



GESTÃO
EFICAZ
CICLO DE CAPACITAÇÃO

▶ **CO
NHE
CI
MEN
TO.**

A principal
engrenagem
da máquina
pública.



TCE-MT
MAIS
PERTO
DE VOCÊ



Tribunal de Contas
Mato Grosso
TRIBUNAL DO CIDADÃO



Tribunal de Contas
Mato Grosso
TRIBUNAL DO CIDADÃO

ESTRATÉGIAS PARA INCREMENTO DE ARRECADAÇÃO DE RECEITAS PRÓPRIAS

Por que arrecadar?

- Para Promover o Financiamento Sustentável do Estado

“a finalidade primordial da tributação é o financiamento do Estado, pois sem recursos o Estado não pode exercer suas atribuições mínimas. É nesse sentido que ela dá vida ao Ente Público e estabelece uma relação clara entre governante e governados”

Andréa Lemgruber Viol

FOCO

TRANSFORMAR
A REALIDADE



Por que arrecadar?

- Para Cumprimento de Obrigação Legal – LRF

Art. 11. Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação.

Parágrafo único. **É vedada a realização de transferências voluntárias** para o ente que não observe o disposto no caput, no que se refere aos impostos.

Por que incrementar a arrecadação?

1. Aumentar a receita sem criar novos tributos
2. Diminuir a dependência do Estado e da União

Situação Fiscal do Estado

- Mato Grosso fecha janeiro com déficit de R\$ 168 milhões
- Governo do Estado fecha o mês de fevereiro com déficit de R\$ 118 milhões
- Governo Taques deixou R\$ 3,7 bi de restos a pagar 17/03/2019 (rdnews)

Ações do TCE para Potencializar a Arrecadação Municipal

- O TCE em 2017 e 2018 realizou um levantamento com objetivo de verificar os municípios instituíram, revisaram e atualizaram suas respectivas Planta Genéricas de Valores – PGV.
- Propostas de encaminhamento dos processos:
 - Instituição da PGV – Municípios que não tinham.
 - Revisão da PGV – Municípios que não revisaram a PGV em prazo superior ao determinado pela Portaria do Ministério das Cidades nº 511/2009 (4 ou 8 anos).
 - Atualização da PGV – Municípios que não atualizaram a PGV no prazo determinado pela Resolução TCE-MT nº 31/2012 (1 ou 2 anos).

RISCOS e Ações do TCE para Atualizar a PGV

- Custo político para se aprovar a proposta (Poder Legislativo)
- Limitação técnica dos responsáveis por propor nova PGV
- Cadastro imobiliário incompleto ou com informações inverídicas

PLANTA GENÉRICAS DE VALORES

O que é?

Para que serve?

Como Faz?



PLANTA GENÉRICAS DE VALORES

- O que é?
- A PGV é o instrumento que permite definir os valores por metro quadrado de terreno e construção, segundo critérios predefinidos.

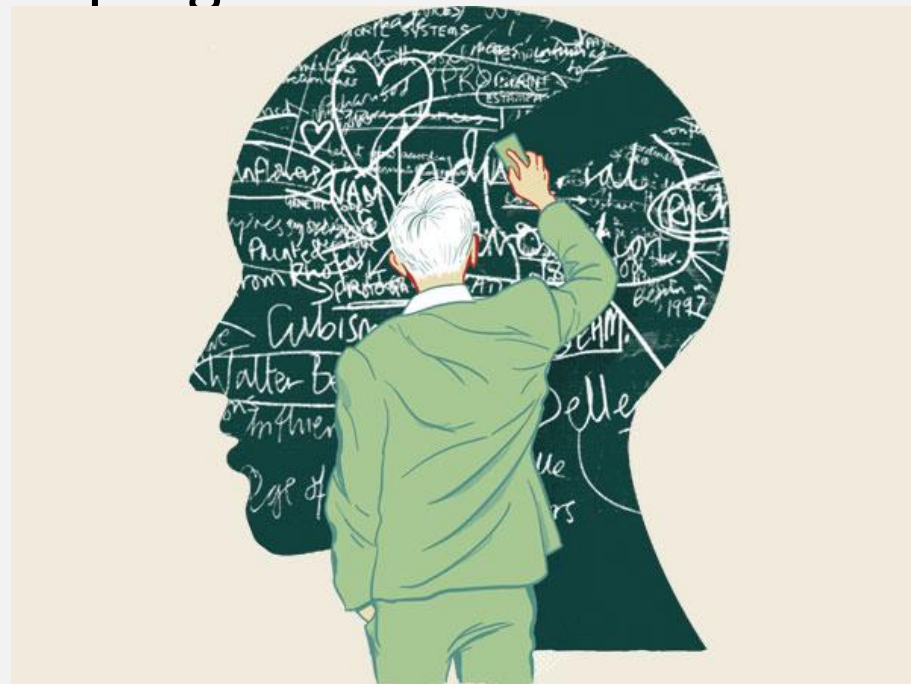
PLANTA GENÉRICAS DE VALORES

- **Pra que serve?**
- É o principal instrumento que propicia a realização da avaliação imobiliária em massa, com suficiente grau de exatidão, para fins de incidência do IPTU.

PLANTA GENÉRICAS DE VALORES

- **Como se faz?**
- Reflitam sobre suas experiências passadas respondendo às seguintes perguntas:

- Quem elaborou a PGV?
- A PGV aprovada permite induz a uma avaliação imobiliária de pelo menos 70% do valor de mercado?
- Se diferentes pessoas avaliar o mesmo imóvel, é possível a obtenção de valores diferentes?
- Foi definida uma alíquota progressiva? (capacidade contributiva e função social da propriedade)



Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Legalidade – CTN , artigo 97.
- Somente a lei pode estabelecer:
 - a instituição de tributos, ou a sua extinção.
 - a majoração de tributos
 - a fixação de alíquota do tributo e da sua base de cálculo
- Uma boa PGV deve ser capaz refletir em suas avaliações valores que fiquem entre 70% e 100% do valor de mercado do imóvel. (Portaria 511/09 do Ministério das Cidades art. 30 § 4º)

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Conforme o art. 2º da Res. Confea 345/90 c/c LF 5.194/66 e LF 12.378/10 , o profissional com competência fazer avaliação do valor dos imóveis e de suas partes é:
 - Arquitetos
 - Engenheiros Agrônomos
 - Engenheiro Civil
 - Geólogos
 - Geógrafos e dos Meteorologistas



Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Princípio que deve orientar a PGV
 - Isonomia – é vedado instituição de tratamento desigual entre contribuintes que se encontram em situação equivalente.

A PGV deve conter o detalhamento suficiente para que se duas pessoas fizerem a avaliação do mesmo imóvel, usando as mesmas informações do cadastro, o resultado deve ser o mesmo

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Princípios que devem orientar a PGVI
 - Capacidade Contributiva. Estabelece que, sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte.

De modo geral se pode considerar que o IPTU atende ao princípio da capacidade contributiva na medida em que contribuintes que possuem imóveis de maior valor contribuem mais em termos absolutos, desde que o valor venal reflita o valor de mercado.

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

Métodos empregados para avaliação imobiliária - NBR 14653-2.

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Método Involutivo
- Método Renda
- Método Evolutivo



Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
 - identifica o valor de mercado de um bem por meio do tratamento técnico de atributos selecionados em elementos comparáveis. É necessária a coleta de informações confiáveis a respeito de negociações e ofertas pelos imóveis em data contemporânea a data de referência da avaliação.

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Método Involutivo
 - identifica o valor de um bem por meio da análise de um empreendimento hipotético, realizada através de um estudo de viabilidade técnico-econômica, considerando o aproveitamento eficiente da área e cenários viáveis para execução e comercialização do produto.
 - Indicado para imóveis atípicos, tais como: glebas urbanas, terrenos remanescentes em zonas centrais e terrenos para incorporação em zonas adensadas.

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Método Renda
 - identifica o valor de mercado do bem por meio da capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis. É baseado na premissa de que o bem vale pelo que ele pode produzir.
 - É indicado na avaliação de imóveis atípicos, tais como: prédios industriais e comerciais, hotéis, shoppings, e hospitais.

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Método Evolutivo

- Este é o método mais utilizado nas avaliações desenvolvidas para fins tributários no Brasil.
- identifica o valor do bem pelo somatório dos seus componentes (valor do terreno e custo da construção)
- Quando o objetivo da avaliação é estimar o valor de mercado, a norma de avaliação de imóveis recomenda que seja aplicado um fator de comercialização (FT)
- $FT = \text{Valor de Mercado} / (\text{valor do terreno} + \text{custo da construção})$

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

Seja qual for o método escolhido, a avaliação deve:



- Ser realizada ou supervisionada pelo profissional que tem competência técnica. (Arquitetos, Engenheiros Agrônomos, Engenheiro Civil, Geólogos, Geógrafos e dos Meteorologistas)
- Refletir valores que fiquem entre 70% e 100% do valor de mercado do imóvel. (Portaria 511/09 do Ministério das Cidades art. 30 § 4º)

Requisitos BÁSICOS atualizar a PGV

- Resolução TCE-MT nº 31/2012 – Atualização da PGV
 - Municípios com população superior a cinquenta mil habitantes a atualização será anual.
 - Nos municípios com população inferior a cinquenta mil, a atualização será pelo menos bianual.

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Progressividade das Alíquotas
 - Pode-se adotar alíquotas maiores em razão do valor do imóvel.
- Atenção! (Lei 10.257/2001, art. 5º)
 - O proprietário deve ser notificado por funcionário competente do Executivo.
 - A notificação deve ser averbada no cartório de registro de imóveis.
 - Somente é admitida a notificação por edital após 3 tentativas.



Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Progressividade das Alíquotas
 - Caso o município não tenha plano diretor, pode-se adotar a progressividade de alíquotas em função de descumprimento pelo contribuinte do prazo edificação ou utilização compulsória do imóvel.
 - Exemplo: A Lei determina que a partir da data que entrar em vigor os imóveis que não edificados terão as seguintes alíquotas de IPTU:
 - 3,00 % do valor venal no primeiro ano;
 - 6,00 % do valor venal no segundo ano;
 - 9,00 % do valor venal no terceiro ano;
 - 12,00 % do valor venal no quarto ano;
 - 15,00 % do valor venal a partir do quinto ano;

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Progressividade das Alíquotas
 - Caso o município tenha **plano diretor**, pode-se adotar a progressividade de alíquotas em função de descumprimento pelo contribuinte do prazo legal para parcelamento, edificação ou utilização compulsória do imóvel.
 - A conjugação de plano diretor/progressividade de alíquotas conduzem a
 - Melhor estruturação das zonas fiscais do município conforme vocação.
 - Desincentivo a utilização para fins diverso da vocação pela população.

Requisitos BÁSICOS para uma boa PGV

- Progressividade das Alíquotas
 - Alternativamente, pode-se utilizar um redutor de base de cálculo.
 - Exemplo:

VALOR VENAL	REDUTOR FIXO	BASE DE CÁLCULO APÓS REDUTOR	ALÍQUOTA NOMINAL (%)	IMPOSTO	ALÍQUOTA APLICADA (%)
50.000,00	30.000,00	20.000,00	0,80	160,00	0,32
100.000,00	30.000,00	70.000,00	0,80	560,00	0,56
400.000,00	30.000,00	370.000,00	0,80	2.960,00	0,74

Cadastro Territorial

O cadastro territorial é o inventário oficial e sistemático do território, embasado no levantamento dos limites de cada parcela, que recebe uma identificação única.

Embora estruturado frequentemente para fins fiscais, o cadastro territorial pode atuar como fonte de informação para múltiplas finalidades, tais como:

- planejamento urbano,
- preservação do patrimônio histórico e cultural,
- controle ambiental ou políticas sociais.

Cadastro Territorial

É possível desenvolver um cadastro de maneira incremental, começando pelos itens mais básicos e promovendo, na medida das necessidades e possibilidades do município, sucessivas complementações de modo a tornar o cadastro multifinalitário, nos termos da Portaria 511/2009, ao longo do tempo.



A seguir veremos os atributos relevantes para fins de lançamento e cobrança do IPTU

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

ATRIBUTO

- Dados do proprietário, possuidor ou titular do domínio útil.



OBJETIVO

- Identificação e contato do sujeito passivo da ação tributária para fins de cobrança.

DETALHAMENTO

- Nome/razão social e CPF/CNPJ, telefone, email, endereço de correspondência (se diferente do endereço do imóvel) do proprietário, possuidor ou titular do domínio útil.

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

ATRIBUTO

- Regime jurídico do imóvel



OBJETIVO

- Caracterizar a natureza jurídica dos direitos reais que incidam sobre os imóveis, visando distinguir as situações de não incidência tributária e imunidades.

DETALHAMENTO

- Tipo de direitos reais que incidem sobre o imóvel. Número da matrícula e zona do registro do imóvel. Quando possível, podem ser registradas as concessões e permissões de uso sobre o imóvel.

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

ATRIBUTO

- Logradouro



OBJETIVO

- Conhecimento da localização do imóvel

DETALHAMENTO

- Nome da via, numeração predial e outros detalhes relativos ao endereço do imóvel

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

ATRIBUTO

- Equipamentos de infraestrutura urbana e serviços públicos disponíveis



OBJETIVO

- Conhecimento dos serviços públicos e equipapamentos de infraestrutura urbana disponíveis.

DETALHAMENTO

- Água, abastecimento de energia, iluminação pública, limpeza das ruas, coleta de lixo, escolas, creches, praças e parques

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

ATRIBUTO

- Atributos físicos e qualitativos dos imóveis



OBJETIVO

- Conhecimento das características
- dos imóveis e dos demais elementos que influenciam o seu valor

DETALHAMENTO

- Características dos lotes:
- (i) testada, área, fração ideal no caso de condomínio, forma, topografia, posição geográfica, etc.;
- (ii) potencial urbanístico (vocação urbanística, taxa de ocupação, coeficiente de aproveitamento básico e máximo de utilização por meio da outorga onerosa, e outros parâmetros de regulação urbana).

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

DETALHAMENTO (continuação)



- Características do imóvel:
 - (i) finalidade da construção (apartamento, casas, prédios comerciais individuais, lojas, salas, indústrias, etc.);
 - (ii) uso do imóvel (residencial, não residencial, sem utilização);
 - (iii) número de pavimentos ou posição da unidade no condomínio;
 - (iv) equipamentos individuais ou condominiais disponíveis;
 - (v) espaços de estacionamento.
- Características das construções: área, idade das construções, tipologia construtiva e padrão construtivo.

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

ATRIBUTO

- Restrições ao uso do imóvel



OBJETIVO

- Identificação de situações que possam limitar o uso do imóvel e/ou influenciar o seu valor.

DETALHAMENTO

- Áreas de preservação ambiental, imóveis que constituem o patrimônio cultural, faixas não edificáveis por razões distintas.

Cadastro Territorial - Atributos Relevantes para o IPTU

ATRIBUTO

- Benefícios fiscais concedidos



OBJETIVO

- Identificação de eventuais situações de isenção tributária ou imunidade tributária

DETALHAMENTO

- Tipo, vigência e base legal dos benefícios fiscais.

Exercício



OBRIGADO!!!

Contatos:

Joel Bino do Nascimento Junior

joel@tce.mt.gov.br (65) 3613-7550

Secretário de Controle Externo de Receita e Governo

Alisson Francis Vicente de Moraes

afvmoraes@tce.mt.gov.br (65) 3613-7550

Supervisor de Controle Externo de Receita e Governo