



Estruturação da Arrecadação do IPTU: Caso do Município de Campo Grande-MS

Eng. Marcos Antônio Moura Cristaldo
Diretor-Presidente do PLANURB
Instituto Municipal de Planejamento Urbano


- Estrutura básica para arrecadação do IPTU
- Realidade dos Municípios Brasileiros
- Gestão Tributária de Resultados
- Caso do Município de Campo Grande
- Estrutura Administrativa: Arrecadação do IPTU
- Estrutura Administrativa: Lançamento do IPTU
- Aspectos Legais: Lançamento e Cobrança
- Aspectos legais: Dívida Ativa
- Critérios técnicos: Metodologia de avaliação imobiliária
- Planta de Valores Genéricos (PVG)
- Avaliação de Benfeitorias
- Política de incentivos para o contribuinte adimplente
- Política de isenção para aposentados, pensionistas e pessoas carentes
- Resultado das medidas adotadas

1. Lançamento
2. Cobrança
3. Arrecadação
4. Inscrição da Dívida Ativa
5. Execução Fiscal

```
graph TD; A[5. Execução Fiscal] --> B[CADASTRO IMOBILIÁRIO]; A --> C[PLANTA DE VALORES GENÉRICOS];
```


**CADASTRO
IMOBILIÁRIO**

**PLANTA DE VALORES
GENÉRICOS**



“O IPTU é um tributo tipicamente local, que onera os proprietários de imóveis localizados na área urbana do município. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, que é o resultado do somatório do valor do terreno com o valor atribuído à edificação. Para determinação dessa base, o administrador municipal **estima** o preço provável do imóvel nas condições de mercado, tendo em vista os atributos registrados no **cadastro imobiliário** da prefeitura. O montante devido do imposto é apurado mediante a aplicação de uma **alíquota** ao valor venal do imóvel.” *


* AFONSO, J. R. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente. FGV Projetos. Vol. 4.



“O IPTU é um tributo tipicamente local, que onera os proprietários de imóveis localizados na área urbana do município. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, que é o resultado do somatório do valor do terreno com o valor atribuído à edificação. Para determinação dessa base, o administrador municipal **estima** o preço provável do imóvel nas condições de mercado, tendo em vista os atributos registrados no **cadastro imobiliário** da prefeitura. O montante devido do imposto é apurado mediante a aplicação de uma **alíquota** ao valor venal do imóvel.” *

critérios técnicos?


* AFONSO, J. R. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente. FGV Projetos. Vol. 4.



“O IPTU é um tributo tipicamente local, que onera os proprietários de imóveis localizados na área urbana do município. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, que é o resultado do somatório do valor do terreno com o valor atribuído à edificação. Para determinação dessa base, o administrador municipal **estima** o preço provável do imóvel nas condições de mercado, tendo em vista os atributos registrados no **cadastro imobiliário** da prefeitura. O montante devido do imposto é apurado mediante a aplicação de uma **alíquota** ao valor venal do imóvel.” *

requer estrutura
administrativa elaborada:
- recursos humanos
- equipamentos e sistemas

* AFONSO, J. R. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente. FGV Projetos. Vol. 4.



“O IPTU é um tributo tipicamente local, que onera os proprietários de imóveis localizados na área urbana do município. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, que é o resultado do somatório do valor do terreno com o valor atribuído à edificação. Para determinação dessa base, o administrador municipal **estima** o preço provável do imóvel nas condições de mercado, tendo em vista os atributos registrados no **cadastro imobiliário** da prefeitura. O montante devido do imposto é apurado mediante a aplicação de uma **alíquota** ao valor venal do imóvel.” *

não existe padrão nacional.
Cada município adota sua
própria alíquota(CTM).

* AFONSO, J. R. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente. FGV Projetos. Vol. 4.

“O IPTU é um tributo tipicamente local, que onera os proprietários de imóveis localizados na área urbana do município. Sua base de cálculo é o valor venal do imóvel, que é o resultado do somatório do valor do terreno com o valor atribuído à edificação. Para determinação dessa base, o administrador municipal **estima** o preço provável do imóvel nas condições de mercado, tendo em vista os atributos registrados no **cadastro imobiliário** da prefeitura. O montante devido do imposto é apurado mediante a aplicação de uma **alíquota** ao valor venal do imóvel.” *

- Imposto “visível” (não está embutido) = ônus político e pressão do contribuinte
- Não está atrelado a outras operações = Inadimplência
- Clandestinidade

* AFONSO, J. R. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente. FGV Projetos. Vol. 4.

CONSEQUÊNCIA:

(...) “a grande maioria dos municípios brasileiros não tem no IPTU uma importante fonte de receita.” *

Estudos demonstram que:

- Nas Capitais: O IPTU representa 10% do orçamento;
- Nas cidades do Interior: O IPTU representa 6% do orçamento.

* AFONSO, J. R. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente. FGV Projetos. Vol. 4.

DADOS DE 2012

IMPOSTO	VALOR (R\$ BILHÕES)	% PIB
ISS	40,7	0,93
IPVA	26,7	0,60
IPTU	19,7	0,45
ITBI	7,8	0,18

DADOS DE 2012

IMPOSTO	VALOR (R\$ BILHÕES)	% PIB
ISS	40,7	0,93
IPVA	26,7	0,60
IPTU	19,7	0,45
ITBI	7,8	0,18

Para a grande parte dos municípios, o ISS é principal fonte de receita, mais importante que o IPTU. Arrecadação estimada de **R\$ 40,7 bilhões (0,93% do PIB em 2012)**

DADOS DE 2012

IMPOSTO	VALOR (R\$ BILHÕES)	% PIB
ISS	40,7	0,93
IPVA	26,7	0,60
IPTU	19,7	0,45
ITBI	7,8	0,18

O IPVA arrecadou **R\$ 26,7 bilhões (0,60% do PIB)** em 2012, 35% a mais que o IPTU, apesar do valor de veículos ser menor do que de imóveis. Se fossem equiparados, o IPTU poderia arrecadar a mais cerca de R\$ 7 bilhões .

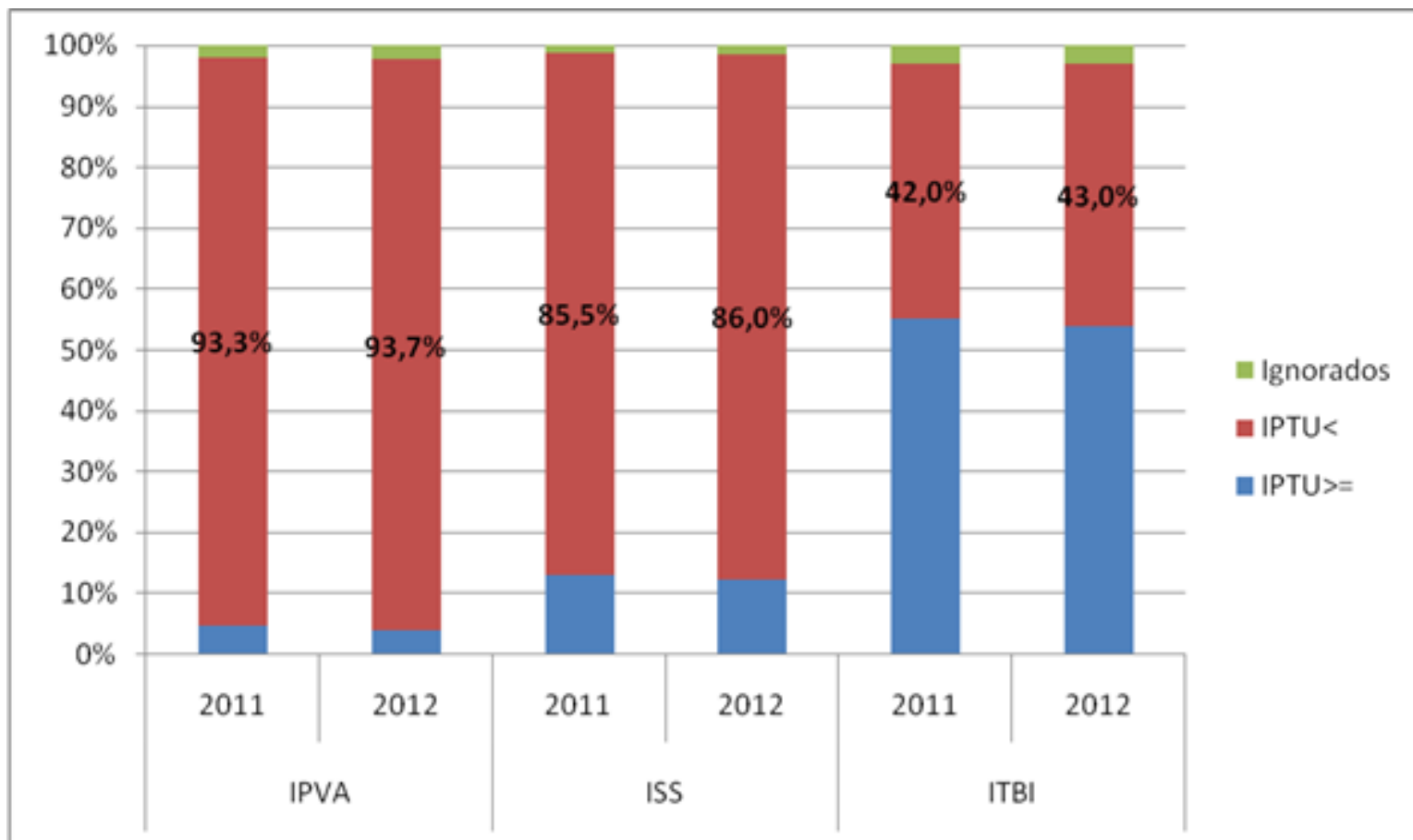
DADOS DE 2012

IMPOSTO	VALOR (R\$ BILHÕES)	% PIB
ISS	40,7	0,93
IPVA	26,7	0,60
IPTU	19,7	0,45
ITBI	7,8	0,18

É baixa a exploração do potencial de IPTU até mesmo em relação ao ITBI pois a receita deste representou 40% do IPTU **(cerca de R\$ 7 bilhões em 2012).**

Comparação da arrecadação do IPTU X IPVA, ISS e ITBI:

Em proporção do total de municípios, 2011 e 2012



IPTU no Brasil: Uma Visão Gera. Seminário Internacional. JOSÉ ROBERTO AFONSO. Brasília: 22.11.2013.

1. VONTADE POLÍTICA PARA IMPLEMENTAÇÃO

- Organização e Modernização administrativa;
- Investimento em Recursos Humanos (capacitação);

2. GRANDE MAIORIA DOS MUNICÍPIOS SÃO CARENTES

- Galgar etapas de forma parcial e gradativa;
- Com as primeiras ações, buscar aumento de receita, para futuro investimento na própria gestão tributária (Ex.: organizar estrutura administrativa, combater inadimplência, etc)

Caso do Município de Campo Grande-MS



Área do município:
8.092,95 km²

Área urbana:
359,03 km²

População:
832.350
(Estimativa IBGE-2013)

Taxa de urbanização:
98,66%





- Contextualização / Antecedentes:
- 1997 a 2004
- 2005 a atual

Prefeitura de Campo Grande

SEMADUR

Secretaria Municipal de Meio
Ambiente e Desenvolvimento
Urbano

**CADASTRO E AVALIAÇÃO
IMOBILIÁRIA**

ATENDIMENTOS E REVISÕES

SEMRE

Secretaria
Municipal da
Receita

**LANÇAMENTO
COBRANÇA E
ARRECADAÇÃO**

PGM

Procuradoria Geral
do Município

**INSCRIÇÃO DA
DÍVIDA ATIVA E
EXECUÇÃO
FISCAL**

IMTI

Instituto Municipal de Tecnologia da Informação

SUPORTE TECNOLÓGICO

Recursos humanos disponíveis:

- Fiscais de Obras, Posturas e Cadastro
- Agentes de Censo (cadastradores)
- Assistentes administrativos
- Engenheiros e Arquitetos (avaliação e supervisão)
- Equipe de Geoprocessamento (monitoramento)

Capacitação, envolvimento e motivação (financeira) dos colaboradores:

- Capacitação dos Técnicos: Cursos de Pós Graduação em:
 - * *Avaliação Imobiliária (2005); e*
 - * *Geoprocessamento com Ênfase em Gestão Territorial(2009);*

- Gratificações salariais

Modernização Administrativa:

- Equipamentos e Software



Constituição
Federal



Lei de
Responsab.
Fiscal



Código
Tributário
Nacional



Código
Tributário
Municipal



Manual do Cadastro Técnico
Base de Cálculo do valor venal
(Lei Municipal anual)

- tipos de edificações e formas de enquadramento (Manual de Avaliação);
- Tabela de Valores Unitários por m² de construção;
- Planta de Valores Genéricos;
- e outros critérios de ordem técnica.

Vigilância e controle
sistemático quanto aos
prazos para ajuizamento
Após vencimento:
inscrição em dívida ativa



PAD - Parcelamento
Administrativo
(Lei Municipal de 2009)
Recuperação de Créditos

VALOR DO TERRENO

Planta de Valores
Genéricos (PVG)


VALOR DA BENFEITORIA

BIC
(Boletim de Informações
Cadastrais) c/ 35
atributos



Valores mais corretos e justos

Otimização de vários impostos: ISSQN, ITBI e ITR



São plantas de regiões urbanas onde são indicados em cada face de quadra, os valores unitários (R\$/m²) **de terrenos**, devidamente **homogeneizados** em relação aos seus diversos atributos e referidos a uma mesma data*.

._Principal finalidade : Fornecer os valores de mercado atualizados dos terrenos, quadra por quadra.

Convênio com a Câmara de Valores Imobiliários (CVI) para atualização mensal dos valores transacionados

* MÖLLER, L. F. Planta de Valores Genéricos: avaliação coletiva de imóveis para fins tributários. Porto Alegre: Sagra / DC Luzzato, 1995.

CONDICIONANTES BÁSICAS:

- Conhecimento abrangente da cidade, fundamentada em dados de mercado;
- A metodologia para avaliação coletiva deve preceder estudo da legislação municipal pertinente (CTM, Plano Diretor e Cadastro Imobiliário);
- Existência de um cadastro imobiliário atualizado que contenha informações completas sobre os terrenos;
- Discussão dos valores com os vários segmentos da comunidade imobiliária, bem como sua apresentação à Câmara de Vereadores.

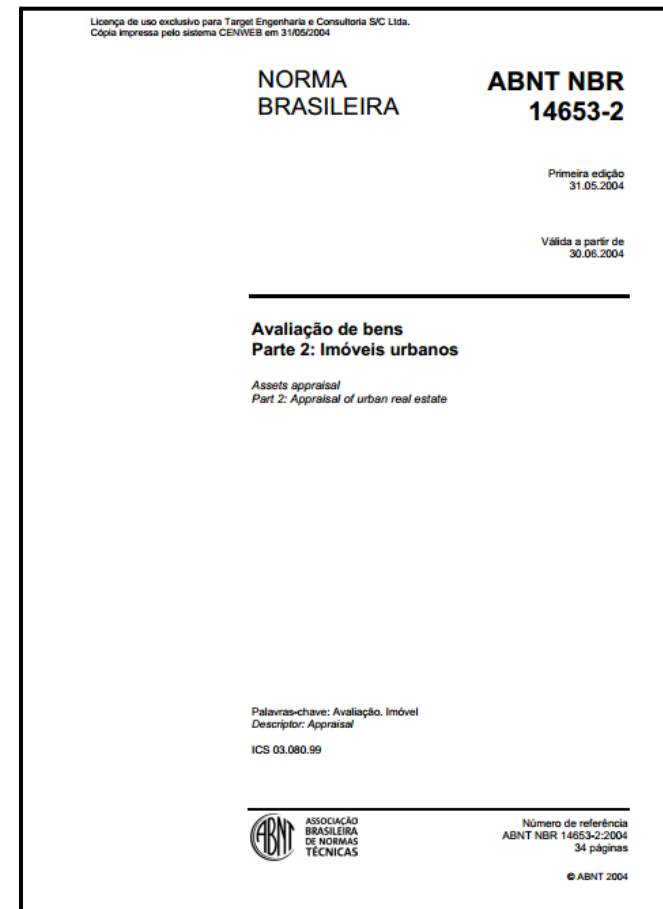
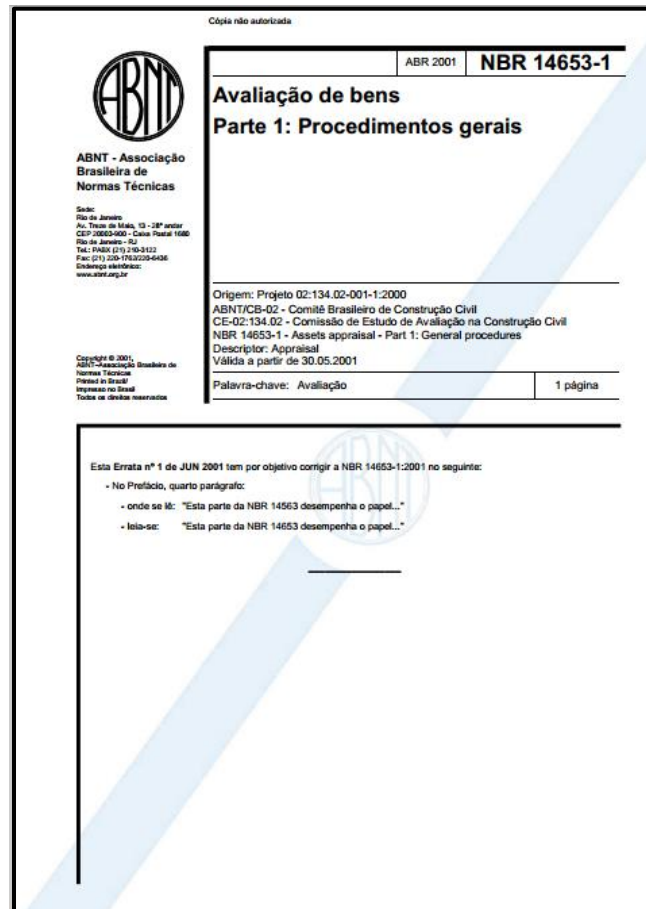
* MÖLLER, L. F. Planta de Valores Genéricos: avaliação coletiva de imóveis para fins tributários. Porto Alegre: Sagra / DC Luzzato, 1995.

Planta de Valores Genéricos

SETOR	DG	TESTADA	PROFUNDIDADE	VALOR DO LOTE PADRÃO
1	9	12,00	30,00	6.491,73
2	7	12,00	30,00	116.579,16
3	5	12,00	30,00	91.994,69
4	3	12,00	30,00	32.640,24
5	1	10,00	30,00	14.264,06
6	0	12,00	30,00	10.181,37
7	8	15,00	30,00	8.582,21
8	6	12,00	30,00	21.970,19
9	4	12,00	30,00	23.508,75
10	8	12,00	30,00	6.079,66
11	6	12,00	30,00	6.079,66
12	4	10,00	30,00	42.574,90
13	2	12,00	40,00	76.323,81
15	9	12,00	30,00	53.074,39
16	7	12,00	30,00	27.862,41
17	5	12,00	30,00	22.154,17
20	5	12,00	30,00	10.267,91
21	3	13,00	30,00	40.908,85
22	1	12,00	30,00	16.791,81
24	8	12,00	30,00	99.564,39
25	6	20,00	40,00	143.241,13
26	4	12,00	30,00	4.469,41
27	2	12,00	48,00	73.266,87
28	0	12,00	35,00	141.698,24
30	2	12,00	30,00	14.523,27
31	0	12,00	30,00	5.678,04
32	9	12,00	30,00	27.222,98
33	7	12,00	30,00	27.222,98
35	3	9,73	20,00	2.577,80
36	1	15,00	45,00	4.086,40

* Lei n. 5.017, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2011. Diogrande n. 3415, de 13 de dezembro de 2011.

Normas Técnicas (NBR/ABNT)



Planilha do Boletim de Informações Cadastrais

DADOS PREDIAIS - DP = 212,1				TIPO DA EDIFICAÇÃO		1	
LIGAÇÃO ELETRICA	2	5	2 - MONOFÁSICO	Prédio Multiuso/Unifamiliar			
ESTRUTURA	6	45	6 - CONCRETO ARMADO				
VEDAÇÃO	5	30	5 - ALVENARIA COMUM	EQUIPAMENTOS - EQ =		0	
REV. EXTERNO	3	7,7	3 - REBOCO	PORTÃO ELEVAÇÃO/ELET.	N	0	
PINTURA EXTERNA	3	7,5	3 - LATEX S/M OU SILICONE/VERNIZ	AQUECEDOR	0	0	
ESQUADRIAS	4	13	4 - FERRO SIMPLES COMERCIAL	AR CONDICIONADO CENTRAL	N	0	
REV. INTERNO	3	11	3 - REBOCO	AQUEC. CENTRAL(CALDEIRA)	N	0	
PINTURA INTERNA	3	13	3 - LATEX S/MC OU SILICONE/VERNIZ	COMPLEMENTOS - CO =		0	
FORRO	6	30	6 - LAJE	SAUNA	N	0	
COBERTURA	2	10	2 - TELHADO TIPO 2	HIDROMASSAGEM	0	0	
PISO	3	40	3 - PISO TIPO 3	SUITE	0	0	
TRANSPORTE VERTICAL - TV =			0		FATOR DE DEPRECIAÇÃO		
ESCADAS ROLANTES	0	0	IDADE (Mult. De 5)	CONDIÇÃO	FATOR		
ELEVADORES	0	0	25 Anos	d d - Reparos Simples	0,61		

TOTAL DE PONTOS = 228,58		CATEGORIA: BS - BAIXO SUPERIOR	
VALOR UN. TABELA: 220,1		ÁREA CONSTRUÍDA= 96,83 m ² F= 1,11	
VALOR DA EDIFICAÇÃO R\$13.000,49	VALOR UN. FINAL 134,26 R\$/m ²	VALOR TERRENO R\$5.260,00	AVALIAÇÃO FINAL - S R\$18.260,49
ISS= R\$426,25	VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:		R\$20.269,15

[illegible]

* Lei n. 5.017, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2011. Diogrande n. 3415, de 13 de dezembro de 2011.

35 informações descritivas e 11 categorias

ANEXO II

Tabela de Valores Unitários por Metro Quadrado de Edificação
Referência SINAPI de 2011

Categoria	Mínimo		Baixo			Normal			Alto		
	Inferior	Superior	Inferior	Médio	Superior	Inferior	Médio	Superior	Inferior	Médio	Superior
205(Residência)	117,42	162,59	316,14	451,63	587,12	677,45	903,26	1.174,24	1.535,54	1.806,52	2077,50
248(Cond. Horizontal)	180,65	225,82	316,14	451,63	587,12	677,45	903,26	1.174,24	1.535,54	1.806,52	2077,50
230(Prédios)	207,75	259,69	415,50	675,19	779,06	882,94	1.038,75	1.298,44	1.558,12	1.869,75	2.181,37
213(Galpão)	70,45	103,39	216,78	325,17	379,37	433,56	541,96	650,35	812,93	975,52	1.138,11
221(Cobertura)	46,97	72,26	144,52	216,78	252,91	289,04	361,30	469,70	614,22	650,35	758,74
256(Diferenciado)	234,85	293,56	469,70	763,25	880,68	998,10	1.174,24	1.526,51	1.996,20	2.6348,48	2.700,75

* Lei n. 5.017, DE 12 DE DEZEMBRO DE 2011. Diogrande n. 3415, de 13 de dezembro de 2011.

DESCONTOS:

Contribuintes Adimplentes

. **20%** - Pagamento à vista

. **10%** - Pagamento a prazo

. **Programa “Fidelidade Azul”**

. 4 anos sem débito com o Munic. = Mais **10%** de desconto (à vista ou a prazo)

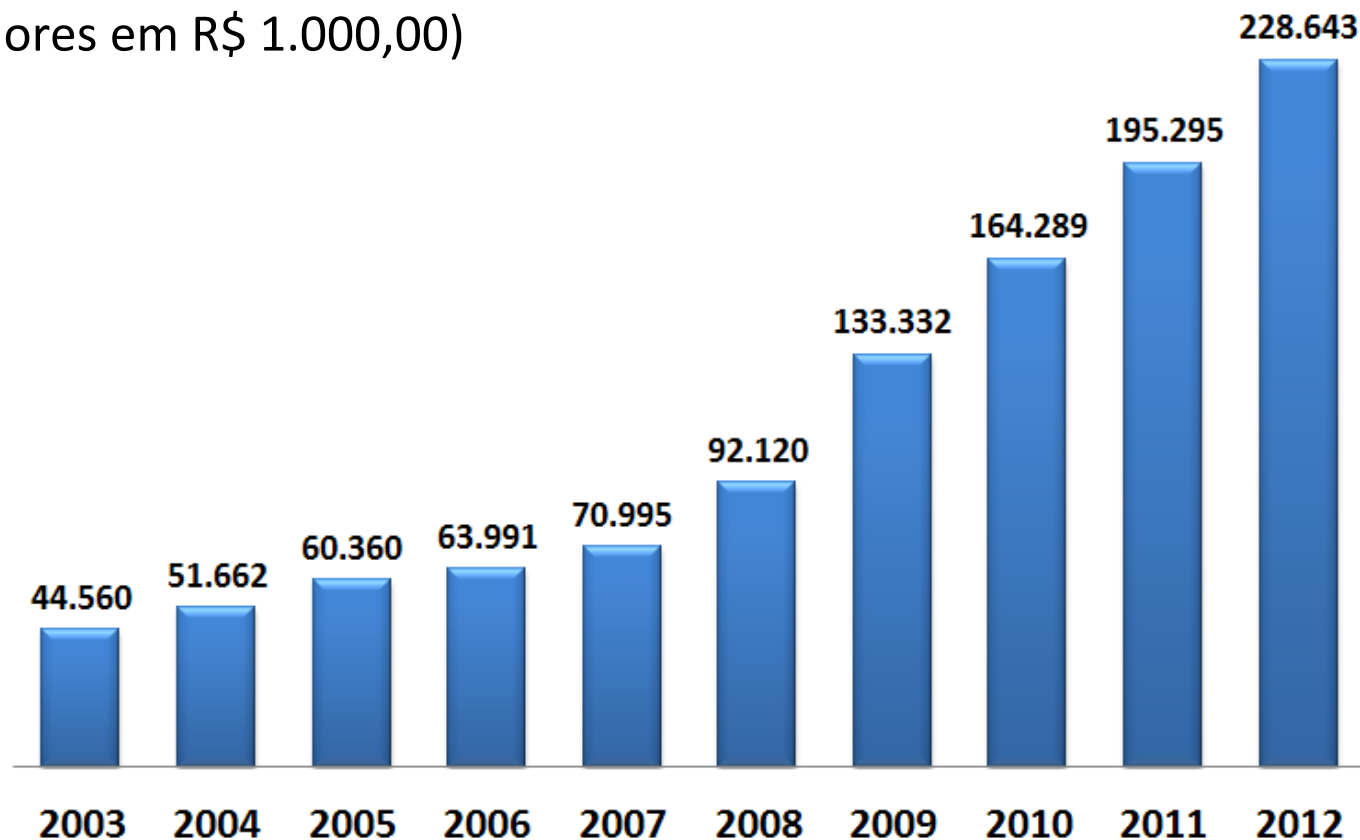
Premiação para pagamento parcelado e a vista

ISENÇÕES:

- Aposentados e Pensionistas
(Até 2 Salários Mínimos e Residir no Imóvel)
- Por valor venal para pessoas carentes
(Até R\$ 21.441,69, único imóvel e nele residir)

Arrecadação do IPTU em Campo Grande-MS

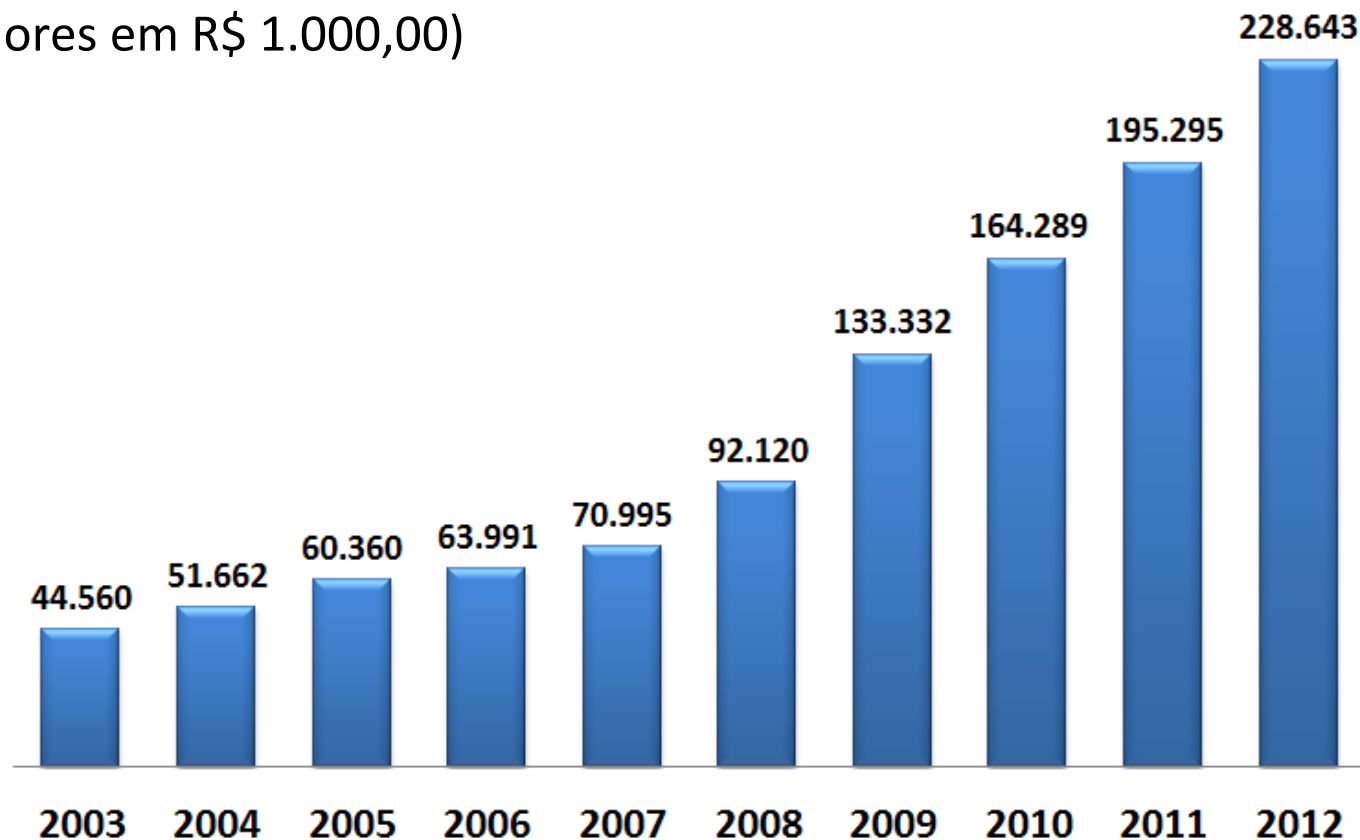
(valores em R\$ 1.000,00)



* PLANURB. Perfil Socioeconômico de Campo Grande. 20 ed. rev. Campo Grande, 2013.

Arrecadação do IPTU em Campo Grande-MS

(valores em R\$ 1.000,00)



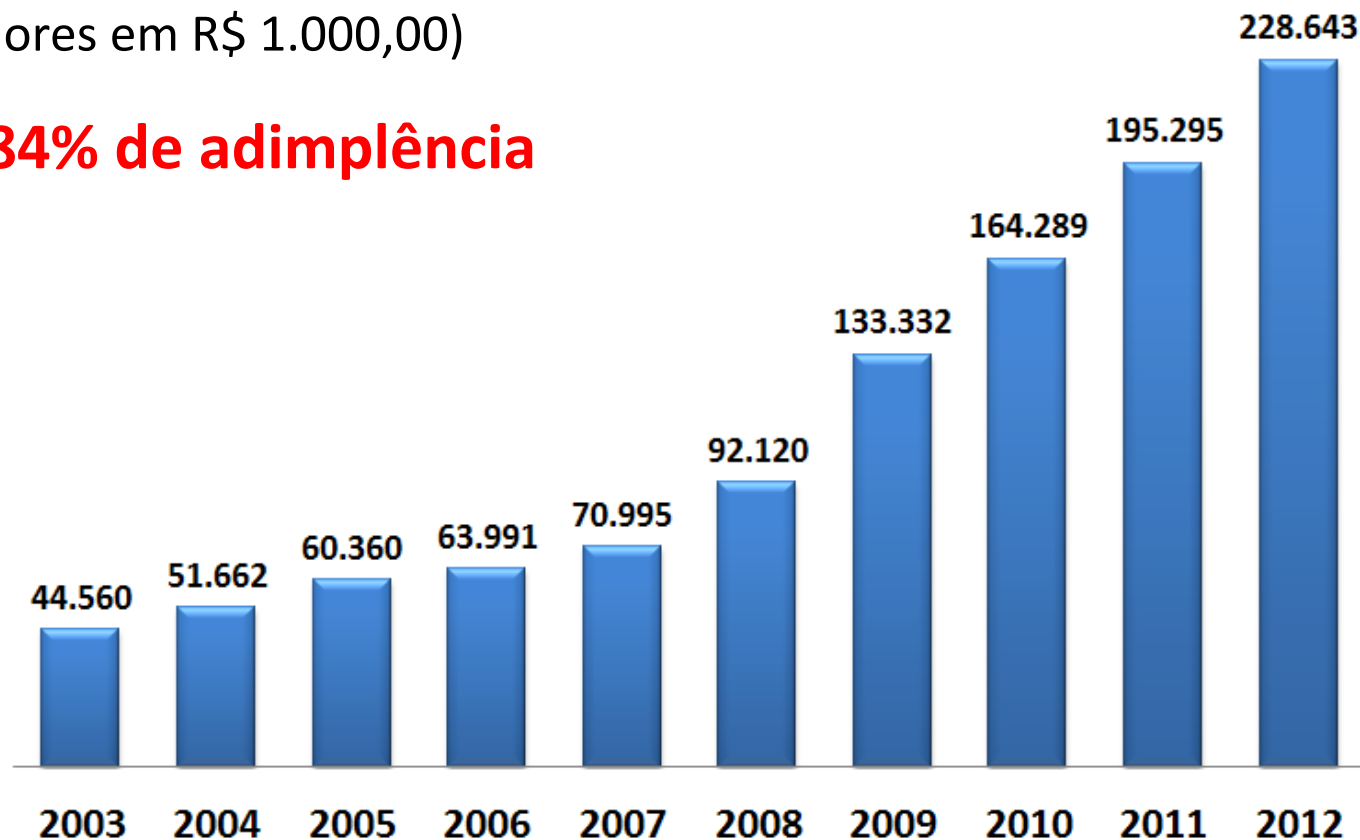
incremento de 378,79 %

* PLANURB. Perfil Socioeconômico de Campo Grande. 20 ed. rev. Campo Grande, 2013.

Arrecadação do IPTU em Campo Grande-MS

(valores em R\$ 1.000,00)

- 84% de adimplência



incremento de 378,79 %

* PLANURB. Perfil Socioeconômico de Campo Grande. 20 ed. rev. Campo Grande, 2013.

Arrecadação do IPTU em Campo Grande-MS

(valores em R\$ 1.000,00)

- 84% de adimplência
- Aumento de mais de 7 milhões de m² de área construída



Incremento de 378,79 %

* PLANURB. Perfil Socioeconômico de Campo Grande. 20 ed. rev. Campo Grande, 2013.



Obrigado!