

Desafios na revisão da Planta de Valores do IPTU

**8º SAGESP - Seminário de
Gestão Pública Fazendária**

Ribeirão Preto - SP

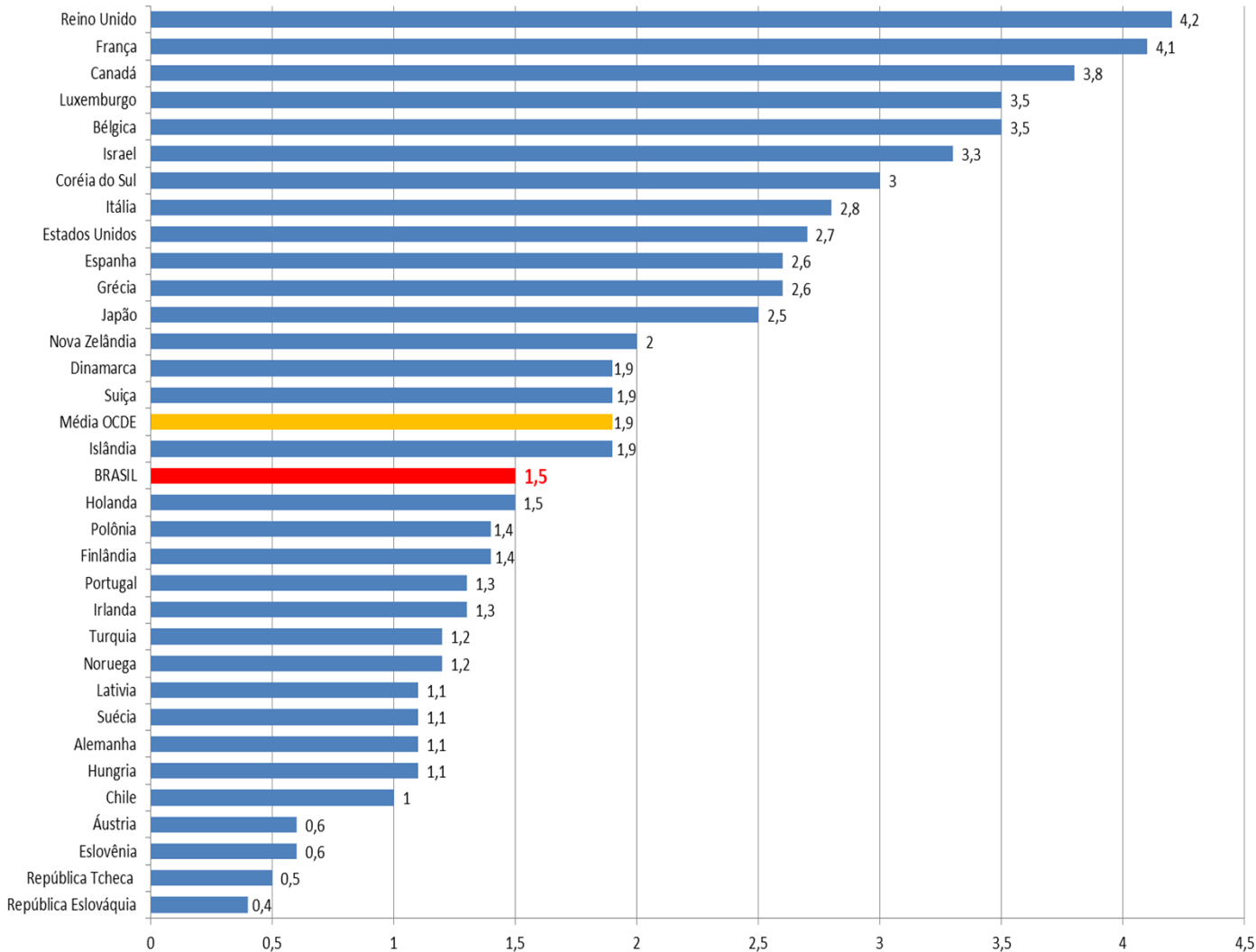
24 julho de 2019



**Prefeitura de
Porto Alegre**

IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE: BRASIL X OCDE

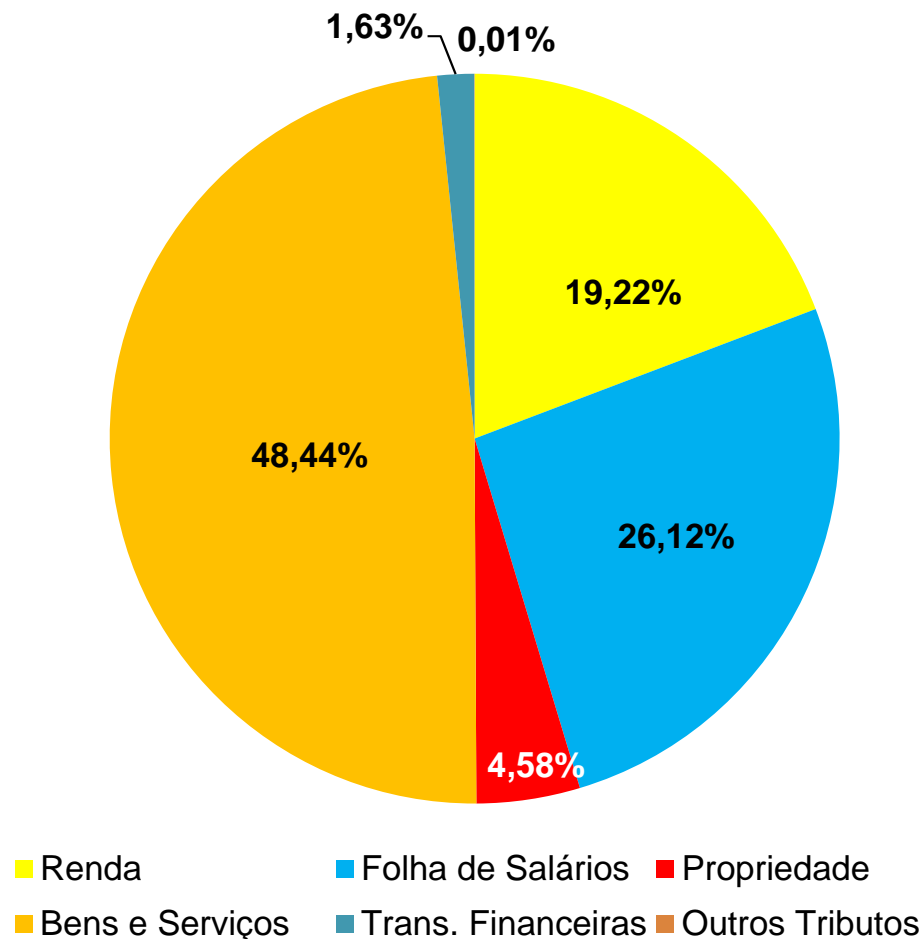
Carga Tributária sobre a Propriedade : Brasil e Países da OCDE - 2016



- A Carga Tributária sobre a Propriedade no Brasil é inferior à média dos países da OCDE.
- Isso demonstra que a Carga Tributária sobre a propriedade no Brasil pode avançar.

IMPOSTOS SOBRE A PROPRIEDADE: BRASIL

Participação das Bases de Incidência na Arrecadação Tributária Total - 2017

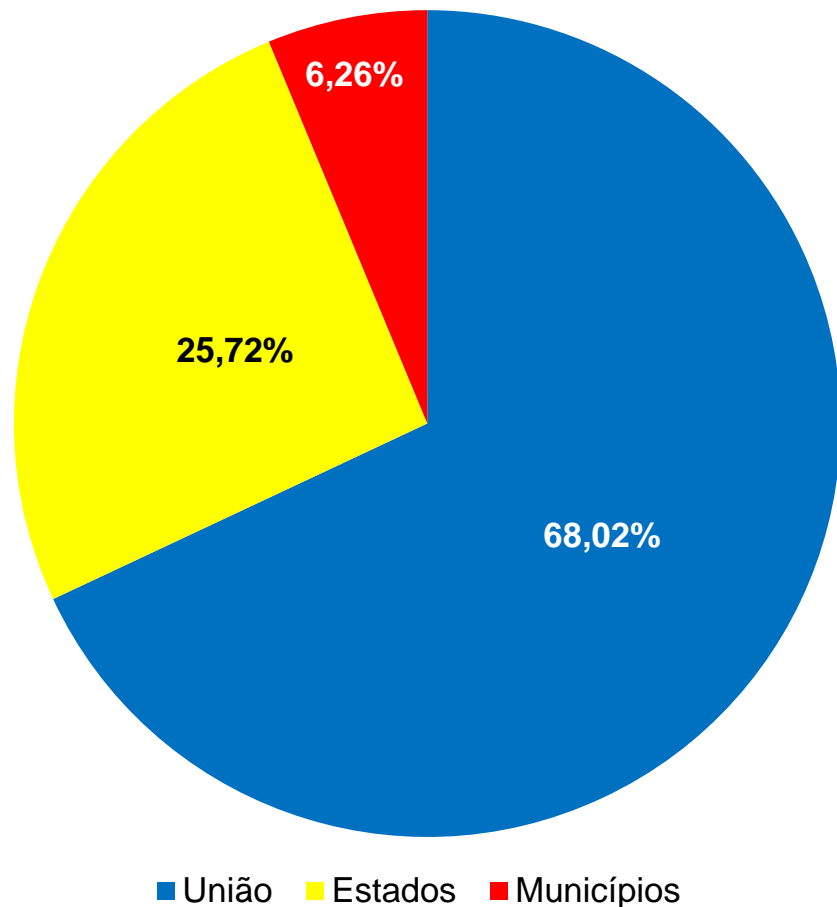


Fonte: Receita Federal

- A participação da propriedade como Base de Incidência é de apenas **4,58%** na Arrecadação Tributária Total no Brasil.
- Segundo a Fecomércio/RS, dos tributos existentes, o IPTU é o imposto mais lembrado pelo contribuinte (recebe a guia em casa e tem que fazer o pagamento de forma direta) → **“efeito boleto”**.

ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA TOTAL

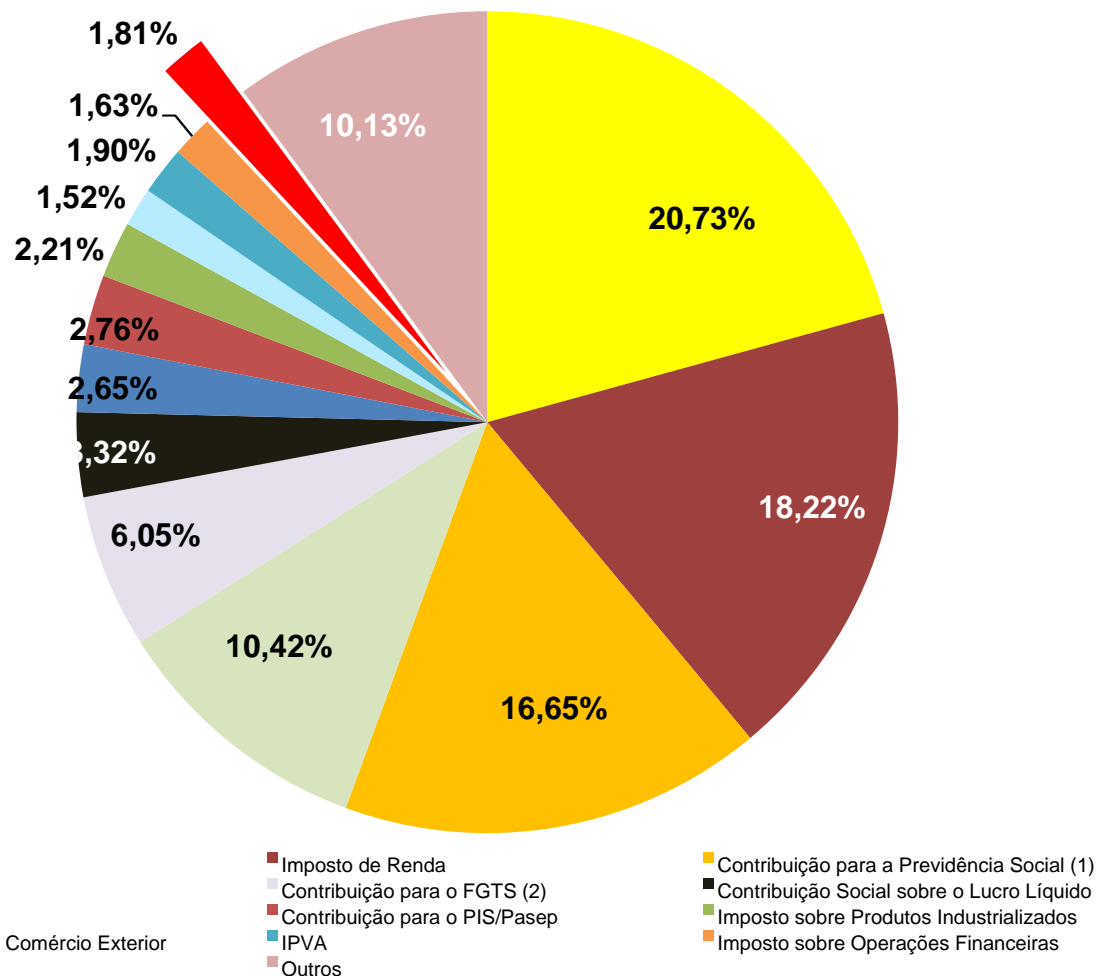
Participação dos Entes Federativos na
Arrecadação Tributária Total - 2017



- Os municípios brasileiros tem participação de apenas **6,26%** na Arrecadação Tributária Total dos Entes Federativos.

RELEVÂNCIA DO IPTU NA ARRECAÇÃO TOTAL DO BRASIL

Receita Tributária por Relevância do Tributo - 2017

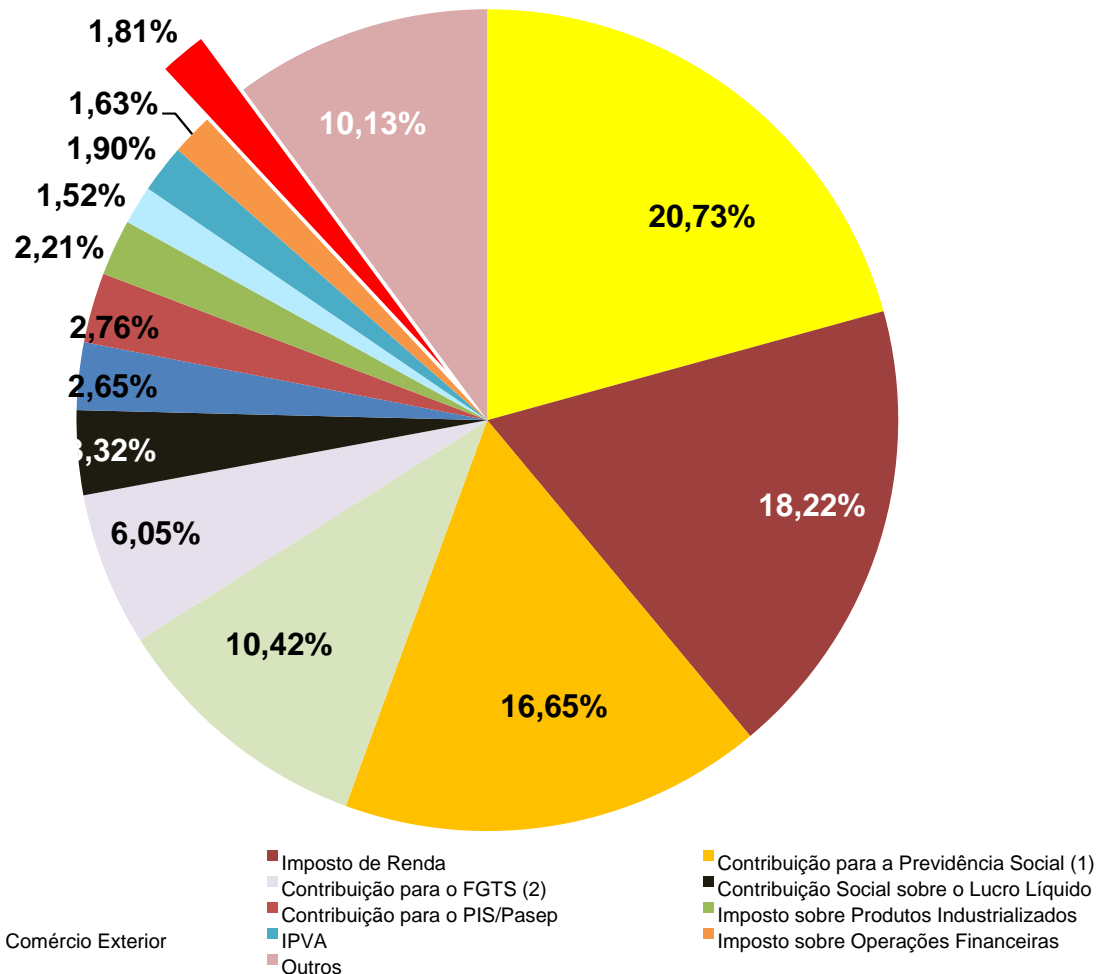


Fonte: Receita Federal

- No Brasil, o IPTU possui relevância inferior ao IPVA.
- O IPTU representou apenas **1,81%** da Arrecadação Tributária Total em 2017, o equivalente a **0,59%** do PIB.
- O IPVA aparece com uma relação maior de **1,90%** na Arrecadação Tributária Total e **0,62%** no PIB.
- IPTU per capita: **R\$ 183,86**
- IPVA per capita: **R\$ 193,82**

RELEVÂNCIA DO IPTU NA ARRECAÇÃO TOTAL DO BRASIL

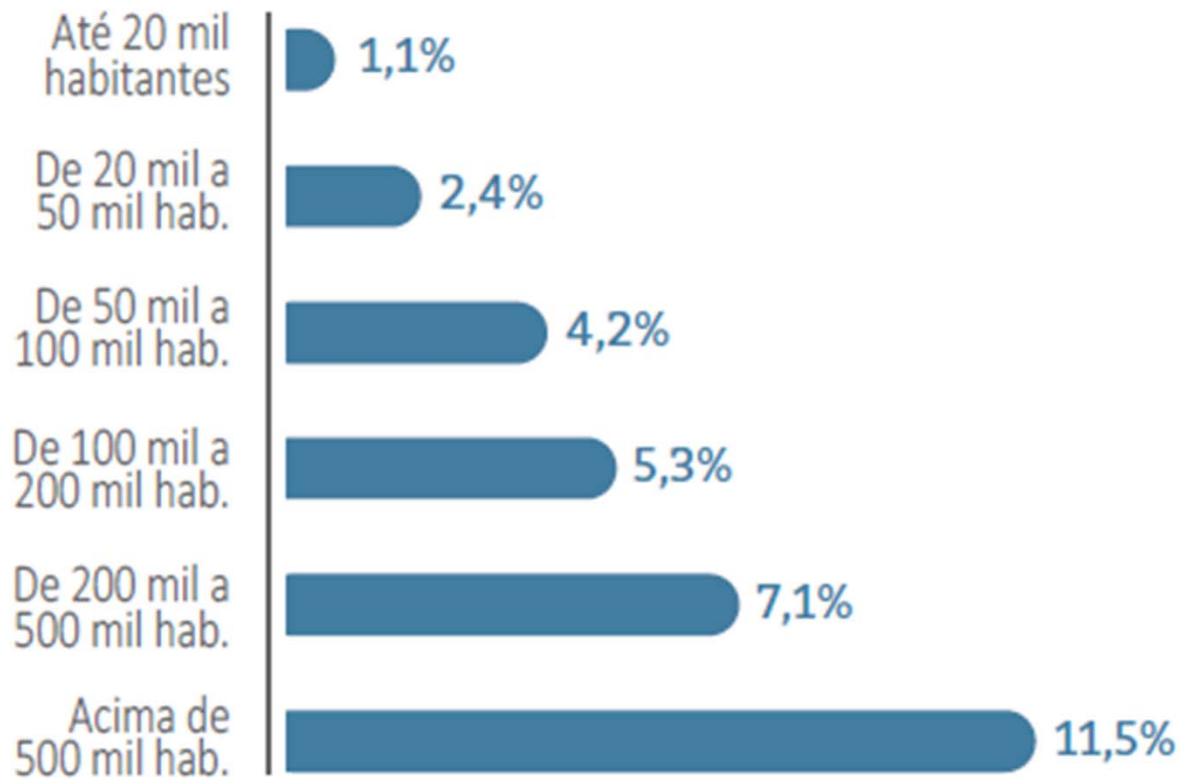
Receita Tributária por Relevância do Tributo - 2017



- **87% (4.816)** dos municípios brasileiros contam com mais recursos do IPVA, repassado pelos estados, do que arrecadam com o IPTU.
- Se os recursos arrecadados com os dois impostos fossem equivalentes, os municípios contariam com **R\$ 14,2 bilhões** a mais de IPTU a cada ano.

PARTICIPAÇÃO IPTU NOS MUNICÍPIOS

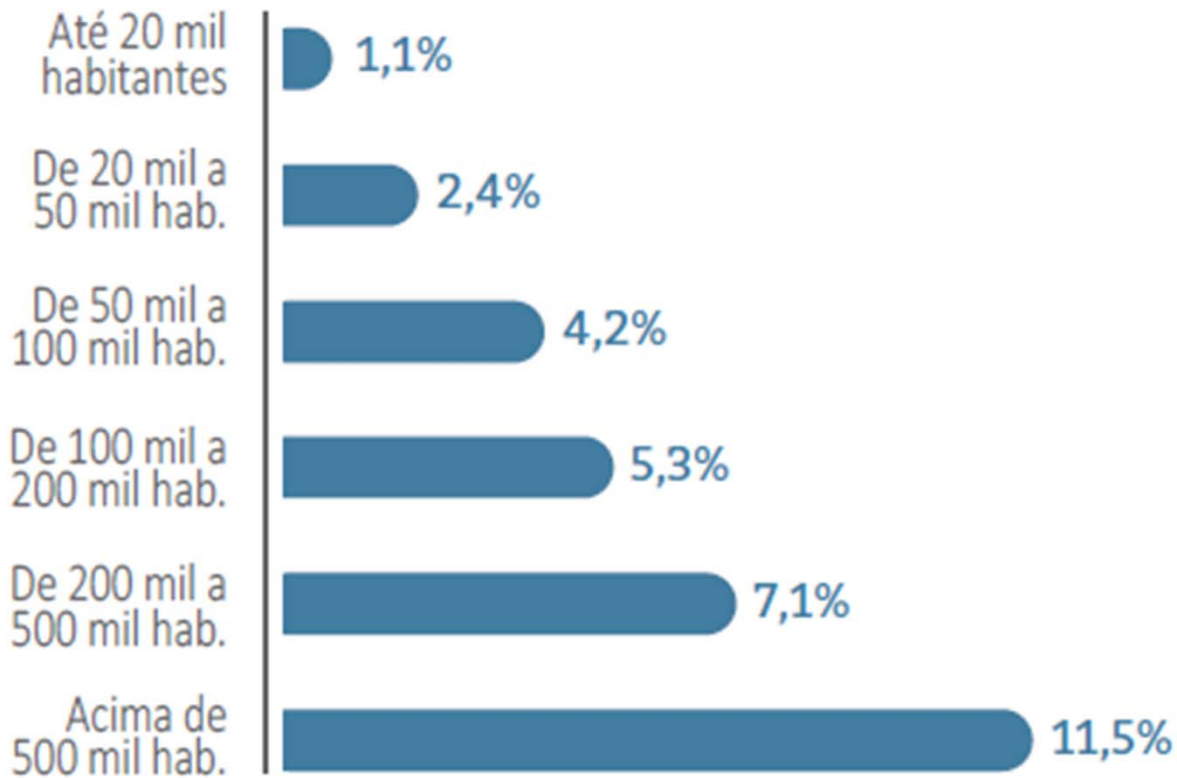
Participação do IPTU na receita corrente por faixa populacional - 2017



- Em municípios mais populosos o IPTU tende a ter um peso maior na receita.
- Nas cidades com até 20 mil habitantes o IPTU contribuiu com apenas **1,1%** da receita corrente.
- Nos municípios com mais de meio milhão de habitantes esse valor chegou a **11,5%**.

PARTICIPAÇÃO IPTU NOS MUNICÍPIOS

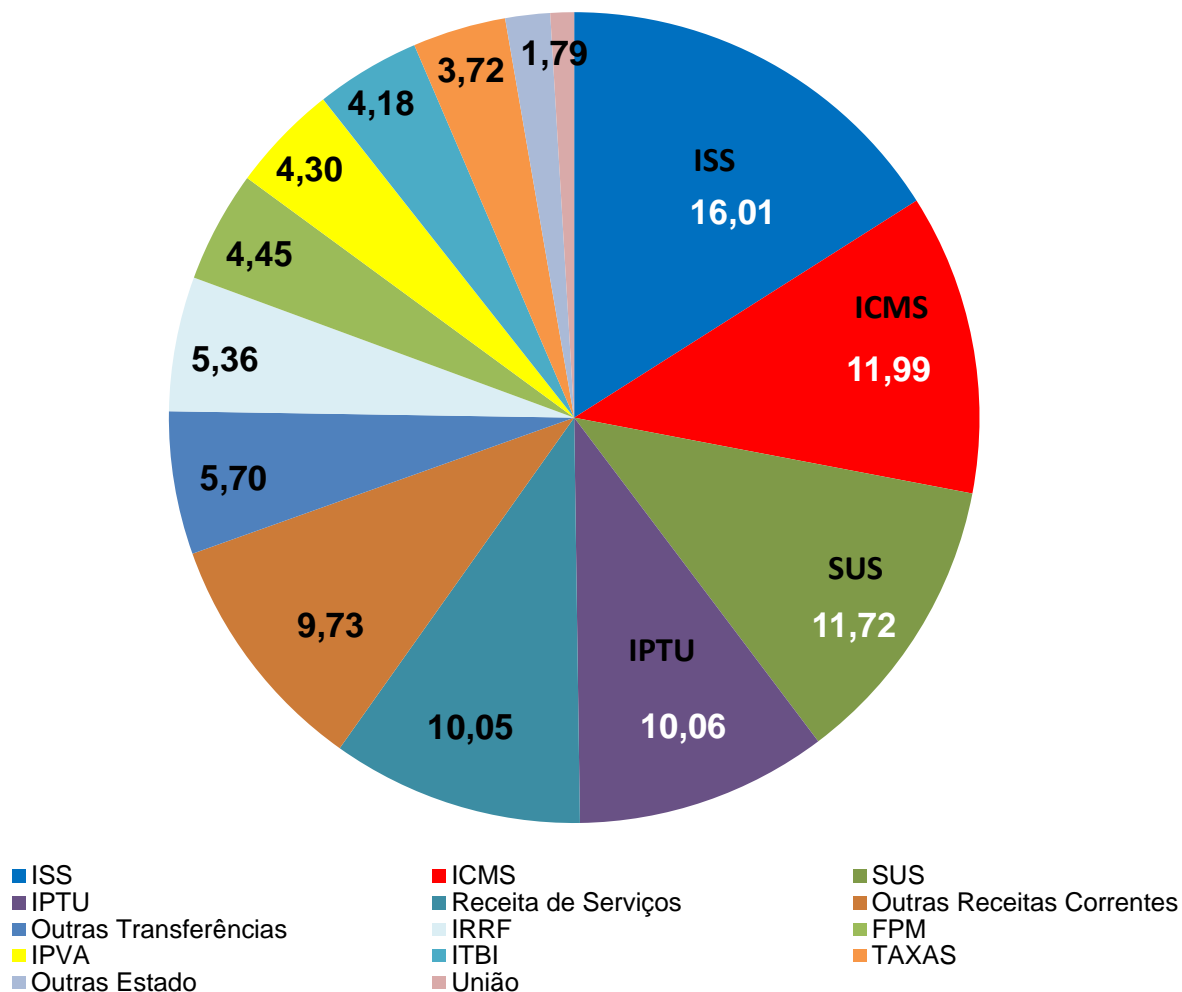
Participação do IPTU na receita corrente por faixa populacional - 2017



- Por ser um tributo sobre a propriedade, a arrecadação do IPTU não sofre, como no caso do ITBI, do ISS, do FPM e da quota-parte do ICMS, os efeitos da conjuntura econômica de forma tão direta.
- Cerca de **19%** dos municípios não estavam cobrando seu tributo adequadamente por não possuírem PGV

O IPTU NA RECEITA CORRENTE DE PORTO ALEGRE/RS

Composição da Receita Corrente de Porto Alegre/RS
- 2018



- Em 2018, o IPTU representou 10,06% da Receita Corrente e 25,57% da Receita Tributária Municipal (R\$ 624 milhões).

PANORAMA: DEFASAGEM NO VALOR DO IPTU/PIB

Cidades Selecionadas	PIB Total (2016)	IPTU arrecadado (2018)	IPTU per capita	IPTU/PIB
Campo Grande	25.437.928,00	457.283.685,10	529,27	1,80%
Florianópolis	18.657.157,00	318.606.817,49	666,82	1,71%
Belo Horizonte	88.277.463,00	1.346.914.301,02	535,88	1,53%
São Paulo	687.035.890,00	9.940.931.420,84	825,78	1,45%
Goiânia	46.659.223,00	605.419.149,40	417,92	1,30%
Campinas	58.523.732,73	730.336.068,95	622,43	1,25%
Aracaju	16.498.482,00	191.520.072,76	298,54	1,16%
Salvador	61.102.373,00	702.681.981,85	239,16	1,15%
Guarulhos	53.974.918,69	607.508.276,66	454,35	1,13%
Rio de Janeiro	329.431.360,00	3.253.733.241,64	500,66	0,99%
São Bernardo do Campo	42.131.380,22	401.342.090,21	488,11	0,95%
Recife	49.544.088,00	451.981.600,17	278,04	0,91%
Curitiba	83.788.904,00	762.873.060,18	402,78	0,91%
Cuiabá	22.203.168,00	190.524.284,64	325,48	0,86%
Fortaleza	60.141.145,00	510.687.920,73	195,69	0,85%
Porto Alegre	73.425.264,00	621.506.556,15	419,65	0,85%
Natal	21.845.481,00	155.900.077,29	177,63	0,71%
Maceió	21.306.116,00	144.054.739,37	140,99	0,68%
Palmas	8.108.595,00	51.606.887,11	184,41	0,64%
Belém	29.426.953,00	171.018.276,75	118,27	0,58%
João Pessoa	18.716.855,00	88.626.203,78	110,55	0,47%
Teresina	19.149.955,00	87.644.593,91	103,42	0,46%
Osasco	74.402.691,05	311.920.251,21	447,92	0,42%
Brasília	235.497.106,59	928.109.280,62	311,74	0,39%
Vitória	21.727.095,00	83.258.887,29	231,56	0,38%
São Luís	28.323.357,00	108.224.891,55	99,94	0,38%
Manaus	70.296.364,00	263.913.244,73	126,01	0,38%
Boa Vista	8.112.334,00	27.619.617,50	84,61	0,34%

Quanto maior o PIB de uma cidade, maior é a quantidade de imóveis que esta possui, que pode ser visto como PIB acumulado ao longo dos anos em forma de capital físico

Porto Alegre é o **7º** maior PIB total (2016), mas o **16º** em IPTU/PIB

Também é o **10º** em IPTU per capita

PANORAMA: IPTU MAIS DESATUALIZADO DO PAÍS

Capitais	Última atualização da Planta de Valores
Rio de Janeiro	2017 – Marcelo Crivella (PRB)
Curitiba	2017 - Rafael Greca (PMN)
Palmas	2017 - Carlos Henrique Franco Amastha (PSB)
Teresina	2016 – Firmino Silveira Soares Filho (PSDB)
Recife	2015 – Geraldo Júlio de Mello Filho (PSB)
Goiânia	2015 – Paulo Garcia (PT)
Aracaju	2014 – João Alves Filho (DEM)
Campo Grande	2014 – Gilmar Antunes Olarte (PP)
São Paulo	2013 – Fernando Haddad (PT)
Salvador	2013 – Antônio Carlos Magalhães Neto (DEM)
Florianópolis	2013 – Cesar Souza Junior (PSD)
Fortaleza	2013 – Roberto Cláudio Rodrigues Bezerra (PDT)
Boa Vista	2012 - Iradilson Sampaio de Souza (PSB)
Manaus	2011 – Amazonino Armando Mendes (PDT)
Brasília	2011 – Agnelo Queiroz (PT)
Cuiabá	2010 – Francisco Bello Galindo Filho (PTB)
Belo Horizonte	2009 – Márcio Araújo de Lacerda (PSB)
São Luís	2005 – Tadeu Palácio (PDT)
Rio Branco	2005 – Raimundo Angelim Vasconcelos (PT)
Porto Velho	2003 – Carlos Camurça (PDT)
Natal	2000 – Wilma de Faria (PSB)
Belém	1998 – Edmilson Brito Rodrigues (PT)
Vitória	1997 – Luiz Paulo Vellozo Lucas (PSDB)
Maceió	1997 – Kátia Born Ribeiro (PSB)
João Pessoa	1997 – Cícero de Lucena Filho (PMDB)
Porto Alegre	1991 – Olívio Dutra (PT)

10 Maiores Capitais – Quantidade de atualizações após 1991	
São Paulo	1994, 1999, 2001, 2009, 2013
Rio de Janeiro	1993, 1997, 2017
Belo Horizonte	2001, 2009
Salvador	1994, 2013
Recife	1997, 2015
Curitiba	1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2014, 2017
Brasília	2016, 2011, 2007, 2004, 2003, 2002, 1999, 1998, 1997, 1996, 1995, 1993, 1992, 1991
Fortaleza	2013, 2009, 2003
Manaus	2011, 2006
Porto Alegre	Nenhuma

Ministério das Cidades - Portaria nº 511/2009

Art. 30. § 2º Para manter atualizada a base de cálculo do IPTU e demais tributos imobiliários **recomenda-se que o ciclo de avaliação dos imóveis seja de, no máximo, 4 (quatro) anos.**

Relatório Anual de Auditoria TCE

“(…) **defasagem em imóveis de todas as faixas de valores**, evidenciando a discrepância entre os valores cobrados quando sujeitos ao IPTU em relação à cobrança do ITBI, constituindo **renúncia de receitas com prejuízo direto ao Erário.**

CONSEQUÊNCIA: INJUSTIÇAS

Hoje, uns pagam mais do que deveriam e outros, menos. Deixar como está reforça as desigualdades

IMÓVEIS PAGANDO VALORES IRRISÓRIOS DE IPTU

Rua / Avenida	Bairro	Valor Real	IPTU 2018
JOSE LEONARDI	Jardim Sabará	R\$ 409.546,03	R\$ 2,63
SANTA VITORIA	Tristeza	R\$ 202.747,33	R\$ 3,08
DANTE POGGETTI	Jardim Itu	R\$ 481.791,03	R\$ 4,31
DONA CECILIA	Azenha	R\$ 380.822,53	R\$ 4,31
PORTUGAL	Higienópolis	R\$ 475.429,31	R\$ 4,56
FELICISSIMO DE AZEVEDO	São João	R\$ 567.129,56	R\$ 4,72
GEN TASSO FRAGOSO	Passo da Areia	R\$ 375.989,59	R\$ 4,72
JOAO MAIA	Nonoai	R\$ 202.996,78	R\$ 4,72
DR GASTAO RHODES	Santana	R\$ 405.384,84	R\$ 5,14

CONSEQUÊNCIA: INJUSTIÇAS

MESMO IPTU PARA IMÓVEIS DE VALORES DIFERENTES

Rua / Avenida	Bairro	Valor Real	IPTU 2018	
DO FRANKLIN	Jardim Sabará	R\$ 29.874,98	R\$ 106,61	100 reais
DOS ANDRADAS	Centro Histórico	R\$ 52.969,51	R\$ 109,90	
DR CARLOS BARBOSA	Azenha	R\$ 199.145,39	R\$ 106,61	
ELIAS CIRNE LIMA	Partenon	R\$ 577.710,88	R\$ 109,28	
GEN FRANCISCO DE PAULA CIDADE	Chácara das Pedras	R\$ 805.476,50	R\$ 112,37	300 reais
DOS MAIAS	Rubem Berta	R\$ 50.311,44	R\$ 300,85	
BENTO GONCALVES	Vila João Pessoa	R\$ 85.586,33	R\$ 302,55	
MARILAND	Montserrat	R\$ 306.488,56	R\$ 302,55	
JUCA BATISTA	Ipanema	R\$ 419.266,09	R\$ 300,90	500 reais
DO RINCAO	Belém Velho	R\$ 610.586,88	R\$ 303,99	
DO ARMANDO	Lageado	R\$ 41.700,18	R\$ 500,75	
BORBOREMA	Vila São José	R\$ 155.932,88	R\$ 501,16	
GONCALVES DIAS	Menino Deus	R\$ 202.836,88	R\$ 500,75	1.000 reais
ARTUR FABIAO CARNEIRO	Passo da Areia	R\$ 463.085,38	R\$ 501,16	
EDMUNDO BASTIAN	Cristo Redentor	R\$ 613.175,56	R\$ 501,16	
BENTO GONCALVES	Santana	R\$ 172.354,22	R\$ 1.007,28	
MIGUEL TOSTES	Rio Branco	R\$ 196.204,92	R\$ 1.001,93	1.000 reais
DOS ANDRADAS	Centro Histórico	R\$ 294.116,59	R\$ 1.005,43	
DOM DIOGO DE SOUZA	Cristo Redentor	R\$ 439.713,72	R\$ 1.001,93	
CEL MANOEL PY	Higienópolis	R\$ 627.196,75	R\$ 1.005,43	

IMÓVEIS DE MESMO VALOR, PORÉM, IPTUS DIFERENTES

Rua / Avenida	Bairro	Valor Real	IPTU 2018	
ITABORAI VILA CACARAUMA	Lami	R\$ 50.146,17	R\$ 328,91	R\$ 50 mil
DO PACHECO	Boa Vista do Sul	R\$ 50.041,70	R\$ 294,40	
FELIPE CAMARAO	Bom Fim	R\$ 50.012,88	R\$ 59,47	
OCTAVIO DE SOUZA	Nonoai	R\$ 50.048,90	R\$ 16,66	R\$ 100 mil
DEPUTADO ADAO PRETTO	Lomba do Pinheiro	R\$ 102.417,64	R\$ 633,40	
BUTUI	Cristal	R\$ 100.008,84	R\$ 437,36	
SILVERIO SOUTO	Teresópolis	R\$ 100.181,04	R\$ 84,58	R\$ 300 mil
INACIO ANTONIO DA SILVA	Belém Novo	R\$ 100.021,28	R\$ 40,74	
JUCA BATISTA	Belém Novo	R\$ 300.043,97	R\$ 1.372,84	
FRANCA	Navegantes	R\$ 300.226,72	R\$ 485,11	R\$ 600 mil
BERTHOLDO MARIO THEBICH	Farrapos	R\$ 302.541,69	R\$ 80,88	
CEL MASSOT	Camaquã	R\$ 300.577,81	R\$ 14,19	
SOUZA LOBO	Vila Jardim	R\$ 600.226,06	R\$ 2.737,83	R\$ 600 mil
CARLOS VON KOSERITZ	Auxiliadora	R\$ 600.062,00	R\$ 1.963,93	
AZEVEDO SODRE	Passo da Areia	R\$ 609.349,75	R\$ 626,72	
ENG ADOLFO STERN	Bela Vista	R\$ 603.491,06	R\$ 68,32	

Todos os exemplos das tabelas são casos reais, omitindo-se a numeração do imóvel e informações sobre o proprietário em observância ao art. 198 da Lei nº 5.172/1966 (CTN)

RESUMO DA METODOLOGIA DO VALOR VENAL

Método Evolutivo = Valor do Terreno + Valor da Construção

Valor do Terreno →

fração de terreno que corresponde à economia (m²) x valor do m² do terreno da face a que economia faz frente

Valor da construção →

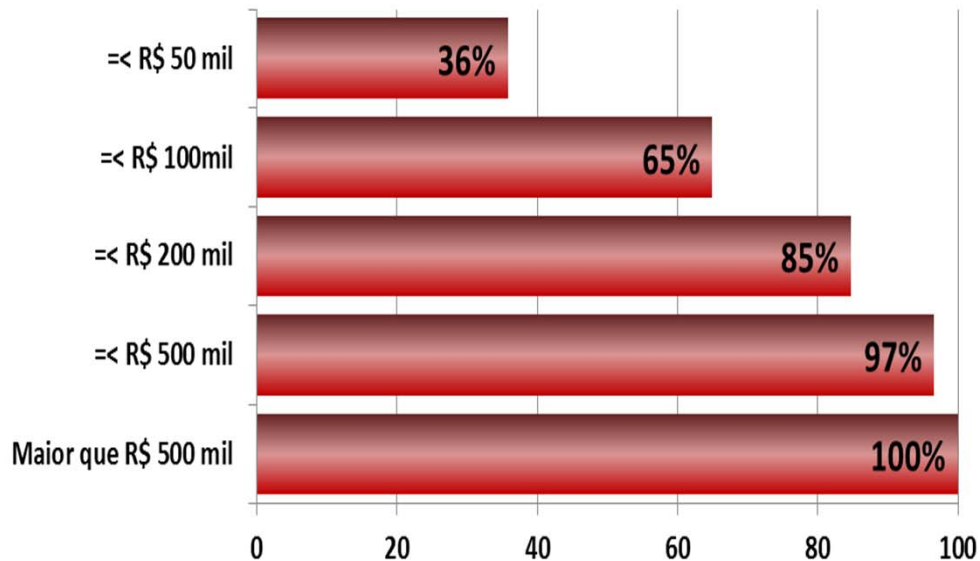
área construída da economia (m²) x valor do m² do tipo construtivo x fator de depreciação

Principais Variáveis: valores de transações, localização, região homogênea de valorização, renda IBGE, atratividade do bairro, padrão construtivo, idade, etc.

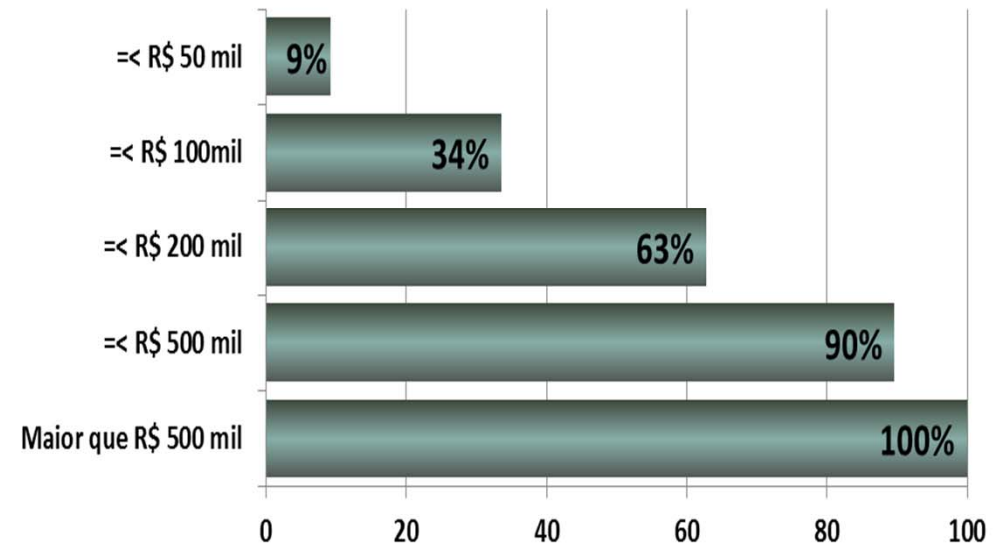
Método comparativo de dados de mercado (NBR 14653-1:2001): Base para valores de terreno e tipo construtivo.

Modelo aplicado pela maioria das capitais

NOVO VALOR VENAL



Percentual acumulado (%)



Percentual acumulado (%)

- PGV ATUAL: Os imóveis estão avaliados hoje na prefeitura, em média, em apenas **31%** do seu valor real de mercado.
- PGV NOVA: Com a atualização, os imóveis passarão a ser avaliados, em média, em **68%** do seu valor real de mercado.
- **Nenhum único imóvel poderá ser avaliado acima do valor de mercado.**

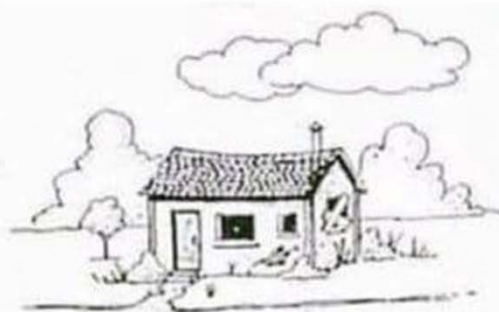
TUA CASA SEGUNDO...



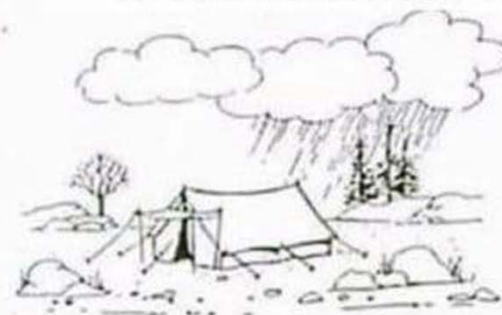
VOCÊ



UM COMPRADOR



TEU BANCO



O AVALIADOR



A PREFEITURA DE PORTO ALEGRE

Soluções?

- PLS 46/2016 e PLC 173/2015, que visa obrigar a revisão da PGV → Altera a LRF para estabelecer a obrigatoriedade da revisão periódica da base de cálculo do IPTU, pelo menos até o final do primeiro ano do mandato do Chefe do Poder Executivo, sem prejuízo sem prejuízo da aplicação da atualização monetária.
- Alteração legal permitindo que a atualização da base de cálculo do IPTU possa ser realizada à semelhança dos demais impostos (especialmente o IPVA), ou seja, por Decreto.
- Alternativamente, criação de uma metodologia nacional de PGV (Planta Genérica de Valores) para atualização da base de cálculo “de cima pra baixo”

Desafios na revisão da Planta de Valores do IPTU

**8º SAGESP - Seminário de
Gestão Pública Fazendária**

Ribeirão Preto - SP

24 julho de 2019

