



Município de Presidente Olegário – MG
Pça. Dr. Castilho, nº 10, Centro
Presidente Olegário – MG, CEP: 38750-000
(34) 3811-1433 – fazenda@po.mg.gov.br

PROJETO BÁSICO

OBJETO: CONTRATAÇÃO DE SERVIÇOS TÉCNICOS DE ENGENHARIA PARA ELABORAÇÃO DE UMA NOVA PLANTA DE GENÉRICA DE VALORES (PGV), MEDIANTE A UTILIZAÇÃO DE PROCESSO DE AVALIAÇÃO EM MASSA, COM A FINALIDADE DE DETERMINAR O VALOR VENAL DOS IMÓVEIS, EM CONFORMIDADE COM A ABNT NBR 14653-2 E LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE FAZENDA DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE OLEGÁRIO/MG.

PRAZO MÁXIMO PARA EXECUÇÃO: 6 MESES.

LOCAL/ ÁREA DE REALIZAÇÃO DOS SERVIÇOS: SEDE DO MUNICÍPIO DE PRESIDENTE OLEGÁRIO - MG, CONFORME MAPA DE RUAS E BAIRROS 2022 E MAPA 3 - PERÍMETRO URBANO E ZONAS DA SEDE MUNICIPAL (EM ANEXO).

OBJETIVOS: Este memorial descritivo em conjunto com os mapas e planilha orçamentária (em anexo), determinam as normas e diretrizes a serem seguidas para a execução dos serviços de objeto supracitado.

A contratação do serviço técnico tem como meta a elaboração e entrega de uma nova Planta Genérica de Valores (PGV), afim de auxiliar a Secretaria Municipal de Fazenda nas atribuições de planejamento, controle, coordenação contábil, financeiro, tributário e fiscal do Município de Presidente Olegário-MG.

Identificado que a estrutura legislativa, física e operacional da administração tributária municipal possui capacidade de melhoria, a nova PGV tem como objetivo melhorar este aspecto, retratando adequadamente a realidade imobiliária local, contemplando possíveis valorizações e/ou desvalorizações ocorridas em função das transformações urbanas.

DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS: Deverá ser elaborada uma proposta de nova Planta de Valores Genéricos (PGV) considerando o universo de imóveis 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.

Deste modo, deverão ser realizadas as ações conforme descritas abaixo:

- a) Providenciar pesquisa de mercado e tratamento dos dados coletados, através de homogeneizações;
- b) Compilar todas as Leis vigentes no Município que sejam relacionadas à PGV, incluindo entre outras, legislações esparsas;



Município de Presidente Olegário – MG
Pça. Dr. Castilho, nº 10, Centro
Presidente Olegário – MG, CEP: 38750-000
(34) 3811-1433 – fazenda@po.mg.gov.br

- c) 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;
- d) Adequar à nova PGV à realidade do município, mantendo preferencialmente as denominações e nomenclaturas hoje utilizadas;
- e) Fixar os valores básicos de mercado para os terrenos sujeitos ao lançamento dos tributos;
- f) Definição dos valores venais unitários e por m² (dos terrenos e das construções) das unidades imobiliárias no Município;
- g) Levantamento inicial por amostragens junto aos agentes financiadores, cartórios, imobiliárias guias de ITBI e de vistorias quando for o caso, na formação de um banco de dados para apuração dos valores venais e na elaboração da PGV;
- h) 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;
- i) Produzir polos de valorização e criar variáveis que influenciarão na formação dos valores dos imóveis, homogeneizar e tratar os valores pesquisados;
- j) 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;
- k) 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;
- l) Apresentar os valores com menor índice de erros;
- m) Buscar sintonia com o mercado imobiliário, de modo a permitir a definição de uma política tributária justa e com equidade;
- n) Simular os valores venais e do IPTU para o próximo exercício fiscal e confrontação dos mesmos com os preços atualmente praticados pela Prefeitura para fins de análise do estudo realizado.
- o) Elaboração do projeto de lei da nova PGV e de ajustes na legislação tributária municipal;



Município de Presidente Olegário – MG
Pça. Dr. Castilho, nº 10, Centro
Presidente Olegário – MG, CEP: 38750-000
(34) 3811-1433 – fazenda@po.mg.gov.br

Para realização da Ações Acima deverão ser observados os critérios mínimos abaixo:

CRITÉRIO DE PRECISÃO: Será adotado o nível de rigor referido à "Avaliação Normal" - NBRs-14653- 1 e 14653-2, que admite o tratamento definido como homogeneização nos casos de avaliações coletivas ou avaliações em massa, como é o caso da avaliação de imóveis urbanos para fins tributários.

Neste caso, os valores pesquisados deverão ser tratados e homogeneizados observando os seguintes fatores:

- Elasticidade de oferta: Os elementos coletados a partir de anúncios, ofertas e outras fontes de informações podem não refletir com absoluta exatidão o valor de mercado, pois admitem uma elasticidade de negociação.
- Fator Testada: A influência da testada será considerada a partir da Frente Efetiva, a ser definida na elaboração do detalhamento metodológico.
- Fator Topografia: é a regularidade topográfica do terreno, onde poderá ser aclive, declive ou irregular, sofrendo depreciação.
- Fator Equipamentos Urbanos: presença ou ausência de equipamentos urbanos nos trechos dos logradouros.
- Fator Gleba: para cálculo de terrenos com área superior a 10.000m² além da correção do valor básico do metro quadrado do terreno.
- Fator Forma: define a figura geométrica do terreno.

PESQUISA DE VALORES IMOBILIÁRIOS: Para a execução dos trabalhos, a Contratante deverá apresentar a nova versão da PGV à Gestão e Fiscalização do contrato, para discussão de cada tópico, demonstrando em relatórios de acompanhamento os reflexos das mudanças e de impacto da receita.

ESTUDO DA LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL: A contratada deverá propor um estudo com vistas a estabelecer uma política tributária para o município, em função da nova PGV, estudo este, que poderá ensejar modificações no Código Tributário do Município.

Essa modificação deverá propor, principalmente, um novo modelo de avaliação imobiliária para cálculo do imposto predial e territorial urbano, com novos parâmetros para composição de uma nova formula para obtenção do valor venal do imóvel, contendo correlação com os valores atualmente adotados pelo Município.



Município de Presidente Olegário – MG
Pça. Dr. Castilho, nº 10, Centro
Presidente Olegário – MG, CEP: 38750-000
(34) 3811-1433 – fazenda@po.mg.gov.br

Buscando maior assertividade nos valores venais totais calculados, a contratada deverá revisar toda a legislação referente ao IPTU, bem como as alíquotas e formulas de cálculos.

A contratada deverá fazer os apontamentos na legislação atual do Município a fim demonstrar as alterações relevantes para a aplicação dos novos modelos de cálculo do valor venal do terreno e das edificações, consequentemente, o valor final do imposto, considerando as alíquotas já dispostas na legislação municipal vigente.

PROJETO DE LEI DA NOVA PGV: A contratada deverá 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.

Deste modo, a Contratada deverá entregar detalhadamente, para envio a Câmara Municipal:

- A Planta Genérica de Valores;
- Formulários de Pesquisa de Valores Imobiliários devidamente preenchidos;
- Planilha de Cálculo dos Valores Homogeneizados;
- Tabela de Preços de Construção por Tipo/Categoria;
- Minuta de Projeto de Lei com ajustes na legislação Tributária;
- Minuta de Projeto de Lei instituindo a nova PGV;
- Atas das reuniões de discussão com a equipe designada pelo Município de gestão e fiscalização;

ENTREGÁVEIS DO PROJETO: A Contratada deverá realizar a entrega dos itens listados a seguir:

- A nova Planta Genérica de Valores (PGV), contendo:
 - a) Trabalhos e estudos preliminares;
 - b) Planta Genérica de Valores;
 - c) Estudo da política tributária municipal;
 - d) Simulação da aplicação dos novos valores venais e IPTU em confrontação com os valores praticados na atualidade;
 - e) Projeto de lei de ajustes da legislação tributária municipal;
 - f) Projeto de lei instituindo a nova PGV;