

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

Contrato Nº: 092/2024

Plano de Trabalho - Planta de Valores Genéricos

Sumário

1	Introdução	19
2	Objeto da contratação.....	21
2.1	Não escopo	21
2.1.1	Executar o projeto fora das especificações técnicas previamente acordadas e declaradas entre as partes no escopo do projeto.....	21
2.1.2	Garantir a aprovação da Lei da Planta de Valores Genéricos, junto a Câmara Municipal de Vereadores.....	21
2.2	Área de abrangência.....	21
2.2.1	Estudo da Circunvizinhança de Mogi Mirim – SP.....	24
3	Objetivos.....	28
3.1	Objetivo principal	28
3.2	Objetivos específicos	28
4	Plano do projeto	29
4.1	Plano de gerenciamento de escopo	29
4.2	EAP.....	30
4.3	Dicionário da EAP.....	31
5	Plano de gerenciamento da comunicação	31
5.1	Estratégias de comunicação	32
5.2	Ferramenta de comunicação	33
5.3	Ativos organizacionais do projeto	33
5.4	Reuniões	34
5.5	Confidencialidade	17
6	Metodologia de trabalho.....	17
7	Etapas e atividades.....	18
7.1	Estudos Preliminares e Plano de Trabalho	18
7.2	Pesquisa de Imobiliária	18
7.3	Zonas Homogêneas	19
7.4	Definição de Valores.....	20
7.5	Simulação imobiliária e Tributária.....	22
7.6	Elaboração da minuta do Projeto de Lei.....	23
8	Fluxograma das atividades	23
9	Monitoramento e controle.....	24
10	Cronograma de execução.....	24
11	Premissa de execução	25

12	Referências bibliográficas.....	26
----	---------------------------------	----

Figuras

Figura 1 – Limite municipal de Mogi Mirim – SP.	22
Figura 2 – Localização do Município de Mogi Mirim – SP.....	23
Figura 5 – Estrutura Analítica do Projeto – EAP.....	30
Figura 6 – Dicionário da EAP.	31
Figura 7 – Ativos Organizacionais do Projeto.	33
Figura 8 – Plano de reuniões de acompanhamento de projeto.	17
Figura 9 – Fluxograma de atividades de PVG.....	24
Figura 10 – Cronograma de Atividades.....	25

Tabelas

Tabela 1 – PIB Per Capita, segundo o IBGE (2021).....	24
Tabela 2 – Densidade Demográfica, segundo o IBGE (2022).....	25
Tabela 3 – Receitas realizadas e Despesas empenhadas, segundo o IBGE (2023).	25
Tabela 4 – Arrecadação de IPTU prevista para 2024, declarado por cada Prefeitura.	26
Tabela 5 – Arrecadação de ITBI prevista para 2024, declarado por cada Prefeitura.	26
Tabela 6 – Comparativo entre alíquotas.....	27

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, conseqüentemente 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.

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.

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.

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

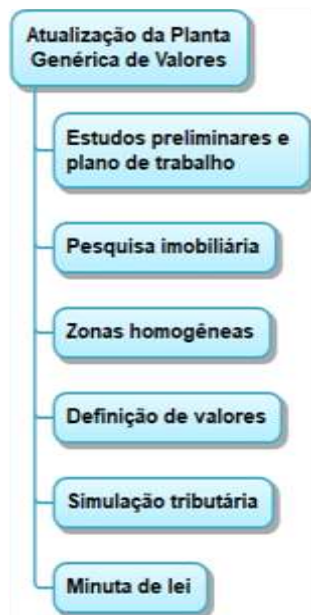
A Estrutura Analítica do Projeto (EAP) segundo o PMBOK 6ª edição “é uma decomposição hierárquica orientada às entregas do trabalho a ser executado pela equipe para atingir os objetivos do projeto e criar as entregas requeridas, sendo que cada nível descendente da EAP representa uma definição gradualmente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



4.3 DICIONÁRIO DA EAP

De acordo com os objetos descritos no Termo de Referência, segue na **Figura 4 – Dicionário da EAP**, a descrição dos produtos no que tange o seu nível 1, sendo a Elaboração/Revisão da Planta de Valores Genéricos, o item 1.2 da EAP.

Figura 4 – Dicionário da EAP.

ID	Descrição	Produto
ESTUDOS PRELIMINARES E PLANO DE TRABALHO	Estudo que tem por objetivo, organizar a execução do projeto, e levantar todas as informações pertinentes a atualização da Planta de Valores Genéricos	Documento de texto
PESQUISA IMOBILIÁRIA	Etapa de levantamento de valores de mercado. Inclui pesquisas imobiliárias online, assim como por meio de corretoras imobiliárias. Está incluso nesta etapa o levantamento e seleção de dados de ITBI.	Relatório, Fichas de Pesquisa Imobiliária, Fichas de ITBIs
ZONAS HOMOGÊNEAS	Levantamento das características físicas, econômicas, sociais do município. Classificação das regiões, bairros, loteamento em zonas homogêneas.	Relatório de zonas, detalhando a metodologia utilizada
DEFINIÇÃO DE VALORES	Definição de valores unitários de terreno e definição de valores unitários de construção de acordo com tipologia do imóvel.	Base cartográfica contendo eixos de logradouro ou faces de quadra, com valor unitário de terreno atual e proposto. Tabela de valores unitários de construção.
SIMULAÇÃO TRIBUTÁRIA	Simulação de cenários de arrecadação incluindo diferentes alíquotas ou métodos.	Documento de texto exemplificando diferentes cenários de tributação.
MINUTA DE LEI	Rascunho do projeto de lei, determinando as novas fórmulas de cálculo de valor venal, para terreno e imóveis construídos.	Documento de texto

5 PLANO DE GERENCIAMENTO DA COMUNICAÇÃO

Segundo o PMBOK® 6ª edição, o Gerenciamento das Comunicações é o processo de desenvolver uma abordagem apropriada e um plano de comunicação do projeto com base nas necessidades de informação e requisitos das partes interessadas e nos ativos organizacionais disponíveis.

O plano de comunicação determina as necessidades de informação e comunicação dos envolvidos no projeto, por exemplo, quem precisa de qual informação, quando ela será necessária, como e por quem ela será distribuída.

Um bom plano de comunicação deve especificar métodos que permitam transmitir a informação sem ruído, de maneira clara, tendo sempre o feedback do receptor.

Neste sentido, a Geopixel propõe um plano de reuniões de acompanhamento do projeto. O objetivo é especificar quais documentos serão comunicados, para quais interessados (stakeholders), em que frequência (quando) e por qual meio (como).

5.1 ESTRATÉGIAS DE COMUNICAÇÃO

As estratégias de comunicação a serem implementadas pela Geopixel consideram as melhores práticas e processos de gestão de projetos, conforme detalhado a seguir:

a) Identificação das partes interessadas (stakeholders): processo de identificar todos os técnicos e gestores de outras instituições que sejam pertinentes e que tenham influência sobre o projeto, documentando as informações relevantes relacionadas aos interesses do projeto;

b) Planejar as comunicações: processo de determinar as necessidades de informação das partes interessadas no projeto e definir a abordagem adequada de comunicação;

c) Distribuir as informações: processo de disponibilizar as informações necessárias às partes interessadas no projeto, conforme planejado, em tempo hábil;

d) Gerenciar as expectativas das partes interessadas: processos de gerenciamento de comunicação e interação com as partes interessadas, para atendimento das suas necessidades específicas e para solucionar as questões que se apresentarem;

e) Reportar o desempenho: processo de coleta e distribuição de informações sobre o desempenho do projeto, incluindo relatórios de andamento, medições do progresso e previsões. Envolve ainda a coleta e análise periódica do andamento real do projeto confrontado com a sua linha base, planejada inicialmente.

5.2 FERRAMENTA DE COMUNICAÇÃO

A comunicação entre as partes interessadas no projeto se dará por meio oral ou escrito, incluindo-se aqui os meios eletrônicos. Os meios de comunicação que serão adotados para a divulgação de informações são:

- a) Ofícios;
- b) Reuniões presenciais nas dependências da prefeitura ou da Geopixel;
- c) Reuniões remotas;
- d) Atas de reuniões e apresentações;
- e) Relatórios mensais de acompanhamento do projeto;
- f) Documentos do projeto (especificações e fluxogramas de processos);
- g) E-mails;
- h) Telefone (fixo e celular).

5.3 ATIVOS ORGANIZACIONAIS DO PROJETO

No caso dos documentos em formato “.doc”, “.docx” ou “.pdf”, será utilizado a abreviatura do nome da categoria de documento, conforme a bem como a indicação da abreviatura referente ao produto escopo do projeto, seguido dos dados de versionamentos, responsáveis pela criação do documento.

Figura 5 – Ativos Organizacionais do Projeto.

Categoria	Abreviatura
Apresentações	APR
Reuniões	REU
Atas	ATA
Ofícios	OFC
Comunicados	COM
Versões de entregáveis	ENT
Relatórios de entrega	REL
Especificação Técnica	ET
Plano de Trabalho	PT
Pesquisas de Valores Imobiliários	PME
Zonas Homogêneas	ZH
Inferência Estatística	INF
Simulações Imobiliária e Tributária	SIM
Minutas de Lei	MIN

5.4 REUNIÕES

Todas as reuniões devem ser marcadas no mínimo 7 dias úteis de antecedência para que seja realizado o planejamento de deslocamento dos profissionais, para o caso de reunião presencial, as reuniões sendo remotas elas devem ser marcadas com no mínimo 3 dias úteis de antecedência. Deverá ser informado por e-mail a todos os participantes as informações de local, hora, data e pauta da reunião.

Todas as reuniões serão consolidadas em Atas, sendo mencionado neste documento o local, data, horas, nome dos participantes, informações tratadas, decisões tomadas, ações e pendências.

Por fim, todas as Atas deverão ser encaminhadas a todos os participantes da reunião por e-mail podendo realizar observações de anotações não realizadas, fazendo menção a correção a todos os participantes.

A correção deste documento, caso necessária, deverá ser realizada pelo profissional que redigiu a Ata em reunião.

Figura 6 – Plano de reuniões de acompanhamento de projeto.

Tipo de Comunicação	Objetivo	Meio de Comunicação	Frequência	Audiência	Responsável	Entregas
Reunião Cliente	Atualizar sobre o <i>status</i> do projeto.	Presencial ou Remota	Mensalmente	Patrocinador Equipe do Projeto <i>Stakeholders</i>	Gerente do Projeto	Ata de reunião
Reuniões da equipe do projeto	Acompanhar evolução do projeto com a equipe.	Presencial ou Remota	Quando necessário	Equipe do projeto	Coordenação Técnica	E-mails
Relatório de Status do Produto	Relatar o <i>status</i> da evolução da PVG, incluindo atividades.	<i>E-mail</i>	Mensalmente	Patrocinador Equipe do Projeto <i>Stakeholders</i> PMO	Coordenação Técnica	Relatório de Status daPVG (<i>Status Report</i>)
Reuniões de Alinhamento de Qualidade	Discutir questões sobre a qualidade do produto que foi entregue ao cliente.	Presencial ou Remota	Quando necessário	Patrocinador Equipe do Projeto <i>Stakeholders</i> Gerente de Projeto	Coordenação Técnica	Ata de reunião

Patrocinador: O Guia PMBOK® (2008, PMI) o descreve como “A pessoa ou grupo que fornece os recursos financeiros, em dinheiro ou em espécie, para o projeto”.

Stakeholders: Para o Guia PMBOK® 6ª edição as partes interessadas (também chamados pelo termo inglês, stakeholders) são os indivíduos e as organizações ativamente envolvidos no projeto, ou seja, quem interessa no seu projeto.

Equipe do Projeto: Responsável pela execução das atividades técnicas do projeto.

PMO: O Project Management Office, abreviado como PMO, é o departamento responsável por definir e manter os padrões de gerenciamento de projetos na empresa, a fim de otimizar o controle e a execução dos projetos.

5.5 CONFIDENCIALIDADE

Os documentos e informações trocados durante o desenvolvimento do trabalho devem seguir a premissa de confidencialidade explícita em contrato entre a Geopixel e a Prefeitura do município de Mogi Mirim – SP.

6 METODOLOGIA DE TRABALHO

Para o desenvolvimento da metodologia proposta para reavaliação da Planta de Valores Genéricos de Mogi Mirim, considerou-se as seguintes diretrizes e princípios:

Diretrizes Legais - Os aspectos legais correspondem às legislações municipais, estaduais e nacionais, tais como:

- Código Tributário Municipal;
- Lei Regulamentadora da última PVG; e
- Leis Complementares e suas respectivas alterações, dentre outros cabíveis.

Diretrizes Técnicas - Os aspectos técnicos têm como objetivo fornecer o respaldo técnico-científico, para evitar a subjetividade no levantamento e tratamento das informações.

Nesse sentido a NBR 14.653 – 2: Avaliação de Bens - Imóveis Urbanos, desenvolvida pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), é o instrumento técnico legal que fornece o respaldo necessário para o levantamento, cálculo e análise do valor venal do imóvel, os quais poderão ser complementados com as Normas Estaduais do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia e/ou estudos específicos de Engenharia de Avaliação de notório conhecimento.

Dentre os vários métodos citados para determinação do valor venal, o abordado para essa metodologia será o método Probabilístico com o emprego da Estatística Inferencial com uso de modelos de regressão linear.

É importante destacar que em função da existência de um cadastro técnico urbano georreferenciado no município de Mogi Mirim, toda a metodologia descrita aqui será aplicada por meio de ferramentas de geoprocessamento. Assim, todos os levantamentos, verificações e análises serão feitas envolvendo análises espaciais, sempre que possível.

7 ETAPAS E ATIVIDADES

A Atualização da Planta de Valores Genéricos de Mogi Mirim compreenderá 06 (seis) etapas. As atividades desenvolvidas em cada etapa seguem as previstas no Termo de Referência que rege esse contrato, no entanto foram agrupadas e/ou desmembradas a fim de garantir o pleno desenvolvimento do estudo.

7.1 ESTUDOS PRELIMINARES E PLANO DE TRABALHO

Essa etapa consiste em analisar os insumos pertinentes ao estudo, enviados pela Prefeitura de Mogi Mirim, durante a fase de Levantamento, Análise, Diagnóstico e Organização do Contrato e solicitar novos dados, caso seja necessário, para a elaboração da Planta de Valores Genéricos.

Além dessa análise preliminar dos dados, nessa etapa é elaborado um Plano de Trabalho, a ser encaminhado a análise e aprovação pela prefeitura. Esse documento tem como objetivo organizar e sistematizar informações relevantes para a realização desse item do projeto (Planta de Valores Genéricos).

Como o Plano de Trabalho apresenta os produtos e prazos das entregas das demais etapas referentes a Planta de Valores Genéricos, ele serve como um guia que propõe a forma de interação entre os recursos humanos, financeiros, materiais e tecnológicos é de suma importância que a prefeitura avalie esse documento e aceite a metodologia proposta no mesmo.

7.2 PESQUISA DE IMOBILIÁRIA

A pesquisa de elementos comparativos, ou pesquisa de valores imobiliários, consiste na obtenção de dados primários, por meio de Pesquisa de Mercado, para determinar o valor venal dos imóveis. A pesquisa será realizada a partir de dados reais de mercado, com levantamento de dados de imóveis transacionados (ITBI) e valores em oferta no mercado imobiliário do município.

A pesquisa de mercado deve ser realizada afim de identificar as ofertas de venda disponíveis no município, com o objetivo principal de entender os valores praticados, para embasar o estudo da nova Planta com valores aderentes à realidade.

A NBR 14653 – 2 estabelece que o método mais apropriado para o cálculo do valor do imóvel é o comparativo direto de dados do mercado, ou seja, método em que o valor do imóvel, ou de

suas partes constitutivas, é obtido através da comparação de dados de mercado relativos a outros de características similares.

No levantamento dos dados de mercado, as seguintes informações podem ser consideradas:

- Ofertas em imobiliárias, jornais e placas no local;
- Transações existentes no arquivo da municipalidade (ITBI), corretores imobiliários registrados no CRECI e cartórios;
- Ofertas diretas com proprietários;
- Banco de dados de entidades como, por exemplo, IBAPE/SP, Caixa Econômica Federal (CEF) e outras instituições financeiras; e
- Outras fontes fidedignas.

As pesquisas de valores imobiliários, serão georreferenciadas e disponibilizadas a prefeitura de Mogi Mirim no sistema Geopixel Cidades. Além disso, será enviado a prefeitura um relatório contendo a metodologia aplicada na realização das pesquisas e suas respectivas fichas preenchidas de cada imóvel.

7.3 ZONAS HOMOGÊNEAS

A setorização das zonas homogêneas surgem da modelagem do mercado imobiliário, as quais desempenham grande importância no planejamento e implantação das Plantas de Valores Genéricos (Loch & Erba, 2007).

De acordo com Montanha (2006), no contexto das avaliações imobiliárias, as zonas homogêneas correspondem a regiões inseridas em uma organização urbana e que apresentam características similares, tais como: dimensão de lotes; nível de atendimento da infraestrutura urbana, tipos de uso e ocupação do solo regulamentados, potencial similar perante o aproveitamento estabelecido pela legislação pertinente, padrão de construção, etc.

Ainda, segundo Faria Filho et al. (2012), as zonas homogêneas podem ser definidas como regiões que possuem a mesma valorização imobiliária, determinada quer seja por polos que provocam valorizações/desvalorizações sistêmicas, quer seja pelo padrão construtivo das edificações que nela se encontram.

Podem ser utilizadas técnicas de mapa de calor, pelo método Estimador de Densidade de Kernel (PARZEN, 1962) para levantamento de informações como densidade comercial, oferta

de serviços de saúde e educação, elaboração de índices de potenciais atrativos turísticos, culturais e de lazer.

Fatores comumente ligados a avaliação dos imóveis, onde entende-se que a proximidade a tais equipamentos/serviços, tende a valorizar o imóvel/região (SINGER, 1982).

Para elaboração de tais dados, podem ser atribuídos pesos a diferentes estabelecimentos. Utilizando a técnica Processo de Análise Hierárquica (SAATY, 1980), é possível diferenciar imóveis com baixa atratividade de outros com característica de atrair maior público.

A proximidade do imóvel para as principais rodovias, avenidas comerciais podem ser fator de valorização, sendo estes também levados em conta neste estudo, como indicadores de acessibilidade (PEREIRA et. al., 2020).

Observa-se que as técnicas apresentadas, nos auxiliam a obtenção de análise mais precisa para a determinação do valor unitário do metro quadrado do terreno, e conseqüentemente, para a identificação de zonas homogêneas dentro do município.

A definição das Zonas Homogêneas do município de Mogi Mirim, será apresentada a prefeitura no sistema Geopixel Cidades, acompanhada de um relatório com a metodologia aplicada.

7.4 DEFINIÇÃO DE VALORES

Com base nos dados disponibilizados pela prefeitura (corredores comerciais, escolas, hospitais, praças, parques, shopping, áreas ambientais, aterro sanitários e outros), as pesquisas de valores imobiliários e as zonas homogêneas, inicia-se a modelagem do banco para realização da inferência estatística e geração dos valores iniciais do metro quadrado do terreno.

A elaboração da Planta de Valores Genéricos permite identificar a valoração territorial, assim como, os padrões construtivos, associados a valoração predial. Possibilitando, o levantamento dos valores imobiliários atualmente praticados no município, para então iniciar os estudos e obter uma nova proposta de valores.

Equipara-se os padrões construtivos atualmente praticados, quando houver esta definição, apresenta-se um estudo a prefeitura com a nova proposta de valoração predial, conforme a aderência de suas respectivas características as normas vigentes.

Além disso, nesta etapa do projeto é realizado um estudo da política tributária atual, fórmulas de cálculo, alíquotas e outros elementos descritos na legislação municipal, afim de

realizar as simulações de valores do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) de acordo com abordagem atual e em uma nova proposta.

As etapas de simulação imobiliária e tributária, permite compreender a realidade do Município com base no resultado dos cálculos dos valores territoriais e respectivos tributos. Possibilitando a comparação do cenário atual com a projeção de diferentes cenários.

❖ **Cálculo do Valor Venal do Imóvel**

O Valor Venal do Imóvel (VVI) é o valor pelo qual um bem é comercializado, com pagamento à vista, em condições normais de mercado, admitindo-se uma elasticidade, de 10% a 20%, considerando o contexto econômico nacional, inferida de acordo com o contexto observado no mercado imobiliário do município.

❖ **Fatores de Forma**

Os fatores de forma (testada, profundidade, esquina, área ou múltiplas frentes, entre outros) tem como objetivo padronizar os terrenos conforme diretriz de lei municipal, enquadrando-os na situação paradigma de cada região, zona homogênea e/ou zona de valorização.

Os cálculos serão realizados em uma planilha Excel ou em um banco de dados, no qual serão aplicadas fórmulas para se encontrar os valores unitários, com base no cadastro municipal, tendo como premissa que o cadastro contenha informações mínimas para subsidiá-los e que esteja atualizado.

A definição de como esse cálculo será realizado estará disponível na Lei de Planta de valores Genéricos do Município, os quais poderão ser alterados a partir do estudo da nova Lei da PVG.

❖ **Cálculo do Valor Venal do Terreno**

Ao concluir os cálculos dos fatores de forma e outros fatores influenciadores previstos na legislação atual, inicia-se o cálculo do Valor Venal de Terreno (VVT), estimado com base na multiplicação da área do terreno pelo o valor do metro quadrado do terreno e respectivos fatores de correção.

Consideram-se o fatores associados a forma, proporção, situação, pedologia e topografia descritos na lei da Planta de Valores Genéricos atual do município, conforme previsto no termo de Referência.

Será necessária a atualização dos valores unitários do metro quadrado do terreno por meio de um novo cálculo, para que esteja aderente as condições atuais de mercado, enquanto, para

os demais coeficientes, serão adotados valores conforme os dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura.

❖ **Cálculo do Valor Venal da Construção**

O Valor Venal da Construção (VVC) será calculado a partir da multiplicação da área da construída, o valor do metro quadrado construído, estado de conservação e/ou padrão construtivo, assim como a aplicação de outros fatores que sejam pertinentes ao cálculo, de acordo com a legislação municipal.

Será necessária a atualização dos valores unitários do metro quadrado da construção por meio de um novo cálculo, para que esteja aderente as condições atuais de mercado, enquanto, as demais variáveis serão adotadas conforme os dados cadastrais fornecidos pela Prefeitura.

❖ **Cálculo do IBAPE para Construção - Valor Venal da Construção**

Para determinar o novo valor do metro quadrado da construção será realizada a consulta dos padrões construtivos e respectivos coeficientes definidos conforme disposto pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo/SP (IBAPE/SP), no âmbito da Câmara de Avaliações 2016/2017 e 2018/2019. Aos quais serão aplicados o valor do Custo Unitário Básico da construção civil - CUB publicado mensalmente pelo SINDUSCON/RJ.

O cálculo será realizado a partir da multiplicação do valor consultado conforme o CUB pelo coeficiente (IBAPE) associado a cada padrão construtivo.

7.5 SIMULAÇÃO IMOBILIÁRIA E TRIBUTÁRIA

Finalizada e aprovada a etapa anterior pelas partes, os valores calculados serão aplicados a cada imóvel, por meio dos procedimentos de simulação imobiliária e tributária.

Estas simulações, tem como principal objetivo apresentar ao município os impactos da atualização dos valores imobiliários na arrecadação tributária, caso sejam aprovados.

Com isso, é imprescindível que sejam realizadas simulações dos valores venais e respectivos impostos, visto que elas têm como finalidade de detectar o impacto no orçamento municipal e a ser assimilado pelo contribuinte, os quais podem ser fixados paulatinamente nos anos subsequentes.

Baseado nas simulações dos diversos cenários que serão apresentados, o Grupo de Trabalho, a ser definido pela prefeitura, poderá analisar tecnicamente, qual cenário melhor se adequa a realidade do município.

Diante disso, esta etapa do projeto, corresponde a entrega dos valores preliminares da Planta de Valores Genéricos e Simulações da Carga Tributária. Estas informações serão disponibilizadas no sistema Geopixel Cidades. e a metodologia aplicada, será devidamente detalhada por meio de relatórios descrevendo as atividades desenvolvidas em cada etapa.

7.6 ELABORAÇÃO DA MINUTA DO PROJETO DE LEI

A Planta de Valores Genéricos deverá ser aprovada por lei no ano anterior à sua vigência, de acordo com o Código Tributário Nacional, podendo ser atualizada por Decreto do Executivo, conforme previsto no art. 97, § 2º, até o limite da correção inflacionária.

Isto porque, entende a Suprema Corte, que tal correção não se trata de atualização, e sim, da manutenção do seu valor de compra, notando-se que muitos municípios realizem esta atualização automaticamente, atrelado à unidade de referência federal ou municipal, de acordo com o fator monetário padrão.

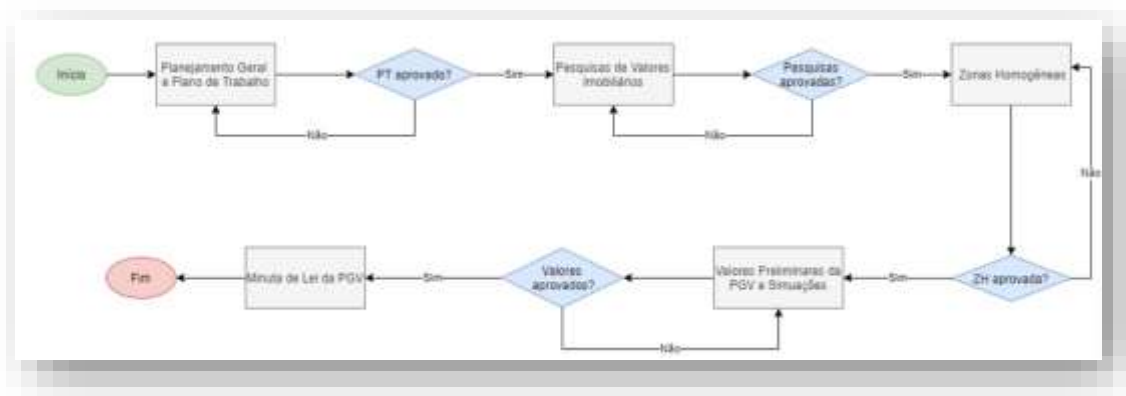
Para esta etapa será entregue um relatório, constando a listagem dos valores unitários propostos por face de quadra ou eixo de logradouro e a proposta da minuta do Projeto de Lei a ser enviado ao legislativo, onde é detalhado o memorial de cálculo de cada unidade imobiliária, relativa ao terreno e às benfeitorias, assim como os respectivos valores unitários para cada tipo de construção.

8 FLUXOGRAMA DAS ATIVIDADES

Segundo o PMBOK 6ª edição o fluxograma é uma representação gráfica das relações entre as etapas de determinado processo. Existem muitos estilos, mas todos os fluxogramas de processuais contemplam as atividades, os pontos de decisão e a ordem de processamento dos dados.

O fluxograma constitui um poderoso instrumento para simplificar o entendimento do projeto. Diante disso, o fluxograma apresentado na **Figura 7** traz as etapas descritas no cronograma deste documento, que em sua estrutura, respeitam suas respectivas predecessoras, dando ao projeto melhor eficácia e eficiência em sua execução.

Figura 7 – Fluxograma de atividades de PVG.



9 MONITORAMENTO E CONTROLE

Segundo o Guia PMBOK® 6ª Edição, monitorar e controlar o trabalho do projeto é o processo de acompanhamento, revisão e ajuste do progresso para atender aos objetivos de desempenho definidos no plano de gerenciamento. Ele é composto por:

- Coleta, medição e disseminação de informações sobre desempenho;
- Avaliação de medições e tendências para efetuar melhorias no processo.
- Através do monitoramento e controle será possível ao longo da execução da Planta de Valores Genéricos:
 - Avaliar a qualidade dos produtos entregues durante todo o projeto;
 - Identificar áreas que exigem atenção especial;
 - Recomendar ações para corrigir ou evitar os desvios.

Importante salientar, que todos os produtos entregues serão acompanhados de relatório descrevendo a metodologia aplicada e solicitação de aprovação por parte da Prefeitura de Mogi Mirim.

Acreditamos que assim, mantemos a transparência em nossos processos, podemos realizar melhorias ao longo do projeto e garantir um produto final aderente as necessidades do município. Todavia, é fundamental a interação da equipe responsável da prefeitura.

10 CRONOGRAMA DE EXECUÇÃO

O cronograma de execução do trabalho, contendo as atividades detalhadas a serem realizadas para a entrega da Planta de Valores Genéricos, foi organizada em uma pasta dentro do nosso servidor para termos um melhor controle do projeto (Figura 8).

Figura 8 – Cronograma de Atividades.

Atualização da Planta Genérica de Valores	jan/25	fev/25	mar/25	abr/25	mai/25	jun/25
Planejamento Geral e Plano de Trabalho						
Pesquisas de Valores Imobiliários						
Definição de Zonas Homogêneas						
Valores Preliminares da PGV						
Simulações da Carga Tributária						
Planta Genérica de Valores Definitiva e Minuta de Lei						

11 PREMISSA DE EXECUÇÃO

As etapas e atividades descritas neste Plano de Trabalho, partem da premissa que a prefeitura de Mogi Mirim irá disponibilizar a Geopixel as informações essenciais para a execução do estudo, dentro do prazo acordado e que não gere impactos ao cronograma mencionado no item 10 desse documento.

Importante salientar ainda, que devido à complexidade do estudo, outras informações ou dados podem ser solicitados a prefeitura durante toda execução da Planta de Valores Genéricos. Diante disso, é imprescindível que essas informações sejam repassadas pela Prefeitura a Geopixel de forma clara, a fim de manter a transparência nos processos e a qualidade no resultado.

O prazo de validade do estudo para atualização da Planta Genérica de Valores – PGV executado pela Geopixel terá validade de 1 (um) ano assim que finalizada, após este período, os valores de metro quadrado de terreno e construção poderão estar desatualizados em relação ao mercado imobiliário do município.

12 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

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.

Prefeitura de Mogi Mirim. **Portal da Transparência**. Lei Orçamentária Anual - LOA. Acessado em 10/01/2025:<<https://mogimirim.cebi.com.br:2196/transparencia/Orcamento/ListaSubGrupos?grupo=LEI%20OR%20C%20%87AMENT%20C%20%81RIA%20ANUAL%20-%20LOA>>.

Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística. **IBGE**. Cidades e Estados. Acessado em 08/01/2025:<<https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/sp/engenheiro-coelho.html>>.