

PROJETO DE LEI Nº xxxxxxxx/xx

INSTITUI A PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO
MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, REVOGA A LEI Nº
324/2017 E 344/2019 E DÁ OUTRAS
PROVIDÊNCIAS.

A Câmara Municipal de Mogi Mirim aprova e eu promulgo a seguinte Lei: (Prefeito
VETOU e foi votado novamente)

OU

O Prefeito da Cidade de Mogi Mirim, no uso da atribuição que lhe confere a Lei
Orgânica Municipal, sanciona e promulga a seguinte Lei: (Prefeito Sancionou)

Art. 1º Fica revogada na íntegra a Lei nº 324/2017 e Lei Complementar nº 344/2019
e seus anexos e passa a vigorar o disposto a seguir:

Art. 2º. Fica aprovada a Planta Genérica de Valores do Município de Mogi Mirim,
para fins de cálculo, lançamento e cobrança do Imposto sobre a Propriedade
Predial e Territorial Urbana (IPTU), com vigência a partir de 1º de janeiro de 2026 OU
da data da publicação desta lei, de acordo com os valores e critérios nela
estabelecidos.

Parágrafo único. São partes integrantes desta Lei:

- I - Anexo I: Valor Unitário do Metro Quadrado de Terrenos;
- II- Anexo II: Valor Unitário do Metro Quadrado da Construção;
- III - Anexo III: Fatores Corretivos de Terrenos e Construções.

Art. 3º. Para os efeitos do disposto nesta lei, consideram-se:

- I - Esquina: Os lotes em que os prolongamentos de seus alinhamentos
façam frente para dois ou mais logradouros;
- II - Meio de Quadra: Os lotes em que apenas um dos lados confronta ou
permite acesso a um logradouro;

- III - Encravados ou de fundos: Aqueles que, situados no interior da quadra, comunicam-se com a via pública por um ou mais corredores de acesso;

Art. 4º. No cálculo do valor dos terrenos, serão aplicados os seguintes fatores de correção, conforme o caso:

- I - Fator Localização (FL): A correção será aplicada para ajustar os valores de terrenos, levando-se em consideração a localização do lote na quadra, ², conforme os coeficientes constantes na **Tabela I** do **Anexo III**;
- II - Fator Gleba (FG): Será aplicado para terrenos com áreas superiores a 3.000 m², conforme os fatores constantes na **Tabela II e III** do **Anexo III**.
- III - Fator Alta Tensão (FT): Será aplicado para corrigir os valores dos terrenos, levando-se em conta se representa uma área com linha de alta tensão ou não, conforme a **Tabela IV** do **Anexo III**.
- IV - Fator Alagamento (FA): Será aplicado para corrigir os valores dos terrenos, levando-se em conta se representa uma área alagada ou não, conforme a **Tabela V** do **Anexo III**.

Art. 5º O valor venal dos imóveis será apurado com base nos seguintes critérios:

I – O valor venal do terreno (VVT) será calculado pela multiplicação da área total do terreno pelo valor unitário do metro quadrado de terreno composto pelo **Anexo I**, ajustado pelos fatores de correção previstos nesta Lei e no respectivo **Anexo III**.
Conforme fórmula a seguir:

Valor Venal Territorial:

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

Onde:

VVT = Valor Venal Territorial;

ATT = Área Total do Terreno em Metros Quadrados;

VM²T = Valor do Metro Quadrado do Terreno definido por Face de Quadra;

FS = Fator Situação;

FG = Fator Gleba;

FT = Fator Alta Tensão;
FA = Fator Alagamento.

II – O valor venal da construção (VVC) será determinado pela multiplicação da área edificada pelo valor unitário do metro quadrado da construção, conforme Anexo II e ajustado pelo fator corretivo de estado de conservação previsto na **Tabela VI do Anexo III** desta lei. Conforme fórmula a seguir:

Valor Venal das Construções:

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

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.

Valor Venal do Imóvel:

$$VVI = VVT + VVE$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel;
VVT = Valor Venal Territorial
VVE = Valor Venal da Edificação.

Art. 6º. Fica facultado ao Poder Público, nos casos aumento do valor do IPTU derivados da atualização da Planta Genérica de Valores, a concessão do benefício fiscal limitado a, no máximo, 25% (vinte e cinco por cento) da diferença nominal entre o valor do IPTU do exercício atual e o valor proposto na Planta Genérica de Valores – PGV.

§1º. O aumento progressivo do IPTU será até que o valor integral calculado, conforme a nova Planta Genérica de Valores (PGV), seja atingido.

§2º. A forma de aplicabilidade do benefício fiscal que trata do caput deste artigo, será regida por ato normativo emitido pelo Poder Público Municipal.

Art. 7º. A atualização da Planta Genérica de Valores (PGV) poderá ser realizada pelo Poder Executivo Municipal, em conformidade com a Emenda Constitucional nº 132/2023 e as disposições desta Lei, mediante a expedição de decreto regulamentar.

Parágrafo Único. A atualização poderá ocorrer a cada 04 (quatro) anos, observando os seguintes critérios:

I - A aplicação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA) ou índice equivalente, que reflète a variação da inflação acumulada no exercício anterior;

II - A variação dos valores de mercado dos imóveis no município, com base em laudos técnicos ou pesquisas realizadas pelo órgão fazendário competente ou outras fontes reconhecidas;

III – A base de dados oriunda do Observatório de Mercado Imobiliário, quando houver, de forma a indicar tendências de valorização ou desvalorização imobiliária na região impactada;

IV - A evolução da infraestrutura urbana e dos serviços públicos disponibilizados nas diversas regiões do município;

V - O impacto de obras públicas de valorização local, tais como pavimentação, saneamento, parques ou melhorias viárias;

VI - Outros fatores que venham a influenciar diretamente o valor venal dos imóveis, conforme estabelecido em estudos técnicos elaborados pelo órgão competente e analisados pelo Comitê de Administração Fazendária e Política Tributária, conforme o disposto no artigo 405 do Código Tributário Municipal Lei nº 161 de 28 de agosto de 2023.

Art. 8º. Fica o Poder Executivo facultado a realizar a revisão da Planta Genérica de Valores a cada 4 (quatro) anos, conforme recomendação da Portaria Federal nº 3.242, de 9 de novembro de 2022.

Art. 9º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir do exercício financeiro subsequente, revogadas as disposições em contrário, especialmente no disposto na Lei Municipal nº 324/2017 e Lei Complementar nº 344/2019.

Mogi Mirim, XX de XXXXXXXXXXXX de 202X.

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Prefeito(a) Municipal

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

Secretário(a) Municipal

Publicada no Diário Oficial do Município nº XXX de XX de XXXXXXXXXXXXXXXX de 202X
- Páginas X a XXX. Texto atualizado em XX/XX/202X.

Este texto não substitui o publicado no Diário Oficial do Município.

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	0,80

Tabela II Fator Gleba (FG) - Terrenos		
Área do Terreno (De)	Área do Terreno (Até)	Coeficiente
0,00	3000,00	1,000
3000,01	5000,00	0,950
5000,01	10000,00	0,850
10000,01	20000,00	0,750
20000,01	40000,00	0,600
40000,01	60000,00	0,550
60000,01	80000,00	0,500
80000,01	100000,00	0,450
100000,01	150000,00	0,425
150001,00	200000,00	0,400
200001,00	250000,00	0,350
250001,00	300000,00	0,350
300001,00	400000,00	0,350
400001,00	500000,00	0,350
500001,00	700000,00	0,350
700001,00	1000000,00	0,350
1000001,00	1000001,00	0,350

Tabela III Fator Gleba (FG) - Com Construção		
Área do Terreno com Construção (De)	Área do Terreno com Construção (Até)	Coeficiente
0,00	3000,00	1,000
3000,01	5000,00	0,950
5000,01	10000,00	0,945
10000,01	20000,00	0,940
20000,01	40000,00	0,935
40000,01	60000,00	0,930
60000,01	80000,00	0,925
80000,01	100000,00	0,920
100000,01	150000,00	0,915
150001,00	200000,00	0,910
200001,00	250000,00	0,905
250001,00	300000,00	0,900
300001,00	400000,00	0,895
400001,00	500000,00	0,890
500001,00	700000,00	0,885
700001,00	1000000,00	0,880
1000001,00	1000001,00	0,875

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

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

FATOR DE CORREÇÃO DAS CONSTRUÇÕES

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