

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças

**Apresentação da proposta da Planta Genérica
de Valores 2022**

Lei Municipal nº6.778/2016, com alteração da nº7.022/2017:

- PGV, **obrigatoriamente**, a cada 4 anos
- Diminuição de chances - Renúncia de Receita (LRF)
- a proposta não contempla ganhos acima da inflação em relação à arrecadação do IPTU
- Aplicação da Inflação - Obrigatória por Lei

Obs: Portaria nº511/2009 sugere que as PGVs sejam atualizadas no máximo a cada 4 (quatro) anos.

Lei nº 1.929/1975 - CTMB

Lei nº 5.077/2003

Lei nº 7.022/2017

Revisão da PGV e dos Critérios que compõem a BC de IPTU e ITBI

- Correção no lançamento do IPTU
- Cobrar igualmente dos iguais, desigualmente dos diferentes e zelo pelo equilíbrio fiscal do Município.
 - Alta da inflação
 - Evitar grandes distorções ao longo do Tempo

Participações:

- Comissão de Revisão da Planta Genérica de Valores do Município
 - Engenheiros da Secretaria de Obras
 - Servidores da Secretaria de Economia e Finanças
 - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 - SINDUSCON
 - Geoprocessamento do DAE/Bauru

Simulações realizadas – 4 meses

Avaliação dos imóveis - 4 anos pela Comissão

Novo Sistema Tributário

- Evolução constante
- Ferramentas e funcionalidades
 - Maior refinamento
- Evitando Revisão de Valores Venais

Novas Implementações

- Fator de localização
- Ampliação dos fatores de obsolescência
 - Ampliação do Fator Gleba
 - Novo fator de Profundidade
- Fator de Avaliação imobiliária de Unidade Vertical

- Nova tabela de fator gleba:

ANEXO II - TABELA III - FATOR GLEBA PARA TERRENOS MAIORES QUE 5.000M ²		
ÁREA (m ²)MAIOR QUE	ÁREA (m ²)ATÉ	FATOR GLEBA (FG)
5.000	10.000	0,70
10.000	20.000	0,65
20.000	30.000	0,60
30.000	40.000	0,55
40.000	60.000	0,50
60.000	90.000	0,45
90.000	130.000	0,40
130.000	250.000	0,35
ACIMA DE 250.000		0,30

Como era: Acima de 5000 m²: **0,7**



P/ terrenos de grande
extensão

- Nova tabela de fator profundidade:

ANEXO II - TABELA IV - FATORES DE PROFUNDIDADE (PADRÃO DE 40 METROS)		
1 - FATOR DE PROFUNDIDADE APLICÁVEIS AOS IMÓVEIS ENQUADRADOS COMO GLEBA		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE		FATOR PROFUNDIDADE (FG)
ACIMA DE	ATÉ	
0	40	1,00
40	55	0,90
55	70	0,85
70	85	0,80
85	100	0,75
100	115	0,70
115	130	0,65
130	145	0,60
145	150	0,55
ACIMA DE 150		0,50
2 - FATOR DE PROFUNDIDADE APLICÁVEIS AOS IMÓVEIS NÃO ENQUADRADOS COMO GLEBA		
PROFUNDIDADE EQUIVALENTE		FATOR PROFUNDIDADE (FG)
ACIMA DE	ATÉ	
0	40	1,00
ACIMA DE 40		0,90

Como era: **Apenas 0,9**



P/ imóveis c/ pouca frente

- Nova tabela de fator obsolescência:

NOVO

OBSOLESCÊNCIA	
ANOS	FATOR
0 A 5	1,00
6 A 10	0,90
11 A 15	0,80
16 A 20	0,75
21 A 25	0,65
26 A 35	0,50
36 A 50	0,45
51 ou mais	0,40

ANTERIOR

FATOR DE OBSOLESCÊNCIA IDADE DA CONSTRUÇÃO	
ANOS	FATOR
0 A 5	1
6 A 10	0,9
11 A 15	0,85
16 A 20	0,8
21 A 25	0,75
26 OU MAIS	0,5



P/ imóveis
antigos

- Novo Fator de localização:

ÁREA	FATOR DE LOCALIZAÇÃO	DESCRIÇÃO
ÁREA 1	1,15	Imóveis localizados em loteamentos horizontais fechados ou condomínios horizontais com valor do metro quadrado maior ou igual a R\$ 800 (oitocentos reais), nos padrões superior, fino, luxo e superluxo.
ÁREA 2	1,00	Imóveis localizados em loteamentos horizontais fechados ou condomínios horizontais com valor do metro quadrado menor que R\$ 800 (oitocentos reais), nos padrões superior, fino, luxo e superluxo.
ÁREA 3	1,00	Imóveis localizados fora das áreas definidas como 1 e 2 com valor de metro quadrado maior ou igual a R\$ 900 (novecentos reais), nos padrões fino, luxo e superluxo.
ÁREA 4	0,90	Imóveis localizados fora das áreas definidas como 1 e 2 com valor de metro quadrado menor que R\$ 900 (novecentos reais) e maior ou igual a R\$ 450 (quatrocentos e cinquenta reais), nos padrões fino, luxo e superluxo.
ÁREA 5	0,85	Imóveis localizados fora das áreas definidas como 1 e 2 com valor de metro quadrado menor ou igual a R\$ 450 (quatrocentos e cinquenta reais), nos padrões fino, luxo e superluxo.
ÁREA 6	1,00	Demais padrões de áreas construídas e imóveis relacionados na Tabela I do Anexo II aplica-se fator de localização 1.



P/ imóveis fora de condomínios



P/ imóveis dentro de condomínios de alto padrão

Exemplos

BIC	BAIRRO	RUA	IPTU Lei 7022	IPTU PGV Nova
1000501X	CENTRO	RIO BRANCO	R\$ 748,99	R\$ 587,53
1000502X	CENTRO	KENNEDY	R\$ 1.699,97	R\$ 1.265,88
1002701X	CENTRO	BATISTA DE CARVALHO	R\$ 5.742,48	R\$ 4.583,21
1002701X	CENTRO	BATISTA DE CARVALHO	R\$ 3.207,42	R\$ 2.436,00
2105301X	RES. VILLAGGIO 3	WALTER PIRES RAMOS	R\$ 1.692,00	R\$ 1.975,00
2107302X	RES. VILLAGGIO 3	JOSE ISSA	R\$ 2.232,64	R\$ 2.639,21
2099100X	RES. LAGO SUL	OSWALDO RASI	R\$ 1.271,33	R\$ 2.027,21
2102000X	RES. LAGO SUL	OSNY BIGHETTI	R\$ 985,33	R\$ 2.700,00
4091500X	CONJ. HAB. MARY DOTA	ROSA MALANDRINO MONDELLI	R\$ 228,07	R\$ 209,05
4201302X	CONJ. HAB. MARY DOTA	MARCOS DE PAULA RAPHAEL	R\$ 609,91	R\$ 673,52
4026401X	JD. BELA VISTA	CARLOS GOMES	R\$ 272,47	R\$ 263,71
4027802X	JD. BELA VISTA	AFONSO PENA	R\$ 1.340,88	R\$ 1.440,70
4121801X	PARQUE JARAGUA	MARIA BENEDITA CURY	R\$ 545,12	R\$ 444,86
4121803X	PARQUE JARAGUA	JUVENAL BASTOS	R\$ 240,13	R\$ 283,53
2028502X	JD. AMERICA	FATIMA NOSSA, DE	R\$ 379,67	R\$ 340,80
2029302X	JD. AMERICA	BARTOLOMEU DE GUSMAO	R\$ 1.674,90	R\$ 1.949,74

Exemplos

BIC	BAIRRO	RUA	IPTU Lei 7022	IPTU PGV Nova
3000100X	JD. AURI VERDE	DIONISIO DE AGUIAR	R\$ 1.373,08	R\$ 1.220,44
3093001X	JD. AURI VERDE	ELZA FELIPPINI	R\$ 1.024,77	R\$ 914,45
4167900X	CONJ. HAB. RES. PARQ VERDE	JOSE MACIEL RIBEIRO	R\$ 434,28	R\$ 401,53
4168600X	CONJ. HAB. RES. PARQ VERDE	PERICLES CALVINO LIBERO MAINARDI	R\$ 706,08	R\$ 669,82
1000301X	CENTRO	AGENOR MEIRA	R\$ 457,52	R\$ 356,98
1000400X	CENTRO	RIO BRANCO	R\$ 407,27	R\$ 312,54
1000501X	CENTRO	KENNEDY	R\$ 1.283,99	R\$ 930,68
1000701X	CENTRO	ANTONIO ALVES	R\$ 1.801,64	R\$ 1.713,10
1001801X	CENTRO	VIRGILIO MALTA	R\$ 2.010,54	R\$ 1.838,38
4075700X	JD. MARIA ANGELICA	JOSE BONIFACIO	R\$ 1.654,50	R\$ 1.609,04
4076301X	JD. MARIA ANGELICA	JOSE BONIFACIO	R\$ 277,63	R\$ 232,58

Exemplos - Apartamentos

BIC	BAIRRO	RUA	EDIFÍCIO	IPTU Lei 7022	IPTU PGV Nova
1001203X	CENTRO	AGENOR MEIRA	CARMEN	R\$ 384,00	R\$ 323,72
1006406X	CENTRO	CUSSY JUNIOR	SOLAR ANA PAULA	R\$ 467,77	R\$ 396,57
1008503X	CENTRO	RODRIGUES DE ABREU	TOKIO	R\$ 367,46	R\$ 346,47
1009305X	CENTRO	15 DE NOVEMBRO	SÃO FRANCISCO	R\$ 459,40	R\$ 493,65
2006502X	VILA NOVA STA. CLARA	MACHADO DE ASSIS	ARPOADOR	R\$ 200,78	R\$ 190,48
2013705X	VILA STA. IZABEL	GOMES RIBEIRO	SAN SEBASTIAN	R\$ 1.699,56	R\$ 2.273,71
2014102X	JD. ESTORIL	JOSE DA SILVA MARTHA	ESTORIL	R\$ 2.306,74	R\$ 2.544,94
2015801X	VILA SAMARITANA	VIVALDO GUIMARAES	MARSELHA	R\$ 9.648,37	R\$ 11.961,28
2016014X	VILA MESQUITA	VIRGILIO MALTA	PENÍNSULA DE MARAU	R\$ 1.745,36	R\$ 1.795,72
2025607X	VILA ALTINOPOLIS	GONCALO	TERRAZZO VIVERE	R\$ 947,47	R\$ 1.033,70

Exemplos - Apartamentos

BIC	BAIRRO	RUA	EDIFÍCIO	IPTU Lei 7022	IPTU PGV Nova
2022004X	VILA STA. TEREZA	GOMES DUARTE	ARAUCARIA	R\$ 947,72	R\$ 722,40
1003201X	CENTRO	BATISTA DE CARVALHO	SANTA MARIA	R\$ 806,54	R\$ 667,37
1004702X	CENTRO	RODRIGUES ALVES	TERRA BRANCA	R\$ 258,08	R\$ 231,78
1006603X	CENTRO	BANDEIRANTES	CAIOBÁ	R\$ 1.630,59	R\$ 1.701,20
2012603X	VILA MESQUITA	GERSON FRANCA	MALAGA	R\$ 1.105,45	R\$ 1.044,32
2016303X	VILA MESQUITA	VIRGILIO MALTA	MELRO	R\$ 1.766,64	R\$ 1.953,01
2029409X	VILA LEME DA SILVA	SEMI GEBARA	ÍCARO 2	R\$ 444,38	R\$ 382,86
2029602X	JD. AMALIA	ABRAHAO RAHAL	RIACHUELO	R\$ 862,17	R\$ 856,76
2038903X	VILA BAURU, AEROPORTO DE	IBRAIM NOBRE	QUEBEC	R\$ 804,15	R\$ 812,58
2016506X	VILA STA. IZABEL	JOAO	MALBEC	R\$ 507,78	R\$ 474,02

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças



TABELA DESCRITIVA CONSTRUÇÕES

STATUS IPTU	QTDE IMÓVEIS	% REPRESENTA
REDUÇÃO	49987	29,97%
MANUTENÇÃO	13501	8,09%
AUMENTO ATÉ 10%	52296	31,35%
AUMENTO DE 10 A 20%	32862	19,70%
AUMENTO DE 20 A 30%	10895	6,53%
AUMENTO MAIOR QUE 30%	7265	4,36%
TOTAL	166806	100,00%

TABELA DESCRITIVA TERRENOS

STATUS IPTU	QTDE IMÓVEIS	% REPRESENTA
REDUÇÃO	25698	54,24%
MANUTENÇÃO	473	1,00%
AUMENTO ATÉ 10%	4674	9,87%
AUMENTO DE 10 A 20%	4434	9,36%
AUMENTO DE 20 A 30%	5124	10,82%
AUMENTO MAIOR QUE 30%	6975	14,72%
TOTAL	47378	100,00%

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças



TABELA DESCRITIVA CONSTRUÇÕES E TERRENOS

STATUS IPTU	QTDE IMÓVEIS	% REPRESENTA
REDUÇÃO	75685	35,34%
MANUTENÇÃO	13974	6,52%
AUMENTO ATÉ 10%	56970	26,60%
AUMENTO DE 10 A 20%	37296	17,41%
AUMENTO DE 20 A 30%	16019	7,48%
AUMENTO MAIOR QUE 30%	14240	6,65%
TOTAL	214184	100,00%



Agradecimentos:

- Comissão de Revisão da Planta Genérica de Valores do Município
 - Engenheiros da Secretaria de Obras
- Servidores da Secretaria de Economia e Finanças
 - Conselho Regional de Corretores de Imóveis
 - SINDUSCON
- Geoprocessamento do DAE/Bauru

PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças



PREFEITURA MUNICIPAL DE BAURU

Secretaria de Economia e Finanças

**Apresentação da proposta da Planta Genérica
de Valores 2022**