisório n.890/2026 ou, mesmo, de condições práticas de agregar o fator de correção IDADE DO EDIFÍCIO ao valor-base predial, o grupo responsável pela gestão da emissão de valores do IPTU/26 deixou de incorporar à Tabela VI, do Anexo à Lei n.392, esse fator de correção previsto nas normas técnicas da ABNT e regulado pela Tabela de ***Ross-Heidecke***.

PROPOSTA

. **É óbvia a necessidade de uma indispensável diligência técnica ao imóvel em casos de contestação de seu correspondente valor anotado na emissão do IPTU. Como isso é de impraticável alcance a todos os imóveis a curto prazo, uma das alternativas a ser aplicada é a exigência prévia de um requisito: a chamada planta baixa do imóvel principal e seus anexos, um expediente que facilitaria o trabalho do setor do Cadastro, ampliaria o número de atendimentos pelo menor tempo do expediente de constatação da validade do levantamento "in loco" e correspondentes anotações do padrão de acabamento, do**

estado de conservação e da idade das construções. Essa prática auxiliaria a formação de melhor base de dados do cadastro imobiliário da Prefeitura que necessita, com urgência de melhor equipamento (software) para a instrumentação de seu importante papel no planejamento da cidade.

. **Fundamental, também, é a incorporação da metodologia expressa nas normas técnicas da ABNT. Como exemplo, a consideração dos fatores de equivalência, de correção e de idade dos edifícios.**

. **As tratativas apontadas são de necessária, indispensável e urgente adoção, dada a indiscutível importância de a Prefeitura aparelhar-se com um Cadastro Imobiliário muito bem organizado e instrumentado, verdadeiro coração do controle imobiliário da cidade e base de primordial importância no planejamento da cidade.**

02.03. DA IMPORTÂNCIA DA PARTICIPAÇÃO POPULAR NOS FEITOS DA CIDADE: IPTU É POVO

. Diz a **Lei Complementar n.363/2022, lei do Plano Diretor**:

Art.2º -Constituem objetivos gerais relativos à gestão democrática da cidade:

II - Implantar políticas públicas com gestão democrática e participação popular.

Art.7º- Constituem objetivos gerais relativos à gestão democrática da cidade:

I – informar periodicamente a população sobre temas, projetos e intervenções urbanas com vistas a estimular a participação popular.

II– a realização periódica de audiências públicas e de outros meios de consulta à população

Art.196 – O Poder Executivo Municipal adotará as seguintes ações relativas ao planejamento e à gestão urbana para o desenvolvimento municipal:

I– publicar periodicamente as informações do sistema cadastral municipal:

II- elaborar e apreciar propostas urbanísticas, socioeconômicas, físico-ambientais ou gerenciais de interesse para o desenvolvimento do município;

Obs.: Não consta nenhuma participação popular nesse processo

. Diz a **Lei n.1.431/1983, que institui o Código Tributário Municipal**:

Art.13: O Poder Executivo editará mapas contendo:

I – valores do metro quadrado de terreno segundo sua localização e Existência de equipamentos urbanos;

II- fatores de correção e respectivos critérios de aplicação aos valores do metro quadrado de terreno

Obs.: Não se tem conhecimento de o Poder Executivo ter cumprido esse dispositivo legal

. Art.14: Os valores constantes dos mapas serão atualizados por decreto do executivo antes de lançamento deste imposto, independente de qualquer vinculação aos índices de correção monetária, obedecendo aos seguintes critérios:

I - preços correntes no mercado imobiliário;

II - localização e características do terreno;

...

Obs.: Não foram cumpridos esses dispositivos legais

. Diz a **Lei Federal n.10.257/2001, que institui o Estatuto da Cidade:**

Art. 2º A politica urbana tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana, mediante as seguintes diretrizes gerais:

...

II - gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação , execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano;

Obs.: O IPTU é um dos principais instrumentos que impactam a economia popular, portanto no bojo das politicas sociais com reflexos na execução da política urbana e não contou em sua formulação – em nenhum momento – com a participação popular.

PROPOSTA

. Seja a proposta de revisão da Planta Genérica de Valores e/ou da Lei Complementar 392submetida a duas Audiências Públicas , uma para divulgação e discussão das diretrizes propostas, com prévia e ampla informação pública.

. Eventuais alterações, no todo ou parte do que for revisto, poderá precipitar alterações no Código Tributário do Município. A segunda

audiência, destinada ao conhecimento da versão final da proposta de alteração e destinada à apreciação e votação na Câmara Municipal. Caberá à Câmara Municipal confirmar ou alterar o dispositivo expresso no artigo 15 da Lei n.392 que institui a Comissão Interna e seu papel.

02.04. DA INCIDÊNCIA DO IMPOSTO PROGRESSIVO E CORRELATOS

. A Lei n. 363 colide com as disposições da Lei Federal n,10.257- Estatuto da Cidade quanto à aplicação do imposto progressivo:

1º - ao manter a aplicação da alíquota de 2% (dois por cento) no imposto territorial de terrenos sem edificação ou benfeitoria.

Justificativa: o aumento de 100% (de 1% para 2%) no imposto territorial , no caso em tela, é flagrante contradição e abuso frente ao que dispõe a Lei Federal n.10257 em seus parágrafos 2º, 3º e 4º, que já normatizam a tributação a terrenos sem edificação ou benfeitoria.;

. 2º - a Prefeitura tributa com acréscimo de 100% o imposto territorial de terrenos também situados em APP. Pior ainda, até em casos que ao terreno não se apresenta a mínima condição de aproveitamento.

3º - erra, também, em ignorar os agravantes ao aproveitamento de terrenos, e o objetivo do proprietário, classificando como subutilizados os terrenos que não tenham aproveitamento mínimo, conforme dispõe o artigo 8º da Lei n.392.

Justificativas:

. Penalizar o ITU com 100%de acréscimo (alíquota de 2%, art. 7º da Lei n.392)) e ao mesmo tempo sujeita-lo à bitributação como tal reza o artigo 166 da Lei n.363 (Plano Diretor) combinado com o artigo 6º parágrafo 2º caracteriza uma uma excrescência, um excesso, não cabível em legislação tributária.

. Também quanto à penalização do ITU generalizada a imóveis que não realizam aproveitamento mínimo, a lei comete notório excesso. Exemplo 1 : uma casa, de 60m² (sessenta metros quadrados), pode abrigar uma família de 4, 5 ou mais membros, por pior que seja a qualidade do espaço e de vida, mas essa família terá seu ITU penalizado se morar em uma casa de 100m² (cem metros quadrados) se o terreno tiver 2.000m² por não cumprir o coeficiente mínimo de aproveitamento e 10% (dez por cento). Pior ainda, assim será penalizado se com a opção de morar em chácara pretender aproveitar espaços para fazer sua horta ou plantar arvores frutíferas. Enfim, a legislação iguala circunstâncias, como se a todos alcançasse o poder financeiro de construir o que o legislador entendeu como "mínimo" .

. É preciso descortinar o que é razoável, de bom senso ao aplicar a lei, distinguir o objetivo, o propósito e alcance de uma lei, como a 10.257 , de coibir a especulação imobiliária e seus efeitos maléficos na organização territorial ao invés de tributar indistintamente apoiando-se em critérios subjetivos.

PROPOSTA

. **Eliminar a alíquota de 2%; observar as diretrizes legais da Lei n.10.257, ajustada à realidade de Mogi Mirim, eliminando a penalidade da alíquota que incide no caso do aproveitamento mínimo.**

. **Há maneira mais adequada de se coibir a especulação imobiliária e o dispositivo legal para tanto deve estar presente em lei do Plano Diretor (que, por sinal, deve ser revisto em 2027), associado, porém, a outras restrições e dispositivos de organização territorial da cidade.**

. **Dispor sobre aproveitamento mínimo, assim como aparece na Lei n.363, estará conotando apenas motivo de arrecadação sem nenhuma consistência urbanística.**

02.05. DOS DEMAIS ASPECTOS CRÍTICOS REFERENTES AO IPTU.

Há casos reais que podem constituir sérias exceções no quanto disposto na Lei n.392, e uma vez que tais casos não estejam previstos na legislação, eventuais contestações serão, de pronto, rejeitadas e, certamente não terão seus recursos contemplados, ainda que reconhecido o direito ao contraditório, assegurado por lei, pois a alegação formal de quem decide é de que o arrazoado contestatório – qualquer que seja - não estará amparado na legislação vigente. Despachos de indeferimento ocorreram contra recursos que questionam valor de IPTU até em casos que apelam ao bom senso.

Casos, por exemplo:

1. **De glebas afetadas por faixas de servidão, tendo suas restrições acrescidas por exigências urbanísticas da Lei n.363/25**
2. **De glebas com topografia muito irregular, ou sujeitas a erosões, ou com grandes desníveis, ou sujeitas a restrições estaduais e/ou federais, como no caso de glebas limítrofes a alças de acesso ou saída de rodovias, etc.**
3. **De glebas situadas, parcial ou quase totalmente em APPs**

PROPOSTA

Os casos acima exemplificados não são contemplados com fatores de correção como definidos nos anexos à Lei n.392. Podem ser afetados em seus valores de terra de forma muito mais severa do que preveem os fatores previstos para abatimento de seus iptus correspondentes.

O mercado imobiliário não segue tabelas. E cada caso é um caso.

Terrenos gravados com a restrição de APP são tributados em sua integralidade. Frente a circunstância de abrigarem parte de sua área como Área de Preservação Permanente. Nesse caso, específico, justo será:

1. A gleba ser tributada somente quanto à área realmente de ocupação permitida.
2. Ser isenta do imposto territorial se a área que sobrar, além da área gravada como APP, for inferior a 50% (cinquenta por cento) ou , alternativamente, inferior á área do lote padrão - vide Plano Diretor), pois lote padrão deve variar conforme a zona onde o terreno se localiza

Estudo de caso: Propriedade lindeira ao Rio Mogi Mirim, com área de 689,00m² (seiscentos e oitenta e nove metros quadrados), situada em Zona Predominantemente Comercial 2, restando-lhe "área remanescente" (sic) de 45m2 (quarenta e cinco metros quadrados sendo permitidos, nessa área remanescente, os usos residencial unifamiliar, residencial multifamiliar, comércio e serviços locais.

No entanto, essa propriedade foi inteiramente tributada. Não há necessidade de se comentar esse absurdo. Provavelmente, o analista desse Processo n.001157.008254/2026-01 não levou em consideração o princípio da razoabilidade, previsto em lei.

De fato, quem poderia se "aventurar" a construir em 45m², ao lado do Rio Mogi Mirim, algo que fosse minimamente : exequível ou comercialmente compensatório ou valorizável de acordo com o mercado imobiliário, ou mesmo como espaço de contemplação sujeito a inundações recorrentes, dado que sua propriedade encontra-se em área de regime hídrico de várzea ?

Áreas de influência da bacia do Rio Mogi Mirim e de suas sub-bacias.

. Outro aspecto crítico, pouco abordado na Lei n.363, do Plano Diretor, diz respeito ás áreas degradadas por recorrentes inundações. Tais ocorrências, uma das mais graves na sub-bacia do Ribeirão Santo Antônio, impactam

negativamente o valor dos imóveis, consequentemente seus correspondentes IPTUs.

. Há diversos aspectos não tratados no Plano Diretor e que estão relacionados diretamente aos valores de iptus, principalmente porque diretrizes previstas na Lei n.363 não foram implementadas, por mais importantes que sejam no controle do crescimento territorial da cidade, na qualidade do espaço, ao impacto nas contas públicas por decorrências da necessidade de obras muito onerosas e, inevitavelmente, com impactos negativos no valor patrimonial dos proprietários afetados.

. Não faltam diretrizes, não faltam apontamentos de projetos que jamais mereceram inclusão devida na LDO do município e, também, em suas peças orçamentárias. Observem-se as disposições expressas nos artigos 60 e 99 da Lei n.363, que tratam do manejo de águas pluviais, de instrumentos de gestão de riscos e prevenção de desastres

02.06. CONCLUSÕES

O presente documento - ANÁLISE E PROPOSTAS DA COMUNIDADE DO IPÊ REFERENTES AO IPTU/26 pretende constituir-se uma atitude de apoio à louvável iniciativa da Câmara Municipal, através da CPI formada, de rever a legislação que trata, em suma, da revisão da Lei n.392 e seus impactos na formação do valor do IPTU, respaldada por estudos contratados junto a empresa especializada .

Ao mesmo tempo, pretende cumprir o importante papel da participação popular na gestão democrática da cidade, visto o impacto do tributo na organização territorial da cidade e no equilíbrio socioeconômico de sua população.

A título de colaboração, esta Comunidade, com expressiva presença de moradores e proprietários nas reuniões realizadas, houve por bem sistematizar a discussão do tema e algumas propostas correlatas sob forma da presente Análise, ora anexada, com o firme propósito de responder positivamente aos deveres expressos nas diversas leis que tratam de temas importantes, como tais, as leis complementares n.366 e 392, a Lei n.1431, a Lei Federal n.10.257(Estatuto da Cidade) e as recomendações técnicas expressas nas normas da ABNT e que conferem o devido respaldo técnico às proposições aqui contidas.

Por fim, recomenda-se que o trabalho louvável e bem-vindo desta CPI venha a considerar interfaces que a Lei nm.392 guarda com a lei do Plano Diretor, com o Código Tributário Municipal e com o Estatuto da Cidade.

Por fim, sugere, que não sejam esquecidas decisões de tribunais sobre tributação de áreas sujeitas a restrições ambientais e, data vênia, apresenta breve introdução a respeito:

"O Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, em um caso envolvendo a inviabilidade de um loteamento devido a alterações no plano diretor, decidiu que as restrições que diminuem o conteúdo econômico da propriedade impedem a cobrança dos tributos sobre as unidades que não são mais viáveis.

"IPTU – As restrições ao exercício de propriedade, como no caso em que o imóvel está inserido em Área de Preservação Permanente, não retiram do contribuinte a condição de proprietário, mas apenas podem implicar a redução do valor venal do imóvel – No caso, contudo, laudo pericial atesta que, em razão das restrições, o imóvel perdeu a sua utilidade econômica – Esvaziamento da utilidade econômica do bem – Valor venal que, com isso, pode ser considerado zero – Imposto não devido. (...)."(TJSP; Apelação / Remessa Necessária 1013202-18.2018.8.26.0577 ; Relator (a): Eurípedes Faim; Órgão Julgador: 15ª Câmara de Direito Público; Foro de São José dos Campos – 2ª Vara da Fazenda Pública; Data do Julgamento: 22/06/2020; Data de Registro: 22.06.2020) (No mesmo sentido dentre outros: AC 1002685 – 55.2016.8.26.0566; e AC n. 1003150-30.2018.8.26.0587)".

Frente ao exposto, a Comunidade do Ipê firma o propósito de se colocar à disposição dos nobres vereadores da CPI no sentido de contribuir ao melhoramento da legislação que rege o IPTU. agregando á presente contribuição os votos de feliz desfecho e efusivos agradecimentos pelo quanto a Egrégia Câmara Municipal de Mogi Mirim prestigia a participação popular em seus feitos pelo desenvolvimento de nosso Município.