



GESTÃO  
**EFICAZ**  
CICLO DE CAPACITAÇÃO

► CO  
NHE  
CI  
MEN  
TO.

A principal  
engrenagem  
da máquina  
pública.



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



TRANSFORMAR  
A REALIDADE

FOCO



# Por que arrecadar?

- Para Cumprimento de Obrigações Legais – 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 a Ações do TCE para Atualizar a PGV

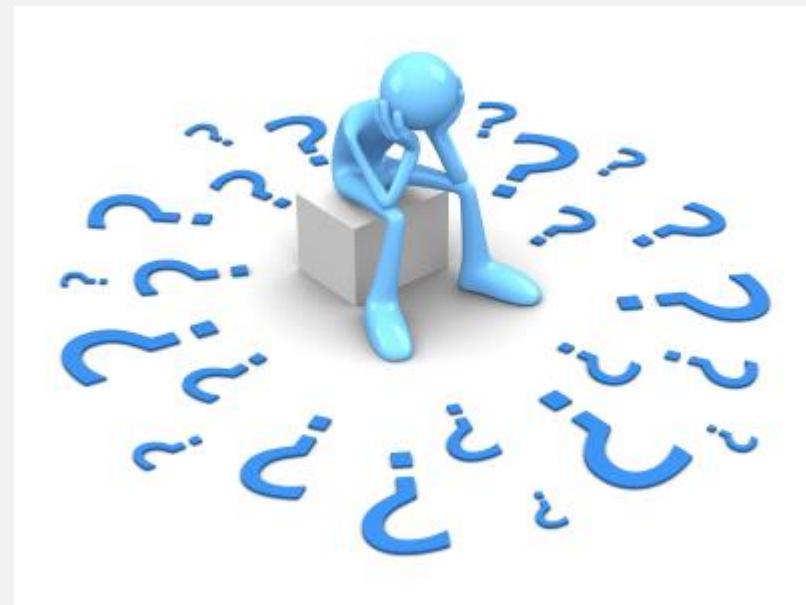
- Custo político para se aprovar a proposta (Poder Legislativo)
- Limitação técnica dos responsáveis por propor nova PGV
- Cadastro imobiliário incompleto ou com informações inverídicas

# PLANTA GENÉRICAS DE VALORES

O que é?

Para que serve?

Como Faz?



# PLANTA GENÉRICAS DE VALORES

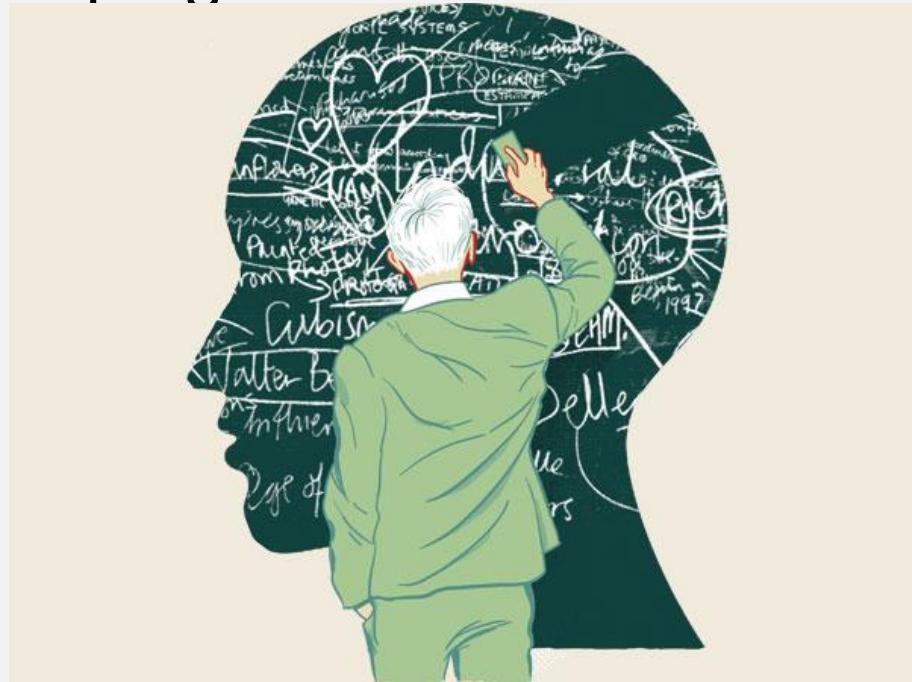
- O que é?
- A PGV é o instrumento que permite definir os valores por metro quadrado de terreno e construção, segundo critérios predefinidos.

# 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 Inolutivo
- 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 Inolutivo
  - 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 n° 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

## ATTRIBUTO

- Equipamentos de infraestrutura urbana e serviços públicos disponíveis



## OBJETIVO

- Conhecimento dos serviços públicos e equipamentos 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 de mais 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

## ATTRIBUTO

- 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

## ATTRIBUTO

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

Supervisor de Controle Externo de Receita e Governo