

CONSÓRCIO MOGIANO

Tabela 2 – Densidade Demográfica, segundo o IBGE (2022).

Município	Densidade Demografica (IBGE/2022)
Artur Nogueira	289,04 hab/Km ²
Mogi Guaçu	189,06 hab/Km ²
Mogi Mirim	185,97 hab/km ²
Engenheiro Coelho	177,97 hab/Km ²
Conchal	153,73 hab/Km ²
Santo Antônio de Posse	150,80 hab/Km ²
Itapira	138,93 hab/Km ²

As Receitas Realizadas e Despesas Empenhadas segundo o levantamento do IBGE, realizado em 2023, mostram que Mogi Mirim – SP quando comparada aos municípios limítrofes tem a segunda maior arrecadação e valor em despesas.

Tabela 3 – Receitas realizadas e Despesas empenhadas, segundo o IBGE (2023).

Município	Receitas Realizadas (IBGE/2023)	Despesas Empenhadas (IBGE/2023)
Mogi Guaçu	R\$ 846.831.199,81	R\$ 881.717.174,80
Mogi Mirim	R\$ 668.722.600,54	R\$ 658.900.253,10
Itapira	R\$ 480.978.323,75	R\$ 490.561.950,80
Artur Nogueira	R\$ 273.541.873,55	R\$ 287.794.746,10
Conchal	R\$ 191.732.743,52	R\$ 174.884.120,60
Santo Antônio de Posse	R\$ 174.791.356,94	R\$ 177.533.693,60
Engenheiro Coelho	R\$ 106.987.857,23	R\$ 117.791.590,50

A Tabela 4, que apresenta dos valores previstos encontrados para arrecadação de IPTU no município de Mogi Mirim e vizinhos, mostra que Mogi Mirim – SP prevê arrecadar R\$ 54.858.000,00 no ano de 2024, desta forma, ocuparia o primeiro lugar no ranking de arrecadação de IPTU em comparação aos municípios limítrofes. O município vizinho com menor arrecadação de IPTU é Engenheiro Coelho – SP, com valores previstos para 2024 em R\$ 4.992.000,00.

CONSÓRCIO MOGIANO

Tabela 4 – Arrecadação de IPTU prevista para 2024, declarado por cada Prefeitura.

Município	Arrecadação prevista IPTU 2024
Mogi Mirim	R\$ 54.858.000,00
Mogi Guaçu	R\$ 45.644.380,00
Itapira	R\$ 24.800.000,00
Artur Nogueira	R\$ 16.289.000,00
Conchal	R\$ 11.940.000,00
Santo Antônio de Posse	R\$ 6.533.000,00
Engenheiro Coelho	R\$ 4.992.000,00

A Tabela abaixo, com a arrecadação prevista de ITBI para os municípios circunvizinhos de Mogi Mirim – SP é de grande relevância para indicar o aquecimento ou não do mercado imobiliário dos municípios. Pode-se perceber que os municípios com maiores arrecadações são Mogi Guaçu – SP e Mogi Mirim – SP, respectivamente. Engenheiro Coelho - SP, para o ano de 2024, teve arrecadação prevista com ITBI de R\$ 1.285.000,00, ocupando a última colocação entre os municípios avaliados.

Tabela 5 – Arrecadação de ITBI prevista para 2024, declarado por cada Prefeitura.

Município	Arrecadação prevista ITBI 2024
Mogi Guaçu	R\$ 19.474.842,00
Mogi Mirim	R\$ 15.000.000,00
Itapira	R\$ 4.800.000,00
Artur Nogueira	R\$ 3.200.000,00
Conchal	R\$ 1.400.600,00
Santo Antônio de Posse	R\$ 1.390.000,00
Engenheiro Coelho	R\$ 1.285.000,00

A **Tabela 6**, elenca os valores de alíquotas territoriais e prediais utilizadas por cada município no cálculo de IPTU. Analisando cada um dos sete municípios presentes na tabela, podemos afirmar que a maior alíquota territorial apresenta valor igual a 3,75% e é aplicada pelo município de Conchal - SP. A menor alíquota territorial com valor igual a 1,0% é utilizada pelos municípios de Mogi Mirim – SP, Itapira – SP e Engenheiro Coelho - SP. Observando agora as alíquotas prediais, conclui-se que a de

CONSÓRCIO MOGIANO

maior valor, é igual a 1,5%, sendo aplicada pelo município de Artur Nogueira, enquanto a alíquota de menor valor, igual a 0,40%, é aplicada pelo município de Mogi Guaçu – SP.

Tabela 6 – Comparativo entre alíquotas.

MUNICÍPIO	ALÍQUOTA TERRITORIAL	ALÍQUOTA PREDIAL	FONTE
MOGI MIRIM	1%	1%	Lei Nº 1.431/1983
MOGI GUAÇU	2%	0,4%	Lei nº 2.993/1992
CONCHAL	3,75%	0,75%	Lei Complementar Nº 64/2001
ITAPIRA	1%	1% - Sobre o valor venal do prédio com inclusão do terreno	Lei Nº 1.079/1972
SANTO ANTÔNIO DE POSSE	2%	1% - Sobre o valor venal do prédio com inclusão do terreno	Lei Complementar Nº 10/2017
ARTUR NOGUEIRA	2%	1,5%	Lei Complementar Nº 255 (Compilação atualizada até Lei Complementar Nº 594/2016)
ENGENHEIRO COELHO	1%	0,75%	Lei Complementar Nº 022/2016

3 OBJETIVOS

3.1 OBJETIVO PRINCIPAL

Deverá ser realizada a revisão e atualização das informações com objetivo de realizar a proposta de uma nova Planta Genérica de Valores - PGV considerando o universo de 45.000,00 (quarenta e cinco mil) unidades imobiliárias existentes no município, sujeitos ao lançamento de IPTU e ITBI, objetivando a definição dos novos valores unitários fiscais que formarão a base de cálculo dos tributos.

3.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

Para a reavaliação da Planta Genérica de Valores - PGV, serão realizadas as ações descritas a seguir:

- Providenciar pesquisa de mercado e tratamento dos dados coletados, através de homogeneizações;
- Compilar todas as Leis vigentes no Município que sejam relacionadas à PGV, incluindo entre outras, legislações esparsas.
- Estudar a legislação municipal existente, incluindo a última alteração da PGV e todas as Leis que a alteraram, inclusive os Decretos, Portarias, Instruções Normativas, Ordens de Serviços, que regulamentaram os dispositivos legais, assim como a Lei Orgânica do Município.
- Adequar à nova PGV à realidade do município, mantendo predominantemente as denominações e nomenclaturas hoje utilizadas.
- Fixar os valores básicos de mercado para os terrenos sujeitos ao lançamento dos tributos.
- Definir os preços fiscais, com base em percentual dos preços de mercado, estabelecendo, se for o caso, novas áreas ou zonas de valorização no município.
- Produzir polos de valorização e criar variáveis que influenciarão na formação dos valores dos imóveis, homogeneizar e tratar os valores pesquisados.
- A metodologia de avaliação deverá ser baseada no processo de avaliação em massa, com o objetivo de abranger o máximo de imóveis nos modelos de avaliação.
- Avaliar os valores a fim de atender ao preconizado pela norma brasileira da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, sobre avaliação de imóveis, bem como as normas publicadas pelo IBAPE – Associação Brasileira de Avaliações e Perícias de Engenharia.

- Apresentar os valores com menor índice de erros.
- Buscar sintonia com o mercado imobiliário, de modo a permitir a definição de uma política tributária justa e com equidade.
- Simular os valores venais e do IPTU para o próximo exercício fiscal e confrontação dos mesmos com os preços atualmente praticados pela Prefeitura.
- Apresentar proposta de Projeto de Lei contemplando o Modelo de Avaliação Imobiliária para apuração do cálculo do valor venal para terrenos e edificações com as respectivas tabelas de fatores, Zonas de Valorização, índices de pontos por características de construção por tipo, valor do metro quadrado de terrenos e edificação por tipo.

4 PLANO DO PROJETO

Este Projeto segue o roteiro do Guia PMBOK® 6ª edição, definindo planos segmentados para controle e gerenciamento do projeto, atuando integradamente como ferramentas de gestão sendo o Plano de Reavaliação da Planta de Valores Genéricos – PVG, descrito a seguir.

4.1 PLANO DE GERENCIAMENTO DE ESCOPO

Segundo o Guia PMBOK® 6ª edição, “O gerenciamento do escopo inclui os processos necessários para assegurar que o projeto inclua todo o trabalho necessário, e apenas o necessário, para terminar o projeto com sucesso. O gerenciamento do escopo do projeto está relacionado principalmente com a definição e controle do que está e do que não está incluso no projeto”.

De acordo com o disposto no Termo de Referência, será escopo deste projeto:

- a) Trabalhos e Estudos preliminares – Planejamento Geral detalhado das atividades;
- b) Atualização da Planta Genérica de Valores – Georeferenciada – Universo de 45.000,00 unidades imobiliárias
- c) Estudo da Política Tributária
- d) Simulação da Carga Tributária
- e) Elaboração do Projeto de Lei

4.2 EAP

A Estrutura Analítica do Projeto (EAP) segundo o PMBOK 6ª edição “é uma decomposição hierárquica orientada às entregas do trabalho a ser executado pela equipe para atingir os objetivos do projeto e criar as entregas requeridas, sendo que cada nível descendente da EAP representa uma definição gradualmente mais detalhada da definição do trabalho do projeto”.

Através de uma estrutura semelhante a um organograma, a EAP representa o que deverá ser realizado e entregue pelo projeto. Ela permite ainda detalhar quais as entregas que devem ser geradas em função dos objetivos do projeto.

A organização das entregas por meio de uma EAP vem sendo fortemente utilizada nos projetos de sucesso em todo o mundo, já que permite o esclarecimento à equipe do projeto, fornecedores, clientes, patrocinadores e demais interessados sobre o que se espera em termos de resultados do projeto e, conseqüentemente, do que será monitorado e controlado.

A EAP do projeto da Prefeitura Municipal de Mogi Mirim (Contrato Nº 092/2024) é representada na Figura abaixo.

Figura 3 – Estrutura Analítica do Projeto – EAP.

