



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CONGONHAS**  
CIDADE DOS PROFETAS

Ofício n.º PMC/SEGOV/23/2021.

Congonhas, 17 de fevereiro de 2021.


Exmo. Sr.  
Hemerson Ronan Inácio,  
Presidente da Câmara Municipal de CONGONHAS/MG.

Prezado Senhor,

Solicitamos a V.Exa. a indicação de dois representantes dessa egrégia Casa para comporem a Comissão Especial que será nomeada para elaboração da Planta Genérica de Valores e discussão de seus produtos, conforme Comunicação Interna n.º PMC/SEPLAN/026/2021, anexa.

Na oportunidade, agradecemos a sua atenção e reiteramos a V.Exa. e demais pares, nossas respeitadas saudações.

Atenciosamente,

  
Vanderlei Custódio Martins,  
Secretário Municipal de Governo.





**PREFEITURA DE CONGONHAS**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO**

**COMUNICAÇÃO INTERNA**

Nº PMC/SEPLAN/026/2021

De: Carlos Magno de Souza – Diretor DPCR/DSUP - SEPLAN

Para: Vanderlei Custódio Martins – Secretário Municipal de Governo - SEGOV

Data: 16/02/2021

**Assunto:** Constituição Comissão Especial – Planta Genérica de Valores do Município

Senhor Secretário,

O IPTU é um tributo municipal cuja base é o valor venal dos imóveis, sobre o qual incidem as respectivas alíquotas. Para tanto, são usadas as chamadas Plantas Genéricas de Valores (PGV), constituídas por um conjunto de critérios para determinação do valor de cada imóvel.

A PGV, ou simplesmente Planta de Valores, é um conjunto de cartas analógicas em escala topográfica, onde constam as características espaciais da cidade, como a malha viária e as quadras, sendo registrados, em suas posições por face de quadra, os valores unitários dos terrenos calculados, após pesquisa de mercado e análise do cadastro urbano, a saber: equipamentos públicos existentes (energia, telefonia, pavimentação, etc.).

A Planta Genérica de Valores também é um instrumento que visa promover justiça e equidade fiscal, além de equilibrar a necessidade de arrecadação do município e a capacidade de pagamento dos contribuintes, sendo que para tal deve utilizar as informações cadastrais atualizadas e o conhecimento do valor real dos imóveis.

O valor dos imóveis é influenciado por diversos fatores como vizinhança, serviços comunitários, potencial de utilização, distância das áreas de maior valorização, acessibilidade; Logradouro público: largura, melhoramento públicos, declividade, tráfego de pedestres e de veículos; e características físicas do imóvel: testada profundidade, área, forma, relevo, natureza da superfície, subsolo.

A Planta Genérica de Valores deve ser dinâmica, tendo seus valores renovados periodicamente, já que os valores praticados pelo mercado estão em constante

movimento. Isto é decorrente, dentre outros fatores, do crescimento urbano do município, dos melhoramentos realizados, de modificações na lei do uso do solo, das tendências de mercado. Como os tributos municipais são anuais, o período de um ano é o mais indicado para a renovação da planta.

Quando os municípios não reavaliam as suas Plantas de Valores com razoável frequência, ocorre a transferência permanente de riqueza para os proprietários de imóveis que se beneficiaram de valorização em razão de melhorias feitas com recursos públicos na região onde se localizam, sendo este um claro modelo concentrador de renda. Nas regiões de queda dos valores dos imóveis o efeito é o contrário, com prejuízo aos proprietários (AVERBECK, 2003).

Outra consequência é a possível queda do valor da arrecadação a cada exercício, quando não for atualizada a base de cálculo do IPTU, e, ainda mais grave a ocorrência de prejuízos aos cidadãos. O resultado é uma arrecadação mais baixa do que realmente deveria ter tido, onde o valor da arrecadação que efetivamente ingressa nos cofres públicos da municipalidade fica aquém do que aquilo que de fato ocorreria, se a base de cálculo do IPTU fosse atualizada e reajustada em cada ano fiscal.

A utilização da Planta Genérica de Valores e do cadastro imobiliário atualizados, em conjunto com a avaliação correta dos imóveis, permite ganhos de eficiência em todas as áreas da gestão municipal, tais como:

- a. Adequação da base de cálculo dos impostos, com possibilidade de aumento na arrecadação pelo confronto entre a área construída constante dos cadastros anteriores com a área encontrada na revisão cadastral.
- b. Identificação de novos pontos comerciais, industriais e prestadores de serviços que deverão ser incorporados ao cadastro mobiliário municipal.
- c. As Secretarias de Saúde e Assistência Social podem obter o mapeamento da população por regiões e fazer com que as equipes trabalhem em áreas específicas, personalizando o serviço, tornando o contato com o cidadão mais humanizado. Os agentes passam a conhecer o território, o perfil socioeconômico, demográfico e as condições clínicas de cada um, aumentando a qualidade do atendimento.
- d. Controle das áreas que necessitam de arborização, controle de podas e de novos plantios, levantamento das áreas de proteção ambiental, áreas verdes ou áreas contaminadas, permitindo ao gestor obter de maneira

rápida o diagnóstico da situação encontrada e os projetos necessários à solução de problemas.

- e. Saber onde moram os estudantes permite à Secretaria de Educação a distribuição adequada dos alunos nas escolas próximas às suas residências, e economia nos gastos com transporte escolar.
- f. Benefício para o cidadão que quer comprar ou adquirir um imóvel, pois pode procurar a prefeitura para ver a situação do bem, saber, por exemplo, se no local é permitida atividade de comércio, ou se é uma área residencial.

Assim, para continuarmos com os estudos técnicos de elaboração da Planta Genérica de Valores e discussão de seus produtos, conforme Processo Administrativo nº 5979/2020, e com base na Lei Federal 10.257/2001, que estabelece as diretrizes gerais da política urbana; bem como um Projeto de Lei complementar 277/2014, onde os municípios serão obrigados por lei a atualizar suas plantas genéricas de valores (PGV) a cada quatro anos, e como é fundamental a participação da sociedade na avaliação desses estudos técnicos que contribuem para a formação de propostas adequadas, tanto em termos técnicos quanto sociais, ***solicito-lhe intermediar junto ao Presidente da Câmara Municipal Legislativa de Congonhas, a indicação de dois representantes Legisladores***, daquela Egrégia Casa, para compor a Comissão Especial, que está sendo formada, e após as indicações será nomeada pelo Prefeito Municipal de Congonhas.

Somente para elucidar, na última comissão, os representantes da Câmara Municipal eram o Vereador Igor Jonas Souza Costa e a Vereadora Conceição Aparecida Penido.

Importante destacar que, essa Comissão Especial será composta por 11 (onze) membros, sendo eles servidores municipais, representantes do poder legislativo e da sociedade civil e, que os membros da referida comissão não serão remunerados.

Por gentileza, é importante que as indicações sejam efetivadas até o próximo dia 01 de março.

Atenciosamente,



Carlos Magno de Souza