



ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES BRAGANÇA PAULISTA - SP

■ LEGISLAÇÃO IPTU

Constituição Federal de 1988

Artigo 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana; (...)

Código Tributário Nacional

O § 1º do artigo 32 define os requisitos para que um imóvel seja considerado urbano, prevendo que, se o imóvel atender pelo menos 2 (dois) dos 5 (cinco) requisitos ali estipulados, incidirá IPTU:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 quilômetros do imóvel considerado.

■ LEGISLAÇÃO BRAGANÇA PAULISTA

- Código Tributário Municipal
(Lei n.º1.999, de 12/12/1984)

Artigos 3º a 17 Legislação sobre IPTU

Alíquota do IPTU (artigo 11):

I - 1,2% predial (imóvel com edificações);

II - 2,5% territorial (terrenos vazios)

Base de Cálculo do IPTU: Valor Venal do Imóvel (artigo 10):

- até 2024 - Lei Complementar n.º 195, de 23 de dezembro de 1998, que aprovou a Planta Genérica de Valores - PGV

- por força da lei a PGV deveria ser atualizada anualmente

■ PLANTA GENÉRICA DE VALORES

- **O QUE É ?** É O INSTRUMENTO QUE DEFINE OS VALORES DE M² DE TERRENO E CONSTRUÇÃO, ESTABELECE OS PARÂMETROS E FATORES UTILIZADOS PARA O CÁLCULO DO VALOR VENAL DO TERRENO E DA CONSTRUÇÃO E DEFINE ISENÇÕES E REDUTORES.

■ REFORMA TRIBUTÁRIA

A Emenda Constitucional nº 132/23 trouxe uma importante alteração sobre o IPTU, pois inseriu no § 1º do artigo 156 da Constituição Federal o inciso III que diz que o IPTU poderá “ter sua base de cálculo atualizada pelo Poder Executivo, conforme critérios estabelecidos em lei municipal”.

■ LEI MUNICIPAL

Os critérios foram introduzidos pela Lei (municipal) Complementar n.º 992, de 27 de dezembro de 2024, que deu nova redação ao Código Tributário Municipal (artigos 8º a 11)

- Definiu os critérios;
- Estabeleceu as fórmulas para o cálculo;
- Definiu os tipos e categorias de edificações;

■ DECRETO N.º 4.612/2024

A Planta Genérica de Valores foi atualizada pelo Decreto n.º 4.612, de 26 de dezembro de 2024

- Definiu o valor do metro quadrado de terreno por setor fiscal;
- Definiu o fator de correção da metragem do terreno;
- Definiu o valor do metro quadrado da edificação considerando os tipos e categorias;
- Definiu um fator redutor sobre o valor venal do imóvel para fins de IPTU.

■ DECRETO N.º 4.612/2024

REDUTOR DO VALOR VENAL DO IMÓVEL PARA FINS DE IPTU

Artigo 10. Ficam definidos, para o exercício de 2025, os percentuais redutores que serão aplicados sobre o valor venal apurado, exclusivamente para fins de lançamento do IPTU, na seguinte proporção:

- 55% para os valores apurados das edificações;
- 75% para os valores apurados dos terrenos.

■ Ex.1: TERRENO VAZIO

Terreno X, localizado no setor fiscal “Quintas de Bragança” com 1.088m²:

$$(1.088 * R\$156,65 * 1 = 170.345)$$

$$(170.345 * 75\% = 127.826,40)$$

$$(127.826,40 * 2,5\% = 3.165,93)$$

Valor do IPTU 2025 = R\$3.165,93

1 - Valor do metro quadrado da Tabela 1 do Anexo II do Decreto 4612/2024

2 - Fator de Correção da Metragem do Terreno da Tabela 2 do Anexo II do Decreto 4612/2024

3 - Redutor estabelecido no inciso II do artigo 10 do Decreto 4612/2024

4 - Alíquota de IPTU para terrenos (Código Tributário Municipal)

■ Ex.2: IMÓVEL EDIFICADO

Imóvel edificado Y, localizado no setor fiscal “Quintas de Bragança” com 1.088m² de terreno e 300m² de área construída tipo residência, categoria fino:

$$(1.088 * R\$156,65 * 1 = 170.345)$$

$$(300 * R\$ 2.821,16 = 846.348)$$

$$(170.345 + 846.348 = 1.016.783)$$

$$(1.016.783 * 55\% = 559.230,80)$$

$$(559.230,80 * 1,2\% = 6.710,77)$$

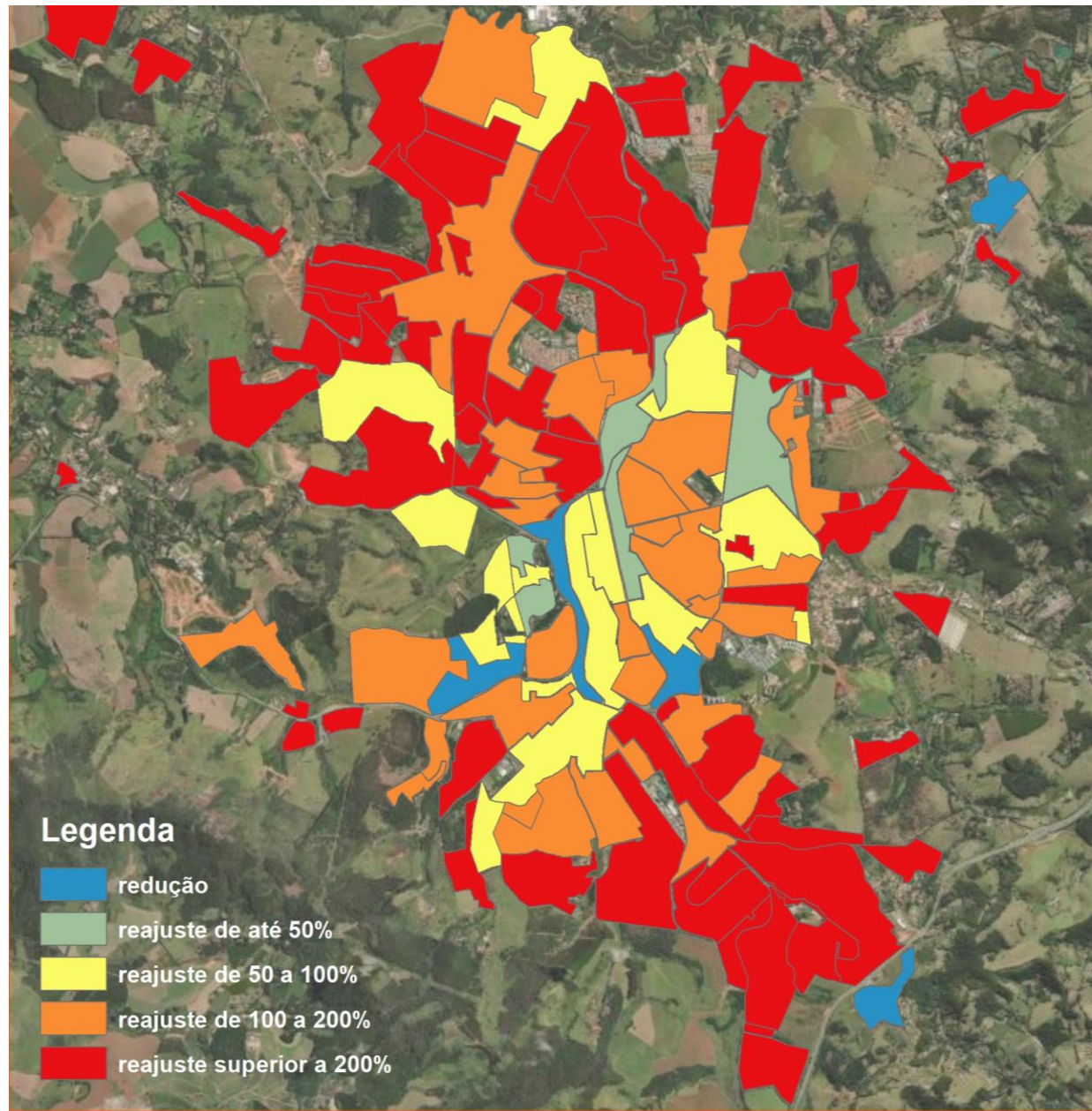
Valor do IPTU 2025 = R\$6.710,77

1. Mesmo cálculo para o valor de terreno vazio
2. Valor do metro quadrado da tipologia da edificação da Tabela 3 do Anexo II do Decreto 4612/2024
3. Valor Venal do Terreno
4. Valor Venal da Edificação
5. Redutor estabelecido no inciso I do artigo 10 do Decreto 4612/2024
6. Alíquota de IPTU para imóvel edificado (Código Tributário Municipal)

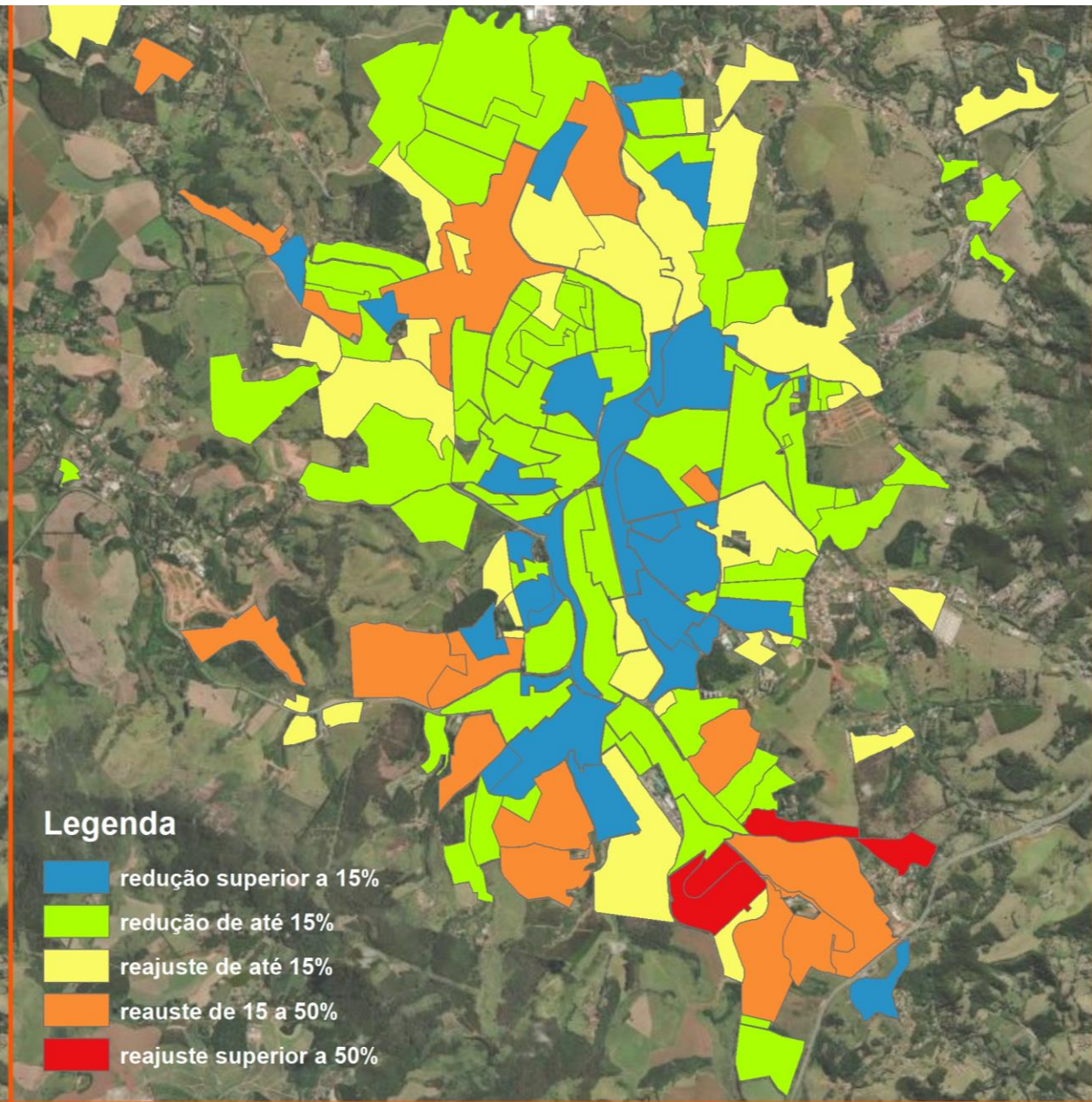
TOTAL DE INSCRIÇÕES CADASTRAIS	74.625	100%	
IC c/ Aumento do Valor	31.260	42%	
IC que mantiveram o mesmo valor	4.982	7%	58%
IC c/ Redução do Valor	38.383	51%	

SITUAÇÃO	TOTAL		PREDIAL		TERRITORIAL	
	unidades	%	unidades	%	unidades	%
redução superior a 50%	11	0,01%	3	0,00%	8	0,06%
redução de 25 a 50%	4.611	6,20%	4.573	7,45%	38	0,29%
redução de 10 a 25%	24.857	33,41%	24.837	40,45%	20	0,15%
redução de até 10%	13.769	18,51%	13.478	21,95%	291	2,24%
reajuste de até 10 %	6.790	9,13%	6.766	11,02%	24	0,18%
reajuste de 10 a 25%	5.926	7,97%	5.861	9,55%	65	0,50%
reajuste de 25 a 50%	3.606	4,85%	3.440	5,60%	166	1,28%
reajuste de 50 a 100%	2.621	3,52%	1.609	2,62%	1.012	7,79%
superior a 100%	12.199	16,40%	829	1,35%	11.370	87,50%
Total Geral	74.390		61.396		12.994	
redução	43.248	58,14%	42.891	69,86%	357	2,74%
reajuste	31.142	41,86%	18.505	30,14%	12.637	97,25%

TERRENO VAGO



CONSTRUÍDOS



IMPACTO NA ARRECADAÇÃO				
	Previsto LOA	Arrecadado	Lançamento	Previsão Arrecadação*
IPTU 2024	149.000.000,00	129.948.667,21	162.378.794,56	
IPTU 2025	139.394.500,00		218.383.129,16	171.706.503,30

* considerando indice de inadimplência

CASOS CONCRETOS

Tipo Imóvel	Área Terreno	Área Construção	VVI 2024	IPTU2024	VVI 2025	IPTU2025
Terreno	513m ²	0	2.844,59	71,11	187.415,79	3.514,72
Predial	1100m ²	158,08m ²	136.578,71	1.638,93	1.122.541,07	7.408,77