

GP-RIM-2428/2025

Sorocaba, 22 de outubro de 2025

Senhor Presidente,

Em atenção ao requerimento nº 2638/2025, de autoria do nobre vereador Rogério Pereira Marques e aprovado por esse Legislativo, no qual requer informações sobre loteamentos em Sorocaba, encaminhamos a Vossa Excelência respostas exaradas pelas Secretarias da fazenda (SEFAZ) e de Planejamento e Desenvolvimento Urbano (SEPLAN).

Sendo só para o momento, subscrevemo-nos renovando os protestos de elevada estima e distinta consideração.

Atenciosamente,

LUIZ HENRIQUE GALVÃO
Secretário de Relações Institucionais e Metropolitanas

Excelentíssimo Senhor
LUIS SANTOS PEREIRA FILHO
Digníssimo Presidente da Câmara Municipal
SOROCABA - SP



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEFAZ - Gabinete da Secretaria

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00131673/2025-15

Interessado: Vereador Rogério Marques

Assunto: REQUERIMENTO 2638/2025 - SEPLAN/SEFAZ

À Divisão de Expediente,

Em atenção à solicitação em id 0935771;

Segue resposta em id 1041076, a qual estou de acordo.

Sorocaba, na data da assinatura digital.

Marcelo Regalado
Secretário da Fazenda



Documento assinado eletronicamente por **Marcelo Duarte Regalado**, **Secretário**, em 22/10/2025, às 16:57, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1041137** e o código CRC **B6EF02CB**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

À SEFAZ/Gabinete

Em resposta aos questionamentos efetuados através do Requerimento Câmara nº 2638/2025, seguem abaixo as informações relativas aos **itens 01, 02 e 03** no que se refere ao valor do metro quadrado dos loteamentos objeto da solicitação:

Valor de metro quadrado considerado para fins de cobrança de IPTU/2025:

- a) Loteamento Jardim Nathália: **R\$ 186,73**
- b) Loteamento Jardim das Orquídeas: **R\$ 318,80**
- c) Loteamento Jardim Vergínia: **R\$ 197,03**
- d) Loteamento Jardim Ametista: **R\$ 323,00**
- e) Loteamento Terras de São Francisco: **R\$ 625,82**
- f) Loteamento Parque Vista Barbara: **R\$ 136,01 (Loteamento já revisado conforme Lei nº 12.963/2024)**
- g) Loteamento Jardim Casagrande: **R\$ 192,78 (Loteamento já revisado conforme Lei nº 12.963/2024)**

Ressalto que conforme disposições constantes no Decreto nº 7.843/1991, o valor do metro quadrado é um dos itens considerados para atribuição do valor venal dos imóveis, desta forma o valor do IPTU é calculado com base no valor venal atribuído.

Para os **itens 04, 05 e 06**, as respostas já foram disponibilizadas pela SEPLAN.

7- Quais os índices de reajuste aplicados para os exercícios de 2023, 2024 e 2025 sobre os imóveis situados em cada loteamento indicado no item 1?

Resposta: Conforme Lei Municipal nº 7.328/2004 os reajustes aplicados no valor do metro quadrado ocorrem através do índice IPCA-E. Vide índices abaixo:

2023: 6,17%

2024: 4,84%

2025: 4,77%

Sorocaba, 22 de outubro de 2025.

Tenessi Porcel dos Santos
Chefe de Divisão
SEFAZ/DCTMI



Documento assinado eletronicamente por **Tenessi Porcel dos Santos, Chefe de Divisão**, em 22/10/2025, às 16:43, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1041076** e o código CRC **5C5C33DA**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEPLAN - Gabinete da Secretaria

Despacho

Nº do Processo: 3552205.404.00131673/2025-15

Interessado: Vereador Rogério Marques

Assunto: REQUERIMENTO 2638/2025 - SEPLAN/SEFAZ

Ao Expediente,

Assunto: Resposta do requerimento nº 2638/2025 – Vereador Rogerio Marques

Em resposta do requerimento nº 2638/2025, segue informações da Seção de Perícias e Avaliações em despacho 1037368 ratificando a manifestação anterior.

Esmiuçando o assunto, temos que a SPA faz avaliação de loteamentos novos que não constam na última PGV, utilizando a metodologia informada. Já o processo de atualização de uma Planta Genérica de Valores da cidade é um trabalho multidisciplinar, com coordenação da SEPLAN em suas diversas divisões, além do envolvimento direto da SEFAZ e SEJ.

Coloco-me a disposição para maiores esclarecimentos, aproveitando a oportunidade para renovar os protestos de estima e consideração.

Sorocaba, 22 de outubro de 2025.

MAURÍCIO AUGUSTO COIMBRA CAMPANATI
Secretário de Planejamento e Desenvolvimento Urbano



Documento assinado eletronicamente por **Mauricio Augusto Coimbra Campanati**, Secretário, em 22/10/2025, às 14:04, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1037641** e o código CRC **727477C3**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEPLAN - Licenciamento e Controle

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00131673/2025-15

Interessado: Vereador Rogério Marques

Assunto: REQUERIMENTO 2638/2025 - SEPLAN/SEFAZ

Ao Gabinete/SEPLAN

Em atenção ao Despacho 0955418, decorrente de manifestação anterior, observa-se que eventual revisão da Planta Genérica de Valores demandaria a realização de estudos específicos e a devida regulamentação própria, razão pela qual o referido despacho não indica responsável pela medida.

Dessa forma, ratifico integralmente a manifestação anterior, por já contemplar as informações técnicas e legais pertinentes ao tema, bem como os limites de competência desta Seção de Perícias e Avaliações, esclarecendo que a revisão da Planta Genérica de Valores não se insere entre as atribuições deste setor, conforme dispõe a Lei Municipal nº 11.794/2018.

Ressalta-se, ainda, que a metodologia aplicada para definição do valor venal segue o disposto no Decreto nº 7.843/1991, bem como as normas técnicas da ABNT e do IBAPE/SP.

Franciane Casagrande
Seção de Perícias e Avaliações



Documento assinado eletronicamente por **Franciane Nunes Casagrande, Chefe de Seção**, em 22/10/2025, às 09:08, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **1037368** e o código CRC **D7060243**.



PREFEITURA MUNICIPAL DE SOROCABA

SEPLAN - Licenciamento e Controle

DESPACHO

Nº do Processo: 3552205.404.00131673/2025-15

Interessado: Vereador Rogério Marques

Assunto: REQUERIMENTO 2638/2025 - SEPLAN/SEFAZ

Processo SEI nº 131673/2025-15

Assunto: REQUERIMENTO 2638/2025 - SEPLAN/SEFAZ - Informações sobre loteamentos em Sorocaba

Ao Gabinete/SEPLAN

Em atenção ao Requerimento nº 2638/2025 do vereador Rogério Pereira Marques, no que compete a esta Seção de Perícias e Avaliações, informamos que, conforme dispõe o Decreto nº 7.843/91, em seu Art. 2º, §1º, “*Os logradouros e trechos de logradouros, que não constarem da Planta Genérica de Valores, terão seus valores unitários de metro quadrado de terreno fixados pelo órgão competente da Secretaria de Edificação e Urbanismo*”, atualmente Secretaria de Planejamento e Desenvolvimento Urbano.

Para a obtenção do valor venal de um loteamento novo, é adotada metodologia que visa refletir o valor de mercado atualizado da região do imóvel, conforme as diretrizes estabelecidas pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2019 – Avaliações de Bens: Procedimentos Gerais e NBR 14653-2:2011 – Avaliações de Bens: Imóveis Urbanos, ambas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, bem como pela Norma de Avaliações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Por fim, cumpre esclarecer que a revisão da Planta Genérica de Valores (PGV) não é atribuição desta Seção de Perícias e Avaliações, sendo que os prazos para sua atualização constam na Lei Municipal nº 11.794, de 21 de setembro de 2018.

Franciane Nunes Casagrande
Seção de Perícias e Avaliações



Documento assinado eletronicamente por **Franciane Nunes Casagrande, Chefe de Seção**, em 29/09/2025, às 09:14, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no [Decreto Estadual nº 67.641, de 10 de abril de 2023](#) e [Decreto Municipal de regulamentação do processo eletrônico](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://cidades.sei.sp.gov.br/sorocaba/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 , informando o código verificador **0950773** e o código CRC **FBE8B182**.

Referência: Processo nº 3552205.404.00131673/2025-15

SEI nº 0950773