

CONTRATAÇÃO DE EMPRESA PARA PRESTAÇÃO DE SERVIÇO ESPECIALIZADO (I) LEVANTAMENTO AEROFOTOGRAMÉTRICO DIGITAL; (II) MAPEAMENTO MÓVEL TERRESTRE 360º; (III) GEORREFERENCIAMENTO DE PRÓPRIOS MUNICIPAIS; (IV) RECADASTRAMENTO TERRITORIALIMOBILIÁRIO DA ÁREA URBANA; (V) RECADASTRAMENTO TÉCNICO-COMERCIAL DO SAAE E (VI) IMPLANTAÇÃO DESISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS – SIGWEB APLICADO AO CADASTRO TERRITORIAL MULTIFINALITÁRIO DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM/SP

Contrato Nº: 092/2024

Simulação Imobiliária e Tributária - Planta de Valores Genéricos

Sumário

1	Introdução	3
2	Base de Dados	3
3	Simulação Imobiliária	4
3.1	Valor Venal Territorial	4
3.1.1	Atual	4
3.1.2	Proposto	6
3.2	Valor Venal da Construção	8
3.2.1	Atual	8
3.2.2	Proposto	9
3.3	Comparação entre os Valores Venais Propostos.....	13
4	Simulação Tributária.....	14
4.1	IPTU.....	14
4.1.1	Atual	14
4.1.2	Proposto	15
4.2	Cenário Proposto	16
4.2.1.1	Cenário E – V5.....	17

Figuras

Figura 1 - Fatores de Correção do VVT.	5
Figura 2 – Gráfico comparativo dos Valores Venais.	13
Figura 3 - Cenário E - arrecadação ao longo de 4 anos.....	18
Figura 4- Histograma da distribuição de frequência de classes de aumento Total no Cenário E – V5. 19	
Figura 5 - Histograma da distribuição de frequência de classes de aumento dos Imóveis Construídos no Cenário E – V5.....	20
Figura 6 - Histograma da distribuição de frequência de classes de aumento dos Terrenos no Cenário A. 21	

Tabelas

Tabela 1 – Tabela de Classe, Grupo e Padrão construtivo IBAPE (2017).....	10
Tabela 2 - Equiparação entre o Padrão Construtivo do município e do IBAPE.....	12
Tabela 3 - Comparativos dos Valores Venais Atuais e Propostos.	13

1 INTRODUÇÃO

As etapas anteriores contemplaram estudos sobre as características imobiliárias do município de Mogi Mirim - SP, que por sua vez levou à definição de Zonas Homogêneas, e posteriormente, a construção de um Modelo de Regressão capaz de estimar o valor da unidade de área do terreno através de informações de localização do terreno. Em face destes insumos, torna-se possível o cômputo/atualização dos valores venais territoriais de cada um dos imóveis presentes na malha urbana do município, segundo seu **Código de Face de Quadra**, levando assim a atualização dos Valores Venais e Impostos devidos. Em relação à valoração das edificações, esta é executada de forma determinística e segundo leis municipais, porém, uma nova planilha de valores é apresentada com o intuito de simplificar seu cálculo e atualização quando necessário.

As discussões que seguem compreendem o processo de determinação dos valores venais. A Seção 2 discute sobre a base de dados utilizada para a simulação. A Seção 3 contempla a Simulação Imobiliária e expõe o processo para os cálculos do valor venal territorial, valor venal de excesso e valor venal da construção, tanto o atual quanto o proposto culminado na comparação entre os valores venais na seção 3.4. Analogamente, a Seção 4 apresenta a Simulação Tributária e expõe o processo de cálculo do IPTU atualmente praticado, e na sequência, na Seção 4.2 é introduzida a diferença obtida entre a arrecadação de IPTU atual e a proposta, bem como apresenta exemplos de cenários de tributação que derivam do estudo.

2 BASE DE DADOS

Como insumo para a produção das simulações, foi disponibilizado pela prefeitura o cadastro imobiliário com as informações necessárias para elaboração dos cálculos. Os Valores Venais e a Arrecadação atual foram calculados e posteriormente realizado a simulação com os novos valores propostos.

Durante a replicação do cálculo do IPTU atual é realizado um diagnóstico das informações presentes no cadastro, tal diagnostico tem como objetivo remover registros que possam ter valores inconsistentes e que afetarão a precisão das simulações. A seguir são apresentadas algumas considerações acerca da base de dados:

- 53.063 registros no Cadastro Imobiliária;

- 469 imóveis com VVC não aderente (0,88%);
- 364 imóveis com VVT não aderente (0,69%);
- 52.230 imóveis foram considerados na simulação (98,43%).

3 SIMULAÇÃO IMOBILIÁRIA

3.1 VALOR VENAL TERRITORIAL

3.1.1 Atual

Atualmente, em consonância a Lei Complementar N.º 344/19, “Dispõe sobre os critérios para apuração dos valores venais dos imóveis urbanos do município de Mogi Mirim, acrescentando fatores de correção para fins de lançamento do imposto predial e territorial urbano” obtido pela multiplicação de sua área pelo valor unitário do metro quadrado e aplicado, os Fatores de Correção que são:

- Fator Esquina;
- Fator Gleba para terrenos edificadas;
- Fator Gleba para terrenos não edificadas;
- Fator Alagamento;
- Fator Área com linha de alta tensão;
- Fator Encravado.

Os fatores de correção de terreno utilizados para o cálculo do valor venal do terreno, têm seus números definidos conforme a figura a seguir:

Figura 1 - Fatores de Correção do VVT.

Lei Complementar nº 344/2019



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

ANEXO I

FATORES DE CORREÇÃO EMPREGADOS NA APURAÇÃO DO VALOR VENAL DE TERRENOS EDIFICAÇÕES E CONSTRUÇÕES

A - PARA TERRENOS:

	Fator
1 - Esquina.....	1,2
2 - Área:	
2 - 1: Terrenos sem edificações, ou com taxa de ocupação menor ou igual a 1%:	
Área	Fator
Até 3.000 m ²	1,000
De 3.001 até 5.000 m ²	0,950
De 5.001 até 10.000 m ²	0,850
De 10.001 até 20.000 m ²	0,750
De 20.001 até 40.000 m ²	0,600
De 40.001 até 60.000 m ²	0,550
De 60.001 até 80.000 m ²	0,500
De 80.001 até 100.000 m ²	0,450
De 100.001 até 150.000 m ²	0,425
De 150.001 até 200.000 m ²	0,400
De 200.001 até 250.000 m ²	0,350
De 250.001 até 300.000 m ²	0,350
De 300.001 até 400.000 m ²	0,350
De 400.001 até 500.000 m ²	0,350
De 500.001 até 700.000 m ²	0,350
De 700.001 até 1.000.000 m ²	0,350
Acima de 1.000.000 m ²	0,350



PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM

ESTADO DE SÃO PAULO - BRASIL

2 - 2: Terrenos edificados, com taxa de ocupação maior que 1%:	
Área	Fator
Até 3.000 m ²	1,000
De 3.001 até 5.000 m ²	0,950
De 5.001 até 10.000 m ²	0,945
De 10.001 até 20.000 m ²	0,940
De 20.001 até 40.000 m ²	0,935
De 40.001 até 60.000 m ²	0,930
De 60.001 até 80.000 m ²	0,925
De 80.001 até 100.000 m ²	0,920
De 100.001 até 150.000 m ²	0,915
De 150.001 até 200.000 m ²	0,910
De 200.001 até 250.000 m ²	0,905
De 250.001 até 300.000 m ²	0,900
De 300.001 até 400.000 m ²	0,895
De 400.001 até 500.000 m ²	0,890
De 500.001 até 700.000 m ²	0,885
De 700.001 até 1.000.000 m ²	0,880
Acima de 1.000.000 m ²	0,875
3 - Alagamento e ou Área de proteção permanente.....	0,800
4 - Área com linha de alta tensão.....	0,800
5 - Imóvel encravado.....	0,800

O cálculo do valor venal do terreno é realizado de acordo com a seguinte equação:

$$VVT = A * Vm^2T * Fgleba * Falagamento * Fesquina * F encravado * F alta tensão$$

Onde:

A = Área do terreno;

VVT = Valor Venal do Terreno;

Vm^2t = Valor Unitário do Metro Quadrado do Terreno;

$Fgleba$ = Fator Gleba;

$Falagamento$ = Fator Alagamento;

$Fesquina$ = Fator Esquina;

$F encravado$ = Fator Encravado;

$F alta tensão$ = Fator Alta Tensão.

3.1.2 Proposto

Com relação ao cálculo do Valor Venal do Terreno foram ajustados os coeficientes dos fatores corretivos e unificado o “fator esquina” ao “fator encravado” tornando o “fator localização”, mantendo a fórmula de cálculo atual.

- Fator Localização;

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

- Fator Gleba para terrenos edificados;

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

- Fator Gleba para terrenos não edificadas;

Tabela II Fator Gleba (FG) - Terrenos		
Área do Terreno (De)	Área do Terreno (Até)	Coeficiente
0,00	3.000,00	1,00
3.000,01	5.000,00	0,90
5.000,01	10.000,00	0,80
10.000,01	20.000,00	0,70
20.000,01	40.000,00	0,60
40.000,01	60.000,00	0,50
60.000,01	80.000,00	0,40
80.000,01	100.000,00	0,35
100.000,01	150.000,00	0,30
150.001,00	200.000,00	0,25
Acima de 200.000,00		0,20

- Fator Alagamento;

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

- Fator Área com linha de alta tensão;

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

O cálculo do valor venal do terreno é realizado de acordo com a seguinte equação:

$$VVT = A * Vm^2T * F_{gleba} * F_{alagamento} * F_{esquina} * F_{encravado} * F_{alta\ tensão}$$

Onde:

A = Área do terreno;

VVT = Valor Venal do Terreno;

Vm^2t = Valor Unitário do Metro Quadrado do Terreno;

F_{gleba} = Fator Gleba;

$F_{alagamento}$ = Fator Alagamento;

$F_{esquina}$ = Fator Esquina;

$F_{encravado}$ = Fator Encravado;

$F_{alta\ tensão}$ = Fator Alta Tensão.

3.2 VALOR VENAL DA CONSTRUÇÃO

3.2.1 Atual

No que tange as práticas atuais do município, o Valor Venal da Construção (VVC) é alcançado através da multiplicação da área edificada pelo valor unitário correspondente ao tipo de construção e pelo Fator Conservação.

$$VVC = Ac * Vm^2C * Fc$$

Onde:

VVC = Valor Venal da Construção;

Ac = Área construída;

Vm^2C = Valor Unitário do Metro Quadrado da Construção (Tipo e Padrão);

Fc = Fator Conservação.

3.2.2 Proposto

Com relação ao cálculo do Valor Venal da Construção não foi necessário propor mudanças ao cálculo, porém com intuito de atualizar o Valor Unitário do m² da Construção, é proposta a seguinte expressão para se definir novos valores para as construções:

$$Vm^2C = fc_{construção} \cdot V_{IBAPE} \cdot (1 - \alpha)$$

Onde:

Vm^2C = Valor Unitário do m² da construção;

V_{IBAPE} = índice IBAPE;

$fc_{construção}$ = CUB;

α = Alfa.

Diante desta expressão, são adotados novos valores base para construção, expressos por V_{Ibape} . Tal valor é gerado a partir da multiplicação entre o “índice”, que se refere a faixa mínima de coeficiente para cada um dos padrões estabelecidos pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE (Tabela 1) e o CUB/SP (Custo Unitário Básico de Construção do Estado de São Paulo) em **janeiro de 2025**, equivalente a **R\$ 2.044,29**. Este método visa manter uma avaliação conservadora e ao mesmo tempo realista em relação ao mercado imobiliário.

É importante observar que a constante α presente no cálculo compreende um fator de ajuste adicional, podendo ser fixado em *zero* quando não desejados maiores descontos. Por outro lado, perante atualizações de tributação, tal fator pode ser ajustado com intuito de reduzir o impacto sobre o contribuinte. Com intenção de equilibrar os valores praticados atualmente em relação ao V_{Ibape} obtido, a seleção do desconto a ser efetuado foi de $\alpha = 0,4$.

CONSÓRCIO MOGIANO

Tabela 1 – Tabela de Classe, Grupo e Padrão construtivo IBAPE (2017).

Classe	Grupo	Cód - IBAPE	Padrão	Índice
1. Residencial	1.1 Barraco	1.1.1	Padrão Rústico	0,06
		1.1.2	Padrão simples	0,132
	1.2 Casa	1.2.1	Padrão Rústico	0,409
		1.2.2	Padrão Proletário	0,624
		1.2.3	Padrão Econômico	0,919
		1.2.4	Padrão Simples	1,251
		1.2.5	Padrão Médio	1,903
		1.2.6	Padrão Superior	2,356
		1.2.7	Padrão Fino	3,331
		1.2.8	Padrão Luxo	4,843
	1.3 Apartamento	1.3.1	Padrão Econômico	0,6
		1.3.2	Padrão Simples Sem elevador	1,032
			Padrão Simples Com elevador	1,26
		1.3.3	Padrão Médio Sem elevador	1,512
			Padrão Médio Com elevador	1,692
		1.3.4	Padrão Superior Sem elevador	1,992
			Padrão Superior Com elevador	2,172
		1.3.5	Padrão Fino	2,652
		1.3.6	Padrão Luxo	3,49
2. Comercial, Serviço e Industrial	2.1 Escritório	2.1.1	Padrão Econômico	0,6
		2.1.2	Padrão Simples Sem elevador	0,972
			Padrão Simples Com elevador	1,2
		2.1.3	Padrão Médio Sem elevador	1,452

CONSÓRCIO MOGIANO

		Padrão Médio Com elevador	1,632
		2.1.4 Padrão Superior Sem elevador	1,872
		Padrão Superior Com elevador	2,052
		2.1.5 Padrão Fino	2,523
		2.1.6 Padrão Luxo	3,61
2.2 Galpão	2.2.1	Padrão Econômico	0,518
	2.2.2	Padrão Simples	0,982
	2.2.3	Padrão Médio	1,368
	2.2.4	Padrão Superior	1,872
3. Especial	3.1 Cobertura	3.1.1 Padrão Simples	0,071
		3.1.2 Padrão Médio	0,229
		3.1.3 Padrão Superior	0,333

Para realizar a atribuição dos valores de m² de área construída, é necessária uma equiparação entre os tipos de construção e padrões construtivos utilizados pelo município de Mogi Mirim e as classes e padrões definidas pelo IBAPE. Para isso foram escolhidas as Classes 1. Residencial e 2. Comercial, Serviços e Industrial e os Grupos 1.2 Casa e 2.1 Escritório. Atualmente, para as Classes e Grupos escolhidos o IBAPE contém índices para 14 tipos de construção diferentes enquanto o município de Mogi Mirim apresenta 8 tipos de construção, dessa maneira para se fazer a equiparação foi calculada a média dos valores

entre os padrões correspondentes. A tabela abaixo (Tabela 3) mostra os valores obtidos com a multiplicação dos índices referentes a cada código do IBAPE (

Tabela 2) pelo CUB do mês de janeiro de 2025. A coluna com os valores obtidos segue a formula $VVC = Ac \cdot fc_{construção} \cdot V_{IBAPE} \cdot (1 - \alpha)$, com $\alpha = 0,4$.

Tabela 2 - Equiparação entre o Padrão Construtivo do município e do IBAPE.

ADAPTAÇÃO AO MUNICÍPIO (MOGI MIRIM - SP)							
Tipo de Construção	Construtivo	Referência "Cód - IBAPE"	Índice - IBAPE	Referência "Cód - CUB/SP"	CUB/SP (Janeiro 2025) - Valor	Vm²C Proposto	Vm²C * (1 - α)
Casa	1- Luxo	1.2.6	2,356	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 4.816,35	R\$ 2.889,81
Casa	2 - Fino	1.2.4 e 1.2.5	1,577	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 3.223,85	R\$ 1.934,31
Casa	3 - Médio	1.2.3 e 1.2.4	1,085	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.218,05	R\$ 1.330,83
Casa	4 - Popular	1.2.2 e 1.2.3 (média)	0,772	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.577,17	R\$ 946,30
Casa	5 - Precário	1.2.1	0,409	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 836,11	R\$ 501,67
Apartamento	1 - Luxo	1.3.5 e 1.3.6 (média)	3,071	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 6.278,01	R\$ 3.766,81
Apartamento	2 - Fino	1.3.4 (média)	2,082	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 4.256,21	R\$ 2.553,73
Apartamento	3 - Médio	1.3.3 (média)	1,602	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 3.274,95	R\$ 1.964,97
Apartamento	4 - Popular	1.3.2 (média)	1,146	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.342,76	R\$ 1.405,65
Galpão	3 - Médio	2.2.2	0,982	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.007,49	R\$ 1.204,50
Galpão	4 - Popular	2.2.1	0,518	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.058,94	R\$ 635,37
Escritório	1 - Luxo	2.1.4 (média)	1,962	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 4.010,90	R\$ 2.406,54
Escritório	2 - Fino	2.1.3 (média)	1,542	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 3.152,30	R\$ 1.891,38
Escritório	3 - Médio	2.1.2 (média)	1,086	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.220,10	R\$ 1.332,06
Escritório	4 - Popular	2.1.1 e 2.1.2 (média)	0,786	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.606,81	R\$ 964,09
Loja	2 - Fino	2.1.3 (sem elevador)	1,452	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.968,31	R\$ 1.780,99
Loja	3 - Médio	2.1.2 (sem elevador)	0,972	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.987,05	R\$ 1.192,23
Loja	4 - Popular	2.1.1	0,600	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.226,57	R\$ 735,94
Galpão	4 - Popular	1.1.2	0,132	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 269,85	R\$ 269,85
Galpão	5 - Precário	1.1.1	0,060	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 122,66	R\$ 122,66
Industrial	2 - Fino	2.2.3	1,368	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.796,59	R\$ 1.398,29
Industrial	3 - Médio	2.2.2	0,982	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.007,49	R\$ 1.003,75
Industrial	4 - Popular	2.2.1	0,518	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.058,94	R\$ 529,47
Especial	2 - Fino	-	-	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 2.051,19	R\$ 2.051,19
Especial	3 - Médio	-	-	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.574,61	R\$ 1.574,61
Especial	4 - Popular	-	-	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 1.098,61	R\$ 1.098,61
Alta Tecnologia	2 - Fino	-	-	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 17.348,41	R\$ 17.336,18
Alta Tecnologia	3 - Médio	-	-	R8-N	R\$ 2.044,29	R\$ 15.383,82	R\$ 15.372,97

3.3 COMPARAÇÃO ENTRE OS VALORES VENAIS PROPOSTOS

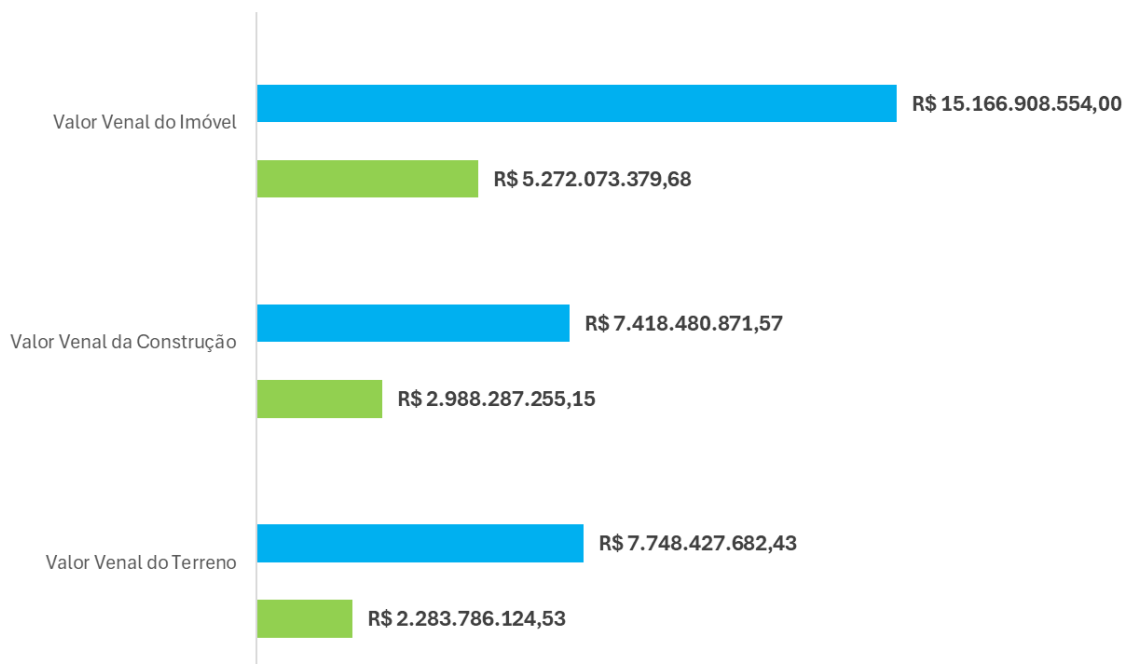
Como discutido no Item 3.3 Valor Venal da Construção, a proposta apresentada considera um alfa de 0,4 o que corresponde a **60%** do Valor unitário do metro quadrado da construção, já para o valor unitário do metro quadrado do terreno, está sendo considerado **70%** do valor unitário do m² do terreno estimado na etapa de Inferência Estatística. A seguir é apresentado o montante dos valores venais e o comparativo entre o atual e o proposto.

Tabela 3 - Comparativos dos Valores Venais Atuais e Propostos.

PRATICADO			PROPOSTO			DIFERENÇA
Valor Venal do Terreno	R\$	2.283.786.124,53	Valor Venal do Terreno	R\$	7.748.427.682,43	239%
Valor Venal da Construção	R\$	2.988.287.255,15	Valor Venal da Construção	R\$	7.418.480.871,57	148%
Valor Venal do Imóvel	R\$	5.272.073.379,68	Valor Venal do Imóvel	R\$	15.166.908.554,00	188%

De acordo com a tabela acima (Tabela 3), é possível observar que os Valores Venais implicam, respectivamente, em um aumento de aproximadamente **239%**, **148%** e **188%** em relação ao Atual e o Proposto.

Figura 2 – Gráfico comparativo dos Valores Venais.



Com o gráfico da

Figura 2, a diferença entre os Valores Venais Atual e os Propostos fica evidente.

4 SIMULAÇÃO TRIBUTÁRIA

4.1 IPTU

4.1.1 Atual

Atualmente o município calcula o IPTU da seguinte forma:

- **Imposto Territorial Urbano (IPU):**
 - Imóvel Territorial:

$$ITU = VVT * Alíquota$$

Onde:

ITU = Imposto Territorial Urbano;

VVT = Valor Venal do Terreno;

Alíquota = 1% e alguns casos 2%;

- Imóvel com Construção:

$$ITU = VVT * Alíquota$$

Onde:

ITU = Imposto Territorial Urbano;

VVT = Valor Venal do Terreno;

Alíquota = 1%;

- **Imposto Predial Urbano (IPU):**

$$IPU = VVC * Alíquota$$

Onde:

IPU = Imposto Predial Urbano;

VVC = Valor Venal da Construção;

Alíquota = 1%;

- **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU):**

$$IPTU = IPU + ITU$$

Onde:

IPTU = Imposto Predial e Territorial Urbano;

IPU = Imposto Predial;

ITU = Imposto Territorial.

4.1.2 Proposto

- **Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU):**

$$IPTU = VVI * Alíquota$$

Onde:

IPTU = Imposto Predial e Territorial Urbano;

VVI = Valor Venal do Imóvel;

VVI = *VVT* (Valor Venal do Terreno) + *VVC* (Valor Venal da Construção).

4.2 CENÁRIO PROPOSTO

A seguir são expostos o cenário final com proposta de alteração das alíquotas.

A fim de reduzir os impactos causados ao contribuinte mediante os novos valores propostos pela atualização da planta de valores municipal, é sugerido que a tributação seja escalonada em 25% ao ano para os imóveis que tiveram seu valor de IPTU acrescido, deste modo, em 4 anos será alcançada a valoração total prevista no cenário Proposto.

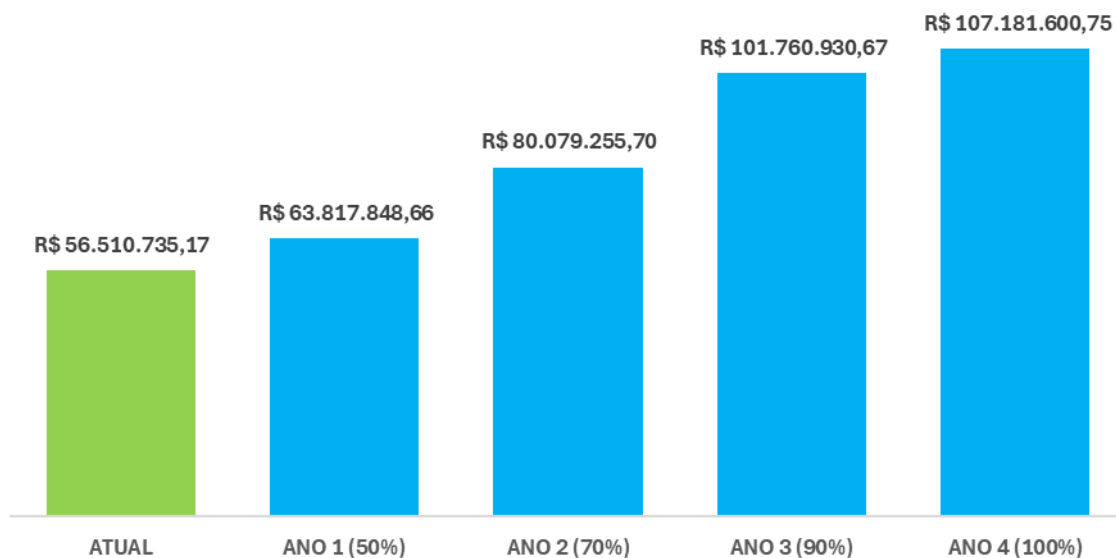
4.2.1.1 Cenário E – V5

- Cálculos propostos;
- Diferença de imposto: **90%**.
- Alíquotas propostas:

Predial	R\$	-	R\$	150.000,00	0,35%
	R\$	150.001,00	R\$	300.000,00	0,40%
	R\$	300.001,00	R\$	450.000,00	0,45%
	R\$	450.001,00	R\$	600.000,00	0,50%
		Acima de	R\$	600.000,00	0,55%
Predial ZPI					0,30%
Territorial ZPI					2,00%
Territorial					2,00%

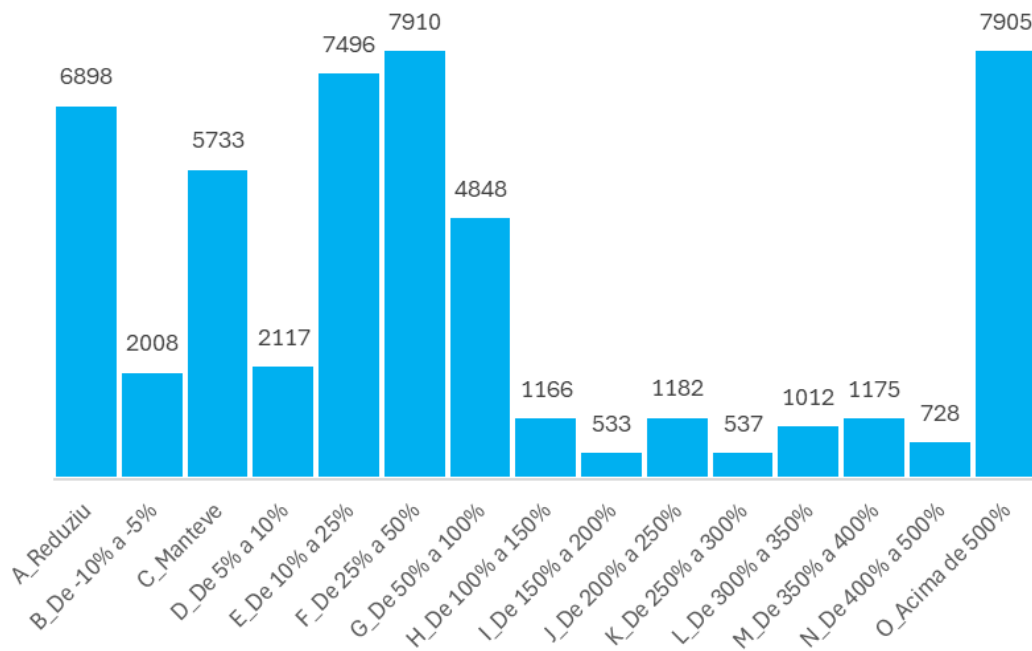
Neste cenário final foi proposta uma alíquota diferenciada para a região industrial, seguindo o limite da ZPI (Zona Predominantemente Industrial) do zoneamento municipal presente no plano diretor.

Figura 3 - Cenário E - arrecadação ao longo de 4 anos.



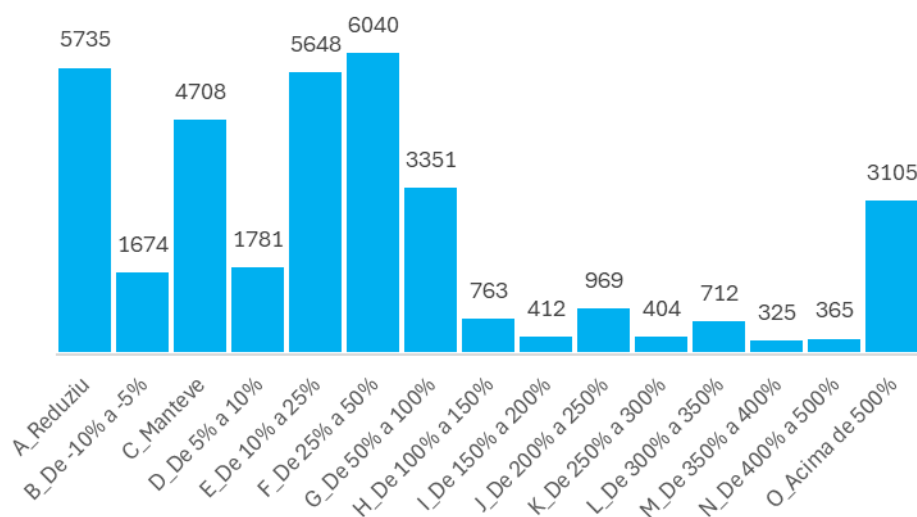
A arrecadação para o cenário E é de R\$ 107.181.600,75, uma diferença de 90% entre o Praticado e o Proposto. No gráfico acima (Figura 3) é possível observar a arrecadação de forma escalonada durante 4 anos.

Figura 4- Histograma da distribuição de frequência de classes de aumento Total no Cenário E – V5.



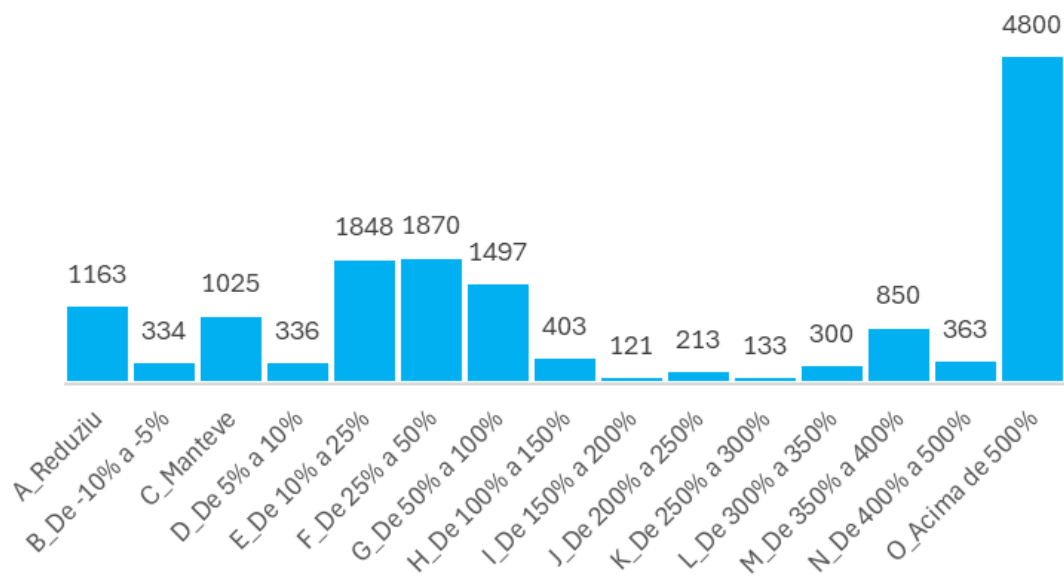
No histograma acima (Figura 4) é possível observar que os imóveis onde o IPTU foi reduzindo está na faixa de 6898 imóveis. As classes com maior frequência são a F_De 25% a 50% com 7.910 imóveis e a classe E_De 10% a 25% com 7.496 imóveis.

Figura 5 - Histograma da distribuição de frequência de classes de aumento dos Imóveis Construídos no Cenário E – V5.



No histograma acima (Figura 5) que corresponde a análise apenas dos imóveis construídos, é possível observar que os imóveis onde o IPTU foi reduzindo está na faixa de 5.735 imóveis. As classes com maior frequência são a F_De 25% a 50% com 6.040 imóveis e a classe E_De 10% a 25% com 5.648 imóveis. Os imóveis com aumentos superiores a 500% foram agrupados em uma única classe que neste caso representa 3.105 imóveis.

Figura 6 - Histograma da distribuição de frequência de classes de aumento dos Terrenos no Cenário A.



No histograma acima (Figura 6) que corresponde a análise apenas dos imóveis construídos, é possível observar que os imóveis onde o IPTU foi reduzindo está na faixa de 1.163 imóveis. As classes com maior frequência são a O_Acima de 500% com 4.800 imóveis e a classe F_De 25% a 50% com 1.870 imóveis.

REFERÊNCIAS

IBAPE-SP. Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo. Valores de construções de imóveis urbanos, 2017. <https://www.ibape-sp.org.br/adm/upload/uploads/1543595741-VEIU%202017.pdf>

CUB SINDUSCON-MG. SINDICATO DA INDÚSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL NO ESTADO DE MINAS GERAIS. Valores de Setembro de 2024. https://sinduscon-mg.org.br/wp-content/uploads/2024/10/tabela_cub_setembro_2024.pdf

Liporoni, Antonio Sérgio; Neto, Dionísio Nunes; Callegari, Marcos. Instrumentos para a Gestão Tributária de Cidades. Livraria e Editora Universitária do Direito. São Paulo, 2003.

Morettin, P. A.; Bussab, W. O. Estatística básica. Ed. 9, Saraiva, 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM (Município). Lei Nº 1.431, de 23 de dezembro de 1983.

“INSTITUI O CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.
Mogi Mirim, SP, 1983.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM (Município). Lei Complementar nº 324/17. **“DISPÕE SOBRE A ATUALIZAÇÃO DOS VALORES IMOBILIÁRIOS DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM E ESTABELECE, PARA EFEITO DE APURAÇÃO DO VALOR VENAL DE IMÓVEIS URBANOS E DA BASE DE CÁLCULO DO IPTU, A CONTAR DO EXERCÍCIO DE 2018, OS VALORES DO METRO QUADRADO DE TERRENO, E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.** Mogi Mirim, SP, 2017.

PREFEITURA MUNICIPAL DE MOGI MIRIM (Município). Lei Complementar nº 344/19. **“DISPÕE SOBRE OS CRITÉRIOS PARA APURAÇÃO DOS VALORES VENAIS DOS IMOVEIS URBANOS DO MUNICÍPIO DE MOGI MIRIM, ACRESCENTANDO FATORES DE CORREÇÕES PARA FINS DE LANÇAMENTO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO (IPTU) E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS”.** Mogi Mirim, SP, 2019.