

1 INTRODUÇÃO

O presente Plano de Trabalho (PT) apresenta o processo metodológico para a execução das atividades necessárias na Revisão/Atualização da Planta de Valores Genéricos do Município de Mogi Mirim – SP, conforme o Contrato nº 092/2024.

A Planta de Valores Genéricos (PVG), ou simplesmente Planta de Valores, é parte integrante e básica do sistema de informações do Cadastro Municipal Multifinalitário e juntamente com o Cadastro Imobiliário formam a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

O IPTU talvez seja o tributo mais efetivo no tocante à expectativa de justiça dentre aqueles que taxam a propriedade. Operacionalmente, constitui-se de um percentual sobre o valor venal de imóveis urbanos, que incluem montantes calculados sobre os terrenos e edificações baseados na PVG.

Contudo, o potencial arrecadatório dos municípios, em geral, dificilmente é atingido, por conta de longos períodos sem atualização da Planta de Valores Genéricos, defasando o Valor Venal dos Imóveis, consequentemente afetando a arrecadação de IPTU.

O valor que o imóvel alcançará em transação de compra-e-venda à vista, segundo as condições usuais do mercado de imóveis, trata-se do valor venal do imóvel. Empregado na base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), de acordo com o Art. 33 do Código Tributário Nacional (BALEIRO, 1999).

O cálculo do valor venal do imóvel é realizado a partir de metodologia que abrange aspectos técnicos e legais. Os aspectos legais correspondem às legislações municipais, estaduais e nacionais, tais como o Código Tributário Municipal.

Enquanto, os aspectos técnicos, tem como objetivos de fornecer o respaldo técnico-científico para evitar a subjetividade no levantamento e tratamento das informações. Nesse sentido a NBR 14.653 – partes 1 e 2: Avaliação de Bens, referente a imóveis urbanos, desenvolvida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é o instrumento técnico legal que fornece o respaldo técnico necessário para o levantamento e cálculo do valor venal do imóvel.

A elaboração de Plantas de Valores através de técnicas de avaliação avançadas e realizadas por profissionais especializados, desvinculados de interesses comerciais na cidade é altamente recomendada e contribui grandemente para alcançar justiça fiscal e social coerente e consciente. Sua elaboração, portanto, constitui-se de um trabalho extenso uma vez que todas as peculiaridades relevantes e de interesse tributário de cada local devem ser consideradas.

Os elementos estruturais da PVG são o valor venal do imóvel e os dados cadastrais do município, que por sua vez, são alicerçados por informações atuais, base jurídica consistente e metodologia de avaliação que contempla a atualidade das transações imobiliárias.

A principal função da PVG é proporcionar a definição de uma política de tributação imobiliária justa e equalitária, respeitando o princípio de isonomia, assim como a capacidade contributiva da população conforme Art. 150, Inciso II, da Constituição Federal Brasileira (1988):

"Art. 150. Sem prejuízo de outras garantias asseguradas ao contribuinte, é vedado à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios:

[...]

II - Instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos;"

É na Planta de Valores Genéricos que são plotados os valores de mercado unitários (R\$/metro quadrado) de terrenos, para cada face de quadra ou eixo de logradouro, devidamente homogeneizados em relação aos seus diversos atributos e referidos a uma mesma data. Agrega variáveis selecionadas de forma a construir uma representação da realidade, que reflita as características de uso e ocupação do solo urbano.

Além do aspecto tributário, a PVG também fornece outras características que dão suporte ao planejamento urbano e social, uma vez que, aponta os índices de valorização dos imóveis.

A partir desses índices, o gestor municipal possui elementos que o auxiliam no investimento de programas e projetos que eliminem a especulação imobiliária, diminuindo os vazios urbanos, além de permitir definições mais precisas da configuração espacial do município.

No âmbito social, os índices de valorização podem proporcionar aumento da qualidade de vida dos habitantes a partir de investimentos em equipamentos urbanos e infraestrutura básica, por exemplo. Todavia, considerando que a cidade está em constante modificação, a manutenção e a atualização dos dados cadastrais do município são extremamente importantes e essenciais para a atualização da PVG e seu bom gerenciamento.

Como forma de agilizar a atualização e o gerenciamento das informações do cadastro técnico urbano, vem crescendo no mercado ferramentas e métodos de geoprocessamento para uma atualização e análise mais rápida e eficiente.

A adoção de uma PVG, usando o cadastro técnico urbano georreferenciado, permite uma melhor e mais ágil análise e definição das variáveis, tornando mais fácil e rápida a determinação dos valores unitários tanto dos terrenos como das construções. Isso é possível, não só pelo poder de visualização oferecido pelas imagens da base cartográfica, mas também pela dinamicidade oferecida pelos sistemas de geoprocessamento.

Com a estruturação e implantação da nova Planta de Valores Genéricos, as informações do município ficarão mais bem dispostas, podendo ser utilizadas por diferentes secretarias e propiciando informações atuais sobre o uso do solo urbano.

Ao utilizar dados que refletem a realidade do município, este processo permite garantir a correta distribuição de alíquotas, cobrança justa e com equidade para com o contribuinte.

A estrutura desse documento está apresentada de tal forma, a atender os objetivos recomendados no Termo de Referência de prestação de serviços, o qual passa a fazer parte integrante deste Plano de Trabalho e metodologia a ser empregada na realização dos serviços de revisão da Planta de Valores Genéricos (PVG).

2 OBJETO DA CONTRATAÇÃO

Contratação de empresa especializada para fornecimento de locação de *software* como serviço (*Software As A Service – SAAS*) na *web*, para as necessidades de gestão territorial, atualização do cadastro técnico multifinalitário, revisão da Planta de Valores Genéricos - PGV e demais serviços necessários para a modernização administrativa e tributária do município de Mogi Mirim – SP.

2.1 NÃO ESCOPO

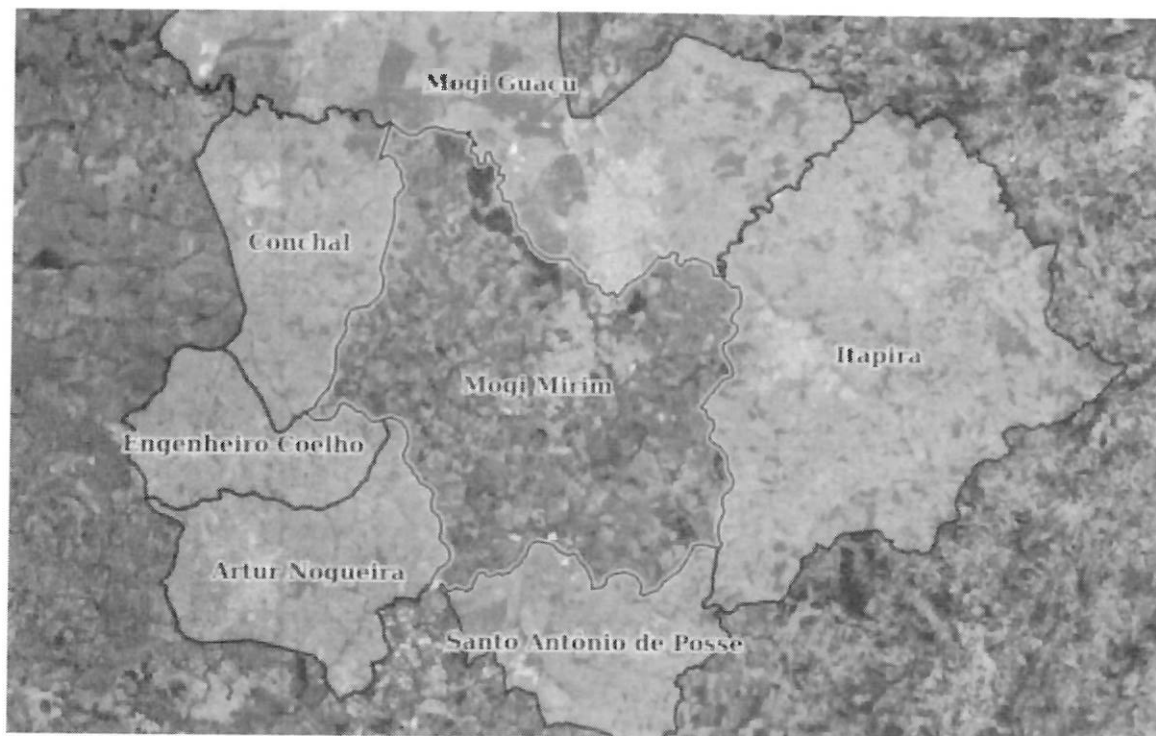
Abaixo seguem os itens que não são escopos desse projeto:

- 2.1.1 Executar o projeto fora das especificações técnicas previamente acordadas e declaradas entre as partes no escopo do projeto.
- 2.1.2 Garantir a aprovação da Lei da Planta de Valores Genéricos, junto a Câmara Municipal de Vereadores.

2.2 ÁREA DE ABRANGÊNCIA

O trabalho a ser realizado abrange 45.000 (quarenta e cinco mil) unidades imobiliárias existentes no município de Mogi Mirim, conforme reproduzido na **Figura 1**.

Figura 1 – Limite municipal de Mogi Mirim – SP.



Fonte: Geopixel Cidades.

Localizada a Leste do estado de São Paulo, Mogi Mirim está 611 metros acima do nível do mar com latitude do distrito sede do município: 22,43° e longitude do distrito sede do município: 46,95°. O território de Mogi Mirim possui 499 quilômetros quadrados. z

A temperatura média anual varia de 18°C e 28°C. A cidade é cortada em sua face urbana pelo rio Mogi Mirim e margeada também pelo rio Mogi Guaçu, o qual serve de manancial de abastecimento de água do município.

O Município é servido por três rodovias de excelente qualidade. A Rodovia “Dr. Adhemar Pereira de Barros” (SP-340), possui pista dupla e serve de ligação do município com Campinas, São Paulo e o porto de Santos. A Rodovia “José Tosello” (SP-147), em pista dupla, que faz a ligação do município com Itapira e Sul de Minas Gerais. No braço inverso, faz o elo entre Mogi Mirim e Limeira, alcançando a Rodovia Anhangüera. Por último, a Rodovia “Wilson Finardi” (SP-191) permite a ligação do município com Conchal e Araras, alcançando igualmente a Rodovia Anhangüera.

CONSÓRCIO MOGIANO

Figura 2 – Localização do Município de Mogi Mirim – SP.



Fonte: <https://upload.wikimedia.org>, localização do município de Mogi Mirim - SP.

Mogi Mirim possui dois parques industriais. Um deles, o Distrito Industrial “José Marangoni”, fica localizado à margem da Rodovia “José Tosello” (SP-147), que liga o município a Itapira e ao Sul de Minas. Já o Distrito Industrial “Luiz Torrani”, está localizado ao lado da pista Norte da Rodovia “Adhemar Pereira de Barros” (SP-340), que liga o município a Campinas, São Paulo e ao porto de Santos.

A atividade industrial é diversificada, mas com predominância do ramo metalúrgico, face à multiplicidade de empresas fornecedoras do setor automotivo. Além de micro, pequenas e médias empresas, indústrias de grande porte, várias de capital internacional, estão instaladas em Mogi Mirim.

2.2.1 Estudo da Circunvizinhança de Mogi Mirim – SP

Com o intuito de fazer uma análise preliminar de Mogi Mirim, foi realizado um estudo comparativo com os municípios que o circundam. Para isso, foram levantados dados disponibilizados nos sites das prefeituras fronteiriças, os quais nos forneceram informações relacionadas ao recolhimento de IPTU – Imposto Predial e territorial urbano (Tabela 4) e ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (Tabela 5). Outra base de dados utilizadas foi o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), no qual foi possível levantar dados como o total de receitas realizadas e despesas empenhadas (Tabela 3), ambas informações referentes ao ano de 2023, data do último levantamento realizado pelo IBGE. Além disso, foram captadas informações referentes ao PIB per capita do ano de 2021, seu uso tem a intenção de medir o quanto do PIB municipal caberia a cada município se todos recebessem partes iguais (Tabela 1). A densidade demográfica (Tabela 2) também foi levantada, pois a partir deste índice é possível verificar informações sobre as características de povoamento dos municípios alvo.

A tendo como base a tabela abaixo, é possível perceber que o Município de Mogi Mirim tem o segundo maior valor de PIB Per Capta quando comparado aos seus vizinhos. O maior valor de PIB Per Capta é encontrado no município de Santo Antônio de Posse – SP, com valores estimados em R\$ 78.794,30.

Tabela 1 – PIB Per Capita, segundo o IBGE (2021).

Município	PIB Per Capita (IBGE/2021)
Santo Antônio de Posse	R\$ 78.794,30
Mogi Mirim	R\$ 67.095,62
Itapira	R\$ 62.845,44
Mogi Guaçu	R\$ 44.538,21
Artur Nogueira	R\$ 30.610,29
Engenheiro Coelho	R\$ 30.446,44
Conchal	R\$ 30.159,50

A **Tabela 2** nos indica que a densidade demográfica de Mogi Mirim é a terceira maior dentre os municípios comparados, sendo o município com maior densidade demográfica é Artur Nogueira e em seguida Mogi Guaçu.