

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
UNIVERSIDADE ABERTA DO BRASIL
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS
CURSO DE ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL

Vanderlei Marcelo Lermen

**UMA ANÁLISE DA GESTÃO DO IPTU EM SANTO ANTÔNIO DO
PLANALTO/RS: ALTERNATIVA PARA INCREMENTO DA
ARRECADAÇÃO PRÓPRIA**

Palmeira das Missões, RS, Brasil
2015

Vanderlei Marcelo Lermen

**UMA ANÁLISE DA GESTÃO DO IPTU EM SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS:
ALTERNATIVA PARA INCREMENTO DA ARRECADAÇÃO DE RECEITAS
PRÓPRIAS**

Trabalho de conclusão apresentado ao curso de Especialização em Gestão Pública Municipal (EaD), da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do título de **Especialista em Gestão Pública Municipal**.

Orientador Professor Dr. Roberto da Luz Junior

Palmeira das Missões, RS, Brasil
2015

Vanderlei Marcelo Lermen

**UMA ANÁLISE DA GESTÃO DO IPTU EM SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS:
ALTERNATIVA PARA INCREMENTO DA ARRECADAÇÃO PRÓPRIA**

Trabalho de conclusão apresentado ao curso de Especialização em Gestão Pública Municipal (EaD), da Universidade Federal de Santa Maria (UFSM, RS), como requisito parcial para obtenção do título de **Especialista em Gestão Pública Municipal**.

Aprovado em 19 de dezembro de 2015

Roberto da Luz Junior, Dr. (UFSM)
Presidente/Orientador

Sibele Vasconcelos de Oliveira, Dra. (UFSM)

Nelson Guilherme Machado Pinto, Ms (UFSM)

Palmeira Das Missões, RS
2015

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho a todos que valorizam sua carreira, que buscam aperfeiçoamento profissional, dinâmica no seu trabalho e qualificação por decorrência de melhoras técnicas dos serviços que praticam e de que são praticados. Dedico ainda a todos que lutam no seu dia a dia para uma vida melhor, tanto sua como do próximo, tanto de sua cidade como de outras, do estado e do país, buscando oportunidades, aproveitando momentos e principalmente vivendo em paz e harmonia.

AGRADECIMENTOS

Primeiramente agradeço a Vida e a Deus, minha rocha e fortaleza;

A Minha família, meu tudo, minha base meu porto seguro;

Aos meus amigos, pelos bons momentos, confiança e que aguentam meus desabafos;

Aos colegas de trabalho, que convivem em nossos dia a dia;

A minha chefe, que me ajudou muito;

A Universidade Federal de Santa Maria pela oportunidade de realizar o curso de especialização em Gestão Pública Municipal;

Aos tutores, professores e coordenação do curso, que ajudaram e se esforçaram pelo bom andamento do curso;

Ao meu orientador; que sempre me pôs pra cima;

Aos colegas de curso, que mesmo distantes as vezes colaboraram;

Por fim, obrigado ao apoio de todos os envolvidos direta e indiretamente;

“Como seres humanos, somos definidos pelas causas a que servimos e pelos problemas que lutamos para superar. É a paixão em solucionar problemas extraordinários que cria o potencial de realizações extraordinárias.”

Gary Hammel - autor do livro “O Futuro da Administração”.

RESUMO

UMA ANÁLISE DA GESTÃO DO IPTU EM SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS: ALTERNATIVA PARA INCREMENTO DA ARRECADAÇÃO PRÓPRIA

AUTOR: VANDERLEI MARCELO LERMEN

ORIENTADOR: PROFESSOR DR. ROBERTO DA LUZ JUNIOR

Focado na eficiência das administrações tributárias e administradores, sob o tema gestão do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no município de Santo Antônio do Planalto/RS, considerando legalidade, cadastro, cálculo, lançamento, cobrança e atualização, avaliando essa realidade e seu impacto na arrecadação, com objetivo de possíveis alternativas de incremento de receita própria. Crescimento de demandas e obrigações versus diminuição de recursos, levam municípios a valorização de arrecadações próprias como uma das alternativas de aumento da receita. Identificando, caracterizando e descrevendo esta estrutura comparando valores venais municipais do ano de 2015, com os comerciais, do público e do privado, propondo possibilidades de ajustes na planta genérica de valores imobiliários da legislação. Realizou-se estudo de caso, exploratório descritivo, de agosto a outubro de 2015, de cunho qualitativo, com amostragem de 24 imóveis tributáveis do tipo residencial alvenaria normal, tipificação predominante, comparando extrato individual de cálculo do IPTU com formulário de avaliação comercial por corretor de imóveis credenciado no CRECI/RS. Descritas, analisadas e comparadas primeiramente num total, seguido de avaliação por divisão. Como resultados, constatou-se que a atual planta genérica de valores, prediais e territoriais, utilizada como base de cálculo do município, encontra-se desatualizada com a realidade de mercado. Ainda a mesma é utilizada como base para avaliação e cobrança do ITBI. Como considerações finais, relatou-se a possibilidade de reestruturação e atualização conforme valores de mercado, com manutenções de alíquotas na lei, contribuindo positivamente no incremento de receitas próprias na gestão do IPTU e ainda do ITBI.

Palavras-chave: Imóveis urbanos; município, valores venais, planta de valores; IPTU.

ABSTRACT**AN ANALYSIS OF THE MANAGEMENT FOR IPTU FROM SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO /RS: ALTERNATIVE TO INCREASE THE COLLECTION OWN**

AUTHOR: VANDERLEI MARCELO LERMEN

ADVISOR: ROBERTO DA LUZ JUNIOR

Focused on the efficiency of tax administrations and managers, under the tax management issue on the Land Property and Territorial Urban in Santo Antônio do Planalto/RS, considering legality, registration, calculation, release, collection and updating, assessing that reality and its impact on storage, with the aim of possible own revenue growth alternatives. Growing demands and obligations versus diminishing resources, lead municipalities valuing own collections as one of increased revenue alternatives. Identifying, characterizing and describing this structure comparing municipal market values of the year 2015, with the commercial, public and private, offering possibilities for adjustments in the general plan of securities legislation. We conducted a case study, exploratory and descriptive, from August to October 2015, of qualitative nature, with sampling 24 taxable listings of residential type ordinary masonry, predominant classification, comparing individual extract of calculating the property tax with commercial evaluation form by broker real estate accredited with CRECI / RS. Described, analyzed and compared in a total first, followed by evaluation by division. As a result, it was found that the current general plan of values, building and land, used as municipal tax base, is out of date with the market reality. Yet it is used as a basis for assessment and collection of ITBI. Lastly, it reported the possibility of restructuring and upgrade as market values, with maintenance of rates in the law, positively contributing to the increase of own revenues in the management of property tax and even the ITBI.

Keywords: Urban Real Estate; county, market values, values of plant; IPTU.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Extrato demonstrativo do cálculo do IPTU 2015 do Município de Santo Antônio do Planalto/RS	31
Figura 2 – Localização de Santo Antônio do Planalto/RS no Estado	35
Figura 3 – Foto aérea da cidade de Santo Antônio do Planalto/RS	35
Figura 4 – Mapa de Faces Fiscais de Santo Antônio do Planalto/RS	38
Figura 5 – Valores e Evoluções do Custo Unitário Básico 2015	47

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Dados coletados nos extratos dos imóveis na Prefeitura	40
Quadro 2 – Dados coletados nos formulários dos corretores de imóveis	44
Quadro 3 – Comparativos de valores venais totais da face 01	49
Quadro 4 – Comparativos de valores venais totais da face 02	50
Quadro 5 – Comparativos de valores venais totais da face 03	51
Quadro 6 – Comparativos de valores venais totais da face 04	52

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Valores venais territoriais dos imóveis na Prefeitura	42
Gráfico 2 – Valores venais totais dos imóveis pesquisados	43
Gráfico 3 – Valor venal territorial dos imóveis pesquisados	46
Gráfico 4 – Residências com suas metragens e valores venais por face	48
Gráfico 5 – Valor Total do imóveis avaliados pelo corretor de imóveis	48
Gráfico 6 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 01	50
Gráfico 7 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 02	51
Gráfico 8 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 03	52
Gráfico 9 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 04	53

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis
CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CF – Constituição Federal
CTM – Código Tributário Municipal
CTN – Código Tributário Nacional
CUB – Custo Unitário Básico
IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas
IM – Imóvel
IPCA – Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo
IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens e Imóveis
KM² – Quilômetro quadrado
LRF – Lei de Responsabilidade Fiscal
M² – Metro quadrado
PMSAP – Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Planalto
RS – Rio Grande do Sul
SINDUSCON - Sindicato da Indústria da Construção Civil
TCE – Tribunal de Contas do Estado
TCU – Tribunal de Contas da União
VVM – Valor Venal Municipal

LISTA DE ANEXOS E APÊNDICES

Anexo 1 – Autorização da Municipalidade para coleta de dados	63
Anexo 2 – Planta Genérica de Valores Territoriais do ano de 2015 do Município de Santo Antônio do Planalto/RS	64
Anexo 3 – Planta Genérica de Valores Prediais dos ano de 2015 do Município de Santo Antônio do Planalto/RS	65
Anexo 4 – Formulário de Avaliação de Imóvel Urbano	68

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	14
1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA	15
1.2 JUSTIFICATIVA.....	15
1.3 OBJETIVOS	16
1.4 ESTRUTURAÇÃO E DESCRIÇÃO.....	16
2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICO-CONCEITUAL	18
2.1 O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO	18
2.2 O IPTU NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL VIGENTE.	19
2.3 O IPTU NA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL.....	20
2.4 O IPTU EM SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO E NA LEI MUNICIPAL.	21
2.5 SOBRE A CORRETAGEM DE IMÓVEIS	24
3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	27
3.1 DELINEAMENTO	27
3.2 TIPO DE ESTUDO	28
3.3 POPULAÇÃO E AMOSTRA.....	28
3.4 PROCEDIMENTO E TÉCNICA DE COLETA DE DADOS	30
3.5 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS DADOS.....	32
3.6 VARIÁVEIS DE ESTUDO	32
3.7 LIMITAÇÕES METODOLÓGICAS	33
4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	34
4.1 CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL EM ESTUDO	34
4.2 CADASTROS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS	36
4.3 DADOS DOS DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS.....	40
4.3.1 Descrição	40
4.3.2 Análise	41
4.4 DADOS DOS FORMULÁRIOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS	43
4.4.1 Descrição	44
4.4.2 Análise	45
4.5 COMPARAÇÃO E ANÁLISE ENTRE OS DADOS	49
5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E SUGESTÕES	55
5.1 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	55
5.2 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS.	58
6 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	60

1 INTRODUÇÃO

Desde a Constituição de 1934 foi atribuído aos municípios o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, cobrado sob formas separadas entre “predial e territorial”, pois aquele texto constitucional assim referia-se à forma de pagamento do Predial. Como destaca Harada 2012, p. 26 “A Constituição de 16-7-1934 atribuiu aos Municípios os impostos predial e territorial urbanos cobrado o primeiro sob a forma de décima ou cédula de renda” (art. 13, Par. 2º, II)”. Já na Constituição de 1937, houve a unificação dos mesmos e nas demais assim ficou atribuída essa competência impositiva dos municípios, inclusive em nossa atual carta Magna, Constituição Federal de 05 de outubro de 1988, no seu artigo 156 compete essa tributação aos municípios brasileiros.

Através de Silva Junior (2014), pode-se dizer que a partir de 1988, o IPTU começou a ser mais cobrado e valorizado. Considerado um tributo de grande importância, pode trazer reflexo direto nas dinâmicas de concentração nas cidades, tema na atualidade de fiscalização, cobrança e apontamentos dos Tribunais de Contas. Assim, pode ser considerado o imposto mais importante de um Município, e sofreu diversas evoluções em seu contexto e legislação, pois a forma mais antiga de sua cobrança não alcançava resultados valorativos do mesmo.

O IPTU é o imposto mais importante do Município e sua cobrança na forma como vinha acontecendo, sem levar em consideração fatores como tipo de imóvel, sua localização e utilização, não correspondia ao alcance voltado para os anseios arrecadatários próprios de tributos locais. E foi preciso que vezes nesse sentido se voltassem para o Congresso Nacional conclamando àquela Casa que propusesse um projeto de Emenda Constitucional no sentido de dar ao imposto um caráter pessoal, seguindo o que dispõe o artigo 145, § 1º da Constituição Federal, de que “sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte.” (HEMETRIO, 2011, p.1)

Segundo Abrantes e Ferreira (2010), nos últimos anos as responsabilidades dos municípios do Brasil vêm aumentando, principalmente a Tributária. Antes da Constituição de 1988, as cidades brasileiras tinham uma responsabilidade mais limitada, sendo os serviços prestados pela união ou pelos Estados. A partir deste período, os municípios começaram a assumir cada vez mais atribuições, como, por exemplo, as municipalizações em áreas da saúde, educação, trânsito, ambiental entre outras, o que tem levado os municípios a enfrentar dificuldades.

Como pode-se acompanhar no noticiário nacional, os administradores das cidades dos municípios brasileiros realizam anualmente as chamadas marchas dos prefeitos, momento em

que se mobilizam, reunindo-se em Brasília/DF, organizados por seus devidos consórcios, associações e coordenações para chamar a atenção do Congresso Nacional e da sociedade, assim como achar soluções para amenizar a situação. Conforme Salles (2010), os municípios pequenos sofrem mais diante do cenário exposto, pois dependem basicamente dos recursos Federais como o FPM (Fundo de Participação dos Municípios), Estaduais como o ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias) e das verbas dos programas específicos em ambos os âmbitos. Nesta ótica, encontram-se municípios como Santo Antônio do Planalto/RS na região Norte do Rio Grande do Sul, onde se faz necessária alguma iniciativa.

1.1 IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA

O presente trabalho será realizado no Município de Santo Antônio do Planalto, Estado do Rio Grande do Sul, conforme Instituto Brasileiro de Geografia e Estatísticas, localizado na Microrregião Carazinho, Mesorregião Noroeste Rio-Grandense, com área de 203,44 Km², a 230 km da Capital do Estado Porto Alegre. Emancipado há vinte e três (23) anos, com população total em torno de dois mil (2.000), sendo metade urbana e a outra rural, a principal fonte de renda é a agricultura. Neste trabalho será analisada em particular a gestão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do município, e a possibilidade do mesmo servir de incremento na receita própria municipal, em sua maneira legal de cobrança.

Para aumentar receitas orçamentárias próprias dos municípios, uma das medidas e soluções recomendadas pelo TCE (Tribunal de Contas do Estado), TCU (Tribunal de Contas da União) e Ministério Público seria a otimização do sistema de arrecadação das receitas próprias, com o incremento e valorização direto. Assim, esta pesquisa pretende realizar um estudo para descrever a cobrança do referido imposto no Município de Santo Antônio do Planalto/RS, utilizando-se de bibliografia, documentos e entrevistas, tanto para defini-lo, quanto para uma análise de um possível ajustamento, para que o mesmo seja uma das possibilidades de incremento de receitas próprias, sem impactar os que possuem a obrigação tributária deste. Diante do exposto, formulou-se o problema de pesquisa: Quais as maneiras legais existentes para aumentar a receita oriunda do IPTU em Santo Antônio do Planalto/RS?

1.2 JUSTIFICATIVA

O aumento de receitas próprias é uma das questões emergentes relacionadas à administração pública, tema relacionado com a Lei de Responsabilidade Fiscal, o Estatuto das Cidades e as ações do Ministério das Cidades, e cada vez mais especial para os municípios em amplo sentido.

Considerando o Imposto Predial e Territorial Urbano como sendo o principal imposto de um município, que deve ser tratado pelo administrador com cuidado e relevância para sua melhor aplicação, legitimidade e aproveitamento, este estudo pretende explicar alternativas simples e baratas, na modernização e otimização de recursos públicos, especificamente neste Imposto. Assunto de interesse público, devido à importância da gestão do IPTU em todos os municípios, com sua implantação e manutenção dos cadastros imobiliários urbanos, pois tem sido fiscalizado pelo Tribunal de Contas e causa de apontamentos quanto a sua má gestão.

Também esclarecer meios administrativos que o gestor municipal deve utilizar para a execução do Art. nº 32 do Código Tributário Brasileiro de acordo com a LRF, assim como, justiça social, tributação correta, ferramentas de planejamento simples e práticas. Ainda podendo contribuir para novas pesquisas e estudos dirigidos a uma realidade vivenciada.

1.3 OBJETIVOS

Para responder à pergunta da pesquisa, definiu-se como objetivo geral: avaliar a realidade da Gestão do IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e analisar possibilidades, relações e ajustamentos para otimizar sua cobrança com o aumento de receitas Próprias Municipais, assim como benefícios ou impactos decorrentes dessas práticas adotadas na gestão do IPTU no Município de Santo Antônio do Planalto/RS.

E como objetivos específicos:

- a) Identificar e caracterizar o IPTU e as atividades praticadas através da Gestão Territorial e Predial Urbana no setor público;
- b) Descrever a estrutura e os métodos utilizados no Setor Tributário quanto à gestão do IPTU;
- c) Comparar dados imobiliários de valores venais do setor público com o privado;
- d) Propor possibilidades de incremento direto na receita própria do Município em relação ao IPTU e a Planta Genérica de Valores.

1.4 ESTRUTURAÇÃO E DESCRIÇÃO

Para a compreensão do estudo proposto, o trabalho está dividido e organizado em quatro capítulos. O capítulo 1 e suas divisões apresenta a Introdução do assunto e o tema a ser investigado: o IPTU como forma de incremento de arrecadação própria no município de Santo Antônio do Planalto/RS em sua gestão de cobrança administrativa, com sua justificativa, assim como objetivos do estudo.

A configuração do mesmo está baseada em comparativos dos valores venais do cadastro existente na municipalidade para cobrança, com os valores realizados no comércio imobiliário local dos mesmos, que supõe explicar o problema da pesquisa, com o intuito de demonstrar como os cadastros atualizados dos imóveis urbanos podem contribuir para arrecadação o IPTU e até outros impostos.

No capítulo 2 é apresentado o conceito com sua fundamentação teórica, nos assuntos relacionados a este estudo do tema escolhido, demonstrando e abordando o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, nos âmbitos de conceito, constitucionalidade, Lei de Responsabilidade Fiscal e sua gestão em Santo Antônio do Planalto/RS, assim como teoria sobre corretagem de imóveis, imobiliárias e transações de imóveis que fazem parte da pesquisa para obtenção de resultados pretendidos.

O embasamento material e evolução dos objetivos específicos propostos na pesquisa, que formam os procedimentos metodológicos adotados para a realização desta, como o delineamento dos termos, coletar, comparar e demonstrar as diferenças nos dados colhidos junto ao ente municipal e o mercado imobiliário de Santo Antônio do Planalto/RS, alcançando assim cálculos comparativos para o estudo do tema proposto, são apresentados no capítulo 3.

A seguir, no capítulo 4, é apresentada uma reflexão, comparação e análise, acerca dos dados obtidos no estudo com os devidos resultados alcançados. Ainda neste capítulo é apresentado um histórico atual do Município de Santo Antônio do Planalto/RS, onde foi realizado o estudo.

E por final, no capítulo 5, é realizada uma consideração final à luz dos objetivos propostos no estudo, a fim de responder o problema norteador da pesquisa realizada, ainda com sugestões para trabalhos futuros, seguida das referências utilizadas e do anexos.

2 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICO-CONCEITUAL

Este capítulo consiste numa apresentação embasada cientificamente e discussão temática do posicionamento de diversos autores, o que proporciona destaque no processo de comunicação e complemento bibliográfico sobre o tema pesquisado.

Assim, neste são abordados os conceitos, legalidade e ciência dos temas relevantes em questão do estudo proposto, divididos em itens capitulares como se segue: O Imposto Predial e Territorial Urbano (2.1), O IPTU na Constituição Federal e Código Tributário Nacional vigente (2.2), O IPTU na Lei de Responsabilidade Fiscal (2.3), O IPTU em Santo Antônio do Planalto e na Lei Municipal (2.4) e Sobre a Corretagem de Imóveis (2.5).

2.1 O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

Conforme a Constituição Federal e o Código Tributário Nacional em vigor, o IPTU é um tributo na forma de imposto diretamente ligado à gestão municipal, uma das formas de recursos tributários competidos exclusivamente aos municípios, juntamente com o Imposto Sobre Transmissão *Inter Vivos* (ITBI) e Imposto Sobre Serviços (ISS), que formam os três impostos de competência exclusiva dos municípios brasileiros perante a Constituição Federal, que define uma grande descentralização das competências do Estado entre seus entes constitutivos, pois ela tratou de dividir também as receitas tributárias, estabelecendo competências tributárias exclusivas aos Estados e Municípios, e, ainda, determinando cotas de participação desses entes nos tributos de competência da União.

Cabe ressaltar aqui, apenas para modo de complementação, segundo Abrantes e Ferreira (2010), que os municípios dispõem ainda de receitas provenientes das cobranças de tributos de sua competência das taxas e contribuição de melhoria, das originárias de seu patrimônio, bem como de transferências de recursos estaduais e federais. Os impostos, conforme artigo 16 do Código Tributário Nacional, são tributos cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte (BRASIL, 2001a).

Assim como todos os tributos dos três entes federativos, o IPTU possui princípios constitucionais tributários aplicáveis, conforme Harada (2012, p.36) “Esses princípios são conhecidos como limitações constitucionais do poder de tributar, funcionando como verdadeiros escudos de proteção dos contribuintes”. Esses são: princípio da discriminação de

impostos, princípio da imunidade recíproca, princípio da imunidade genérica, princípio da legalidade tributária; princípio da isonomia tributária e princípio da capacidade contributiva.

Só para exemplificar, não é possível ao legislador elaborar uma lei tributária exatamente na medida da capacidade contributiva de cada contribuinte, nem ao aplicador da lei ajustar a carga tributária a capacidade contributiva de cada um sem ofensa ao princípio da legalidade tributária. (HARADA, 2012, p.1)

Assim sendo, o IPTU possui regras, normas, noções e teorias, dentro das leis maiores, que regulamentam o mesmo para sua tributação dentro dos municípios, Constituição Federal de 1988 e Código Tributário Nacional.

2.2 O IPTU NA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E CÓDIGO TRIBUTÁRIO NACIONAL VIGENTE

Na Carta Magna vigente, Constituição Federal de 1988, em seu art. 156, I, é descrito:

“Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I - propriedade predial e territorial urbana;”

Conforme Abrantes e Ferreira (2010 p. 73), imposto “a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais, sobre imóveis, exceto os de garantia”. Seguindo a mesma direção, no Código Tributário Nacional, a redação é praticamente igualitária, que complementa:

Art. 32. O Imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na Lei Civil, localizado na zona urbana do Município. (BRASIL, 1966).

Imposto que tem como base de incidência o Patrimônio, e como consta na constituição incide tanto em imóvel urbano construído ou não, e em as ambas situações juntas, ou seja, cobrado em terrenos baldios somente sobre ele, ou em terrenos construídos onde incide sobre o territorial e a edificação. O que diferencia as situações é a alíquota aplicada em cada caso.

A expressão “propriedade predial e territorial urbana”, como está no texto constitucional vigente, abarca tanto o imóvel urbano construído com o respectivo terreno, como também o terreno sem edificação. Trata-se de um só imposto que, entretanto, se desdobra em tributação da edificação e em tributação do terreno, geralmente por alíquotas diferentes. Tanto é assim que o imposto é conhecido pela sigla IPTU. Ainda que possa existir terreno sem edificação, não é possível a existência

de prédio urbano sem terreno em face dos recuos lateral e frontal impostos pela legislação urbanística. (HARADA, 2012, p.91)

Tem como fato gerador a propriedade de bem imóvel, ou sua simples posse, assim sendo, incide sobre os imóveis situados na zona urbana dos municípios, zona essa determinada por Lei municipal, ou seja, compete ao legislador definir a zona urbana de seu município com áreas urbanizadas e de expansão urbana, mas esta delimitação será legalmente compreendida se possuir dois, no mínimo, dos serviços públicos descritos no § 1º do art. 32 do Código Tributário Nacional, a seguir:

- I – meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
 - II – abastecimento de água;
 - III - sistema de esgotos sanitários;
 - IV – rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
 - V – escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.
- (BRASIL, 1966)

A base de cálculo do IPTU é formada pelo valor venal dos imóveis, ou seja, o seu preço, excluídos os bens imóveis e móveis existentes nos mesmos (automóveis, eletrodomésticos, bens de consumo etc.), multiplicado pela alíquota determinada pela legislação municipal.

Assim, podemos afirmar que o tributo IPTU é calculado pela aplicação de alíquotas à base de cálculo. Igualmente, compete ao legislador local fixar, nos respectivos códigos tributários, as alíquotas a incidirem sobre os valores venais, o que permitirá o lançamento do valor devido pelo contribuinte. A lei local pode fixar as alíquotas. Não há dispositivo constitucional que imponha limite nesta fixação, a exemplo, municípios de um mesmo Estado podem apresentar alíquotas diferentes para o recolhimento do mesmo tributo, o IPTU. (ABRANTES e FERREIRA, 2010 p.75)

Na metodologia de cálculo que deve ser utilizada geralmente são priorizados os fatores relacionados à localização do imóvel, construção e seus diversos tipos (casa, galpão, telheiros, madeira, alvenaria, ferro, etc.), através do uso racional do espaço construído e ocupado.

2.3 O IPTU NA LEI DE RESPONSABILIDADE FISCAL

A Lei de Responsabilidade Fiscal, Lei Complementar nº 101 de 4 de maio de 2000, estabeleceu normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, inovou a execução do Orçamento público, pois introduziu diversos limites de gastos. Conhecida como Gestão Administrativa, seja para as despesas, como contingenciamento, limitação de

empenhos, assim como para o grau de endividamento, publicada em 04 de maio de 2.000, estabeleceu normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal, regulamentando ao disposto no artigo 163, inciso I da Constituição Federal de 1988.

De acordo com a Lei da Responsabilidade Fiscal em seu artigo.11:

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.

Segundo Araújo e Arruda (2009, p. 86);

A lei determina que, na previsão da receita, devem ser observadas as normas técnicas e legais, os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante. A previsão da receita deverá ser acompanhada de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.

Como se vê, a LRF visa regulamentar a importância das receitas próprias da máquina pública em todos os níveis, sendo que os Municípios possuem legislação tributária própria e devem explorar com eficiência o seu potencial de arrecadação, tentando se desvincular cada vez mais da dependência do Governo Federal.

A cobrança de tributos de sua competência deve ser vista como um estímulo ao administrador, pois nesta lei cobrar impostos não é apenas direito da administração pública, mas sim uma obrigação, caso contrário configura renúncia de receita. No Art. 14 da Lei de Responsabilidade Fiscal em:

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

2.4 O IPTU EM SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO E NA LEI MUNICIPAL

O referido imposto em questão está sendo cobrado no município de Santo Antônio do Planalto/RS conforme a Lei complementar 009 de 29 de setembro de 2006, que estabelece o código Tributário Municipal, consolidando a legislação tributária do Município.

Desde a democratização do Brasil, e depois com a Lei de Responsabilidade Fiscal, o IPTU vem sendo calculado e cobrado através de legislação rígida, sendo fiscalizada e cobrada dos administradores sua eficiência e progressão, conforme BARRETO 2012, “a legislação de âmbito nacional determina que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel. Assim sendo, a entidade tributadora fica obrigada à tarefa de apurá-lo, segundo critérios avaliativos de sua exclusiva escolha”.

Assim, o Código Tributário Municipal de Santo Antônio do Planalto/RS, que consolida a legislação tributária do Município, observa os princípios da legislação federal, sendo a Constituição Federal de 1988, Estatuto das Cidades (Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001), Código Civil (Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002) e Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101, de 04 de maio de 2000).

No Art. 2º, determina os tributos de competência do Município, sendo o primeiro Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU. Sobre o fato gerador:

Art. 3º- É o fato gerador

I - Do Imposto sobre:

a) Propriedade predial e territorial urbana: A propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, por natureza ou por cessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município. (CTM, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS, 2006)

Quanto a sua incidência:

Art. 4º - O imposto sobre a propriedade, a titularidade, o domínio útil ou a posse a qualquer título de imóvel edificado ou não, situado na zona urbana do Município.

§ 1º - Para os efeitos deste Imposto, entende-se como zona urbana a definida em Lei Municipal, observando o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 02 (dois) dos incisos seguintes:

I - meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - Iluminação pública, com ou sem posteamento, para distribuição domiciliar;

IV - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 03 (três) quilômetros do imóvel considerado. (CTM, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS, 2006)

Conforme legislação Federal, o valor do imposto vem da aplicação de alíquota fixada em lei sobre o valor venal do imóvel, ou seja, de um percentual sobre o valor do imóvel calculado pela Prefeitura. As alíquotas são diferenciadas em uso somente Territorial, ou quando edificada sobre o valor total, sendo assim o CTM obedece legislação maior.

Art. 6º - O imposto de que trata este Capítulo é calculado sobre o valor venal do imóvel.

§ 1º - Quando se tratar de prédio, a alíquota para o cálculo do imposto será de 0,25% (trinta centésimos por cento), para imóveis de uso exclusivamente residencial.

§ 2º - Quando se tratar de prédio, a alíquota para o cálculo do imposto será de 0,35% (trinta centésimos por cento), para os demais casos.

§ 3º - Quando se tratar de terreno, a alíquota para o cálculo do imposto será de 0,50% (um inteiro e oitenta centésimos por cento):

§ 3º - A alíquota de que trata o parágrafo anterior, será acrescida de 0,50% (cinquenta centésimos por cento) ao ano, até o limite máximo de 5% (cinco por cento), quando a Municipalidade considerar a necessidade de loteamento e comercialização do mesmo, sem que o proprietário o faça, nem edifique sobre o imóvel e nos casos que os terrenos não estiverem devidamente limpos, que venham a propiciar a proliferação de animais e insetos. (CTM, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS, 2006)

Quanto ao zoneamento e distribuição, dos valores por metro quadrado, tanto territorial (terrenos) quando predial (edificações), utilizados para cálculo do valor venal, o Código especifica a divisão fiscal em faces de quadras.

§ 7º - Para os efeitos do disposto no parágrafo 2º deste artigo, considera-se:

I - 1ª Divisão Fiscal, a área compreendida no perímetro urbano deste Município, com frente para avenida, rua ou travessa pavimentada.

II - 2ª Divisão Fiscal, é formada pelos imóveis não compreendidos na 1ª divisão fiscal.

§ 8º - Para o cálculo do disposto no artigo 6º desta Lei, o valor venal dos imóveis será calculado pelas respectivas faces de quadra. (CTM, SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS, 2006)

Essa divisão está exposta em sete (07) faces, sendo elas: Face 01, Face 02, Face 03 e Face 04, Face 05, Face 06 e Face 07. São distribuídas e determinadas nesta lei de acordo com os nomes dos Logradouros e seu distanciamento da parte central da cidade, conforme mapa da figura 04 deste trabalho. Na questão do lançamento, o IPTU exige anualmente, pois a lei tributária define que a cada exercício ocorre um novo “fato gerador”, que dá origem à respectiva obrigação tributária. Quanto ao cálculo e avaliação de cada imóvel tributado, existe um mapa genérico de valor para cada situação, onde há um determinado valor para cada face de localização, assim como depreciação e ano construído, quando se tratar de Edificações.

Considerando que a fixação do valor venal depende de avaliação individual de cada imóvel e que é impossível sua prévia determinação em lei, cabe ao Executivo estabelecer normas e critérios genéricos de procedimentos tendentes a apurá-lo ou, até mesmo, determinar que os próprios agentes fiscais avaliem cada imóvel individualmente, obedecidas algumas regras ou métodos da técnica avaliativa.

Registraremos, ainda, que, adotado o primeiro caminho, e conforme o potencial de cada Município, podem ser elaboradas pautas, tabelas, listas ou mapas de valores, bem como índices representativos de valorização ou desvalorização, orientadores das autoridades administrativas e garantidores de ação uniforme, livre de subjetivismo e arbítrio. (BARRETO, 2012, p. 245)

No anexo único da Lei Complementar, constam os devidos mapas de valor do metro quadrado do terreno, conforme Anexo II deste, assim como do valor do metro construído em suas 11 (onze) tipificações e depreciações, que são: alvenaria alto padrão, alvenaria normal, alvenaria sem reboco, madeira simples, madeira dupla, porão não habitável em alvenaria, porão não habitável em madeira, galpões em madeira, galpões em alvenaria e telheiros (apenas cobertura), como consta no anexo III deste. Cabe salientar que o valor destes é reajustado anualmente por decreto atualizado pela variação anual do IPCA/IBGE (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo).

2.5 SOBRE A CORRETAGEM DE IMÓVEIS

O Código Civil de 2002, em seu art. 722, define: “Pelo contrato de corretagem, uma pessoa, não ligada a outra em virtude de mandato, de prestação de serviços ou por qualquer relação de dependência, obriga-se a obter para a segunda um ou mais negócios, conforme as instruções recebidas”.

Segundo Ferro e Luongo (2010 p. 41), “trata-se de um contrato, que define uma obrigação de fazer (obter um ou mais negócios) para outrem, de acordo com as instruções recebidas anteriormente e mediante o pagamento de uma remuneração.” Sendo, então, um contrato onde uma pessoa se encarrega de fazer negócios, vender para outras, mediante condições e remunerações.

Ligando a palavra corretagem a esta pesquisa, é dirigida sua utilização para referir-se ao trabalho de corretor de imóveis com sua atuação. Marsden (1982) diz que a corretagem existe quando se faz necessário um intermediário que facilite as transações imobiliárias entre os agentes envolvidos que são o vendedor e o comprador. Este mesmo autor ainda define este serviço como representação. Para Venosa (2005, p.339), o contrato de corretagem revela-se como “um misto de prestação de serviços e de mandato”, pois o corretor de imóveis contratado presta seus serviços e ao mesmo tempo representa aquele que o contratou.

Tais elementos, porém, não lhe tiram a autonomia do contrato, em face dos caracteres próprios e peculiares que o diferenciam, como a mediação e a aproximação de pessoas que não se encontram em outras espécies contratuais. Realmente há profundas distinções com respeito a certas formas parecidas. Relativamente ao mandato, o mandatário representa o mandante, função que não exerce o corretor. E assim na prestação de serviços, onde o prestador se obriga a fornecer a sua força de trabalho físico ou intelectual, enquanto o mediador garante ao cliente o resultado de seu trabalho (VENOSA, 2005, p.340).

Em uma definição profissional, os serviços de corretagem são prestados e realizados por um agente denominado corretor de imóveis.

É o profissional que, havendo satisfeito todas as exigências legais, se encontra apto a agenciar negócios para terceiros, intervindo na aproximação de partes interessadas em transações imobiliárias, procurando eliminar os pontos divergentes e diminuindo as distâncias até a otimização do negócio, que é o seu fechamento. (RESENDE, 2003, p.6)

Ampliando mais o conceito de corretor, o jurista Fran Martins diz:

São denominados corretores as pessoas que se interpõem entre duas ou mais pessoas, físicas ou jurídicas, para a realização de transações comerciais. Caracterizam-se, assim, os corretores pelos atos de intermediação praticados para a realização de uma operação comercial, finda a qual cessa a sua atuação. São eles, portanto, mediadores, promovendo a realização de contratos e auferindo do seu trabalho, um pagamento chamado corretagem. Algumas operações de venda só podem ser realizadas por intermédio de corretores, sendo, por lei, privativas de suas funções. (MARTINS, 2007, p.201-202).

No atual Código Civil, Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002, o corretor possui obrigações, sendo necessário trazer em foco o disposto no artigo 723:

O corretor é obrigado a executar a mediação com a diligência e prudência que o negócio requer, prestando ao cliente, espontaneamente, todas as informações sobre o andamento dos negócios; deve, ainda, sob pena de responder por perdas e danos; prestar ao cliente todos os esclarecimentos que estiverem ao seu alcance, acerca da segurança ou risco do negócio, das alterações de valores e do mais que possa influir nos resultados da incumbência. (BRASIL, 2002 p.72)

A legalidade que Resende (2003) cita trata de a profissão de corretor de imóveis ser disciplinada pela Lei 6.530/78, regulamentada pelo Decreto 81.871/78. Ainda, conforme este autor nos aponta, o exercício e as relações entre corretores entre si e com seus clientes, são subordinados ao COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, como seu órgão maior e pelos CRECIS – Conselhos Regionais de Corretores de Imóveis, de cada jurisdição de sua competência.

O COFECI e os CRECIS são órgãos de disciplina e fiscalização do exercício da profissão de Corretor de Imóveis, exercendo, dentre outras, ações de natureza: Disciplinar; Normativa; Deliberativa; Administrativa; Supervisora. (RESENDE, 2003, p. 21)

Assim, de acordo com Raposo (1995), “o corretor só poderá exercer sua atividade profissional caso tenha concluído o curso técnico em transações imobiliárias (TTI), obtido aprovação no exame de proficiência, e recebido seu registro junto ao Conselho Regional de Corretores de Imóveis (CRECI) de sua região.” Ou seja, devidamente formado na profissão, credenciado e habilitado legalmente no seu conselho de jurisprudence, que no caso do Estado do Rio Grande do Sul é CRECI/RS.

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

O desenvolvimento de uma monografia tem a necessidade da definição de seus limites, métodos, tipos de estudo, assim como sua fonte de dados. De acordo com Oliveira (2002, p. 58-59), “o método é um instrumento que auxilia o pesquisador a chegar a um determinado resultado, ou seja, são os passos percorridos até alcançar o objetivo traçado anteriormente”.

A definição de metodologia para Diehl e Tatim (2004, p. 47) é “o estudo e avaliação de diversos métodos, com a finalidade de identificar possibilidades e limitações no âmbito de sua aplicação no processo de pesquisa científica.”

Assim sendo, a seguir são descritos e explanados os procedimentos metodológicos utilizados no desenvolvimento da pesquisa realizada no município de Santo Antônio do Planalto/RS.

3.1 DELINEAMENTO

O objetivo principal desta pesquisa será analisar a Gestão do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU, em seus cálculos, lançamento e cobrança, no município de Santo Antônio do Planalto/RS, em paralelo com o mercado imobiliário local. Adotou-se, assim, para responder ao problema, a pesquisa qualitativa, pois busca descrever possíveis discrepâncias de valores de imóveis sobre uma amostra significativamente reduzida de vinte e quatro imóveis, se comparada ao quantitativo total dos imóveis de Santo Antônio do Planalto/RS. Segundo Diehl e Tatim (2004, p. 54), qualitativa caracteriza-se por:

[...] descrever a complexidade de determinado problema e a interação de certas variáveis, compreender e classificar os processos dinâmicos vividos por grupo sociais, contribuir no processo de mudança de dado grupo e possibilitar, em maior nível de profundidade, o entendimento das particularidades do comportamento dos indivíduos.

Como sendo documental e bibliográfica, a pesquisa utilizou em suas análises as informações de valores venais obtidas junto ao Setor de Fiscalização do Município, que é o responsável pelo cálculo, lançamento e cobrança do IPTU, comparando os mesmos com valores de mercado imobiliário na cidade junto a corretor de imóveis credenciado ao CRECI (Conselho Regional de Corretores de Imóveis), que realiza a maior parte das transações de imóveis, tanto urbano como rural, no município de Santo Antônio do Planalto/RS. Para Gil (1991, p. 51), “a pesquisa documental utiliza materiais (documentos) que não receberam ainda um tratamento

analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetivos da pesquisa.” Assim sendo, o delineamento desta pesquisa é documental por ter como fonte de dados os documentos, ou seja, cadastro imobiliário oficial do município de Santo Antônio do Planalto/RS e Imobiliárias credenciadas ao CRECI, que atuam na cidade com transações.

3.2 TIPO DE ESTUDO

Para alcançar os objetivos determinados no problema, realizou-se um estudo exploratório descritivo, pois “tem a finalidade de ampliar o conhecimento a respeito de um determinado fenômeno” (ZANELLA, 2009, p. 79), ou seja, explorar a atual realidade da cobrança deste imposto, em sua definição, teoria, legalidade e sua aplicabilidade correta e maior conhecimento, buscando alternativas de sua melhora e eficiência, comparando informações dos dados do município com as transações imobiliárias da cidade.

Para Diehl e Tatim (2004, p. 54), a pesquisa descritiva tem como objetivo:

[...] a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis. São inúmeros os estudos que podem ser classificados como pesquisa descritiva, e uma de suas características mais significativas é a utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados, tais como questionário e observação sistemática.

Quanto à exploração de dados e informações, para Lakatos e Marconi (1992, p. 82) “estudo exploratório descritivo é toda pesquisa que busca constatar algo num organismo ou num fenômeno”, e seguindo na mesma linha, conforme Severino (2007, p. 123), “Exploratória busca apenas levantar informações sobre um determinado objeto delimitando assim um campo de trabalho, mapeando as condições de manifestação desse objetivo.”.

Então, o estudo deste trabalho é exploratório, por não existirem comparações de registros de valores imobiliários em base de dados diferenciadas, e descritivo, pois compararam-se os dados de valores venais que a municipalidade utiliza para o cálculo do IPTU, descrevendo diferenças e/ou semelhanças entre as partes pesquisadas.

Quanto ao procedimento técnico, foi escolhido o estudo de caso, que, segundo Diehl e Tatim (2004, p. 61), “caracteriza-se pelo estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos, de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento.”.

3.3 POPULAÇÃO E AMOSTRA

Por meio da definição de Diehl e Tatim (2004, p. 64), sabe-se que população é “o conjunto de elementos passíveis de serem mensurados com respeito às variáveis que se pretende levantar.” Ainda, segundo Prodanov e Freitas (2013, p.98), a “população (ou universo da pesquisa) é a totalidade de indivíduos que possuem as mesmas características definidas para um determinado estudo.”

A população para análise do presente trabalho são imóveis existentes nas quatro (4) zonas fiscais do Município de Santo Antônio do Planalto/RS, denominados neste como FACE, conforme Código Tributário, Lei Complementar 006/2006, inscritos no Cadastro Imobiliário do Município para cobrança do IPTU, e que os mesmos estejam disponíveis para avaliação imobiliária comercial local, onde uma intersecção de características será realizada em ambas as avaliações e conferências intermediárias de suas localizações e tipificações.

Através da posse de ambos os valores (fiscal e comercial), adquiridos da municipalidade e em corretor de imóveis, pode-se analisar a existência de possíveis discrepâncias para a então consideração de uma resposta para o problema da pesquisa. Por ser de cunho qualitativo, a presente pesquisa utilizou-se de amostra não probabilística e aleatória, por acessibilidade ou por conveniência, oportunidade e critérios do autor, pois:

[...]constituem o menos rigoroso de todos os tipos de amostragem. Por isso mesmo são destituídas de qualquer rigor estatístico. O pesquisador seleciona os elementos a que tem acesso, admitindo que esses possam, de alguma forma, representar o universo. Aplicamos esse tipo de amostragem em estudos exploratórios ou qualitativos, em que não é requerido elevado nível de precisão. (PRADANOV e FREITAS, 2013, p.98)

Para seleção da amostra, foi estabelecido que seriam imóveis urbanos do tipo residencial em alvenaria reboco normal, por estes existirem em toda cidade em maior número (ambas as faces fiscais da cidade), pois conforme Prodanov e Freitas (2013, p.98), [...] *Amostra é parte da população ou do universo, selecionada de acordo com uma regra ou um plano. Refere-se ao subconjunto do universo ou da população.* Assim, foram selecionados vinte e quatro (24) imóveis da cidade, sendo seis (6) de cada face de cobrança (Face 01, Face 02, Face 03 e Face 04) e solicitado, junto ao Setor de Fiscalização um extrato de cálculo individual dos mesmos, ano base 2015. As faces 05, 06 e 07 não foram utilizadas na pesquisa por se tratarem de um distrito, chácaras urbanos dentro e fora do perímetro urbano, consecutivamente, e podem não retratar a realidade dos imóveis considerados terrenos da área aglomerada da cidade.

3.4 PROCEDIMENTO E TÉCNICA DE COLETA DE DADOS

A execução da coleta de dados é muito importante nas pesquisas, pois é com esses que se coletam as informações e se obtêm as respostas que possibilitarão um diagnóstico para a organização.

Para Cervo (2002, p. 44), a coleta de dados é uma tarefa importante na pesquisa, “envolvendo a determinação da população a ser estudada, a elaboração do instrumento de coleta, a programação da coleta e também os dados e a própria coleta.”.

Segundo Rudio (2004, p. 111), “chama-se coleta de dados a fase do método de pesquisa cujo objetivo é obter informações da realidade.”.

Esta, por se tratar de uma pesquisa descritiva, onde são registrados e descritos fatos sem interferência neles, visa a descrição de valores de imóveis urbanos, que, segundo Prodanov e Freitas (2013, p.52), “visa descrever as características de determinada população ou fenômeno ou o estabelecimento de relações entre variáveis”. Ou seja, o IPTU no município de Santo Antônio do Planalto/RS e possíveis discrepâncias entre valores venais do Cadastro da prefeitura com valores venais imobiliários de comércio, para assim possibilitar alguma resolução sobre este fenômeno e/ou relações.

Para identificar a relação e/ou diferença entre esses valores, a pesquisa foi realizada da seguinte maneira: através de uma entrevista com os fiscais municipais da prefeitura, responsáveis pela inscrição, cálculo, lançamento e cobrança do IPTU, onde foi constatada a existência de maior quantidade no cadastro, assim como existentes em todas as Faces Fiscais, os imóveis do tipo residencial em alvenaria com reboco normal, e então selecionadas as amostras e solicitados os extratos de cálculo de cada imóvel, conforme figura 1:



Estado do Rio Grande do Sul
Pref Munic Sto Antonio do Planalto

Página: 001

031Q005L001 FACE 3 IPTU 2015

Código:	01513	Imóvel/Unidade:	713 / 1	Unidades Não Englobadas
Proprietário:	[REDACTED]			
Endereço:	RUA ISMAEL SOLETTI, [REDACTED]			
Telefone:	[REDACTED]			
Cidade:	SANTO ANTONIO DO PLANALTO	Estado:	RS	
CEP:	99525 - 000			
Referente Imóvel:	RUA ISMAEL SIGNORI SOLETTI [REDACTED]			

DADOS DO CADASTRO:

	Terreno	Construção	Serviços	Valor
Área:	380,09	107,81		
	46,57	597,31		
Valor Venal:	17.700,79	64.396,26		
Total Venal:		82.097,05		
Alíquota:		0,25		
Imposto:		205,24		
		Total Taxas:		0,00
		Imposto à Pagar:		205,24

Parcelas

1ª Única	15/07/2015	205,24
----------	------------	--------

Figura 1 – Extrato de cálculo do IPTU 2015 do Município de Santo Antônio do Planalto

Fonte: Setor de Fiscalização da Prefeitura

Destes mesmos imóveis selecionados e solicitados da prefeitura, foi elaborado individualmente um Formulário de Avaliação de Imóvel Urbano (Anexo 4) e solicitada uma avaliação com corretor de imóveis credenciado no CRECI/RS, e que efetua transações imobiliárias dentro do município de Santo Antônio do Planalto/RS, no caso em específico Imobiliária Sertoli.

Foram, assim, utilizados a entrevista e o formulário, que nesta pesquisa tomam a forma de levantamento:

Tal pesquisa observa, registra, analisa e ordena dados, sem manipulá-los, isto é, sem interferência do pesquisador. Procura descobrir a frequência com que um fato ocorre,

sua natureza, suas características, causas, relações com outros fatos. Assim, para coletar tais dados, utiliza-se de técnicas específicas, dentre as quais se destacam a entrevista, o formulário, o questionário, o teste e a observação. (PRADANOV e FREITAS, 2013, p.52)

3.5 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS DADOS

Com base nos critérios de avaliação e valores de imóveis urbanos, os dados foram extraídos e classificados de maneira que os objetivos fossem atendidos, ressaltando-se os critérios de legitimidade, leitura e comparação.

Segundo Cervo e Bervian (2002, p. 189), “em uma pesquisa, a coleta, a análise e a interpretação dos dados consistem na leitura, reflexão, análise, diferenciação, comparação e tomada dos apontamentos.”.

Ainda por ser uma pesquisa bibliográfica e documental, os dados obtidos serão analisados à luz do referencial teórico adotado neste trabalho, assim como documentos (leis, códigos e decretos) relacionados com o sistema de avaliação, inscrição, cálculo e lançamento do IPTU no município pesquisado, pois segundo Prodanov e Freitas (2013, p.112), [...] *A análise e a interpretação desenvolvem-se a partir das evidências observadas, de acordo com a metodologia, com relações feitas através do referencial teórico e complementadas com o posicionamento do pesquisador.*

Após a coleta de dados e análise preliminar dos valores selecionados de cada imóvel e separados por face de cobrança, os dados foram analisados isoladamente, separados por Face, relacionados e comparados com os demais critérios. O principal item analisado, devido a sua contribuição na relevância e objetivos do trabalho, foi o Valor Venal Municipal – VVM (Valor utilizado como base cálculo para o IPTU) com o Valor Imobiliário Comercial (Valor calculado por Corretor de Imóveis credenciado ao CRECI/RS que efetua transação imobiliário do Município pesquisado).

3.6 VARIÁVEIS DE ESTUDO

De acordo com Marconi e Lakatos (2008, p. 139), variável “é uma classificação ou medida; uma quantidade que varia; um conceito operacional, que contém ou apresenta valores; aspecto, propriedade ou fator, discernível em um objeto de estudo e passível de mensuração.”.

Segundo Prodanov e Freitas (2013, p.92), [...] *As variáveis, na pesquisa científica, são os elementos observáveis, possuem correlação entre si para gerar um fenômeno e estão nas bases de uma pesquisa científica.*

Quanto às variáveis de estudo apresentam-se as seguintes:

- IPTU: de acordo com o Código Tributário Nacional (Lei 5.172, de 25.10.1966) rege o IPTU em seus artigos 32 a 34. Sua constitucionalidade é prevista no artigo 156, inciso I, da Carta Magna/1988. É o imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana. Tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.
- Valor Venal: é base de cálculo tanto do IPTU, como também do ITBI (Art. 33 e 38 do CTN).
- Avaliação de bens imóveis: segundo Oda, 2011, é determinar o valor de mercado do imóvel através da utilização de técnicas da engenharia de avaliações.

3.7 LIMITAÇÕES METODOLÓGICAS

Por se tratar de uma de uma pesquisa qualitativa e de caráter eminentemente exploratório, o trabalho utilizou observações obtidas por conveniência e julgamento do autor, com amostragens segundo entrevista realizada com os responsáveis pelo cálculo do imposto em questão do estudo, levantando-se assim estatísticas quanto a maior parte de tipos específicos de imóveis.

[...] não são pesquisados todos os integrantes da população estudada. Antes selecionamos, mediante procedimentos estatísticos, uma amostra significativa de todo o universo, que é tomada como objeto de investigação. As conclusões obtidas a partir dessa amostra são projetadas para a totalidade do universo [...] (GIL, 2010, p. 35).

Sendo assim, os resultados podem não apresentar a realidade exata de toda a população, mas evidenciar uma possível discrepância e/ou deficiência na base de cálculo do IPTU do município de Santo Antônio do Planalto/RS, o que conseqüentemente acarreta numa limitação da arrecadação de receitas próprias do município.

4 APRESENTAÇÃO E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Este capítulo apresenta primeiramente um histórico mais completo e ilustrado sobre o município local do estudo, em seguida a apresentação dos dados coletados em ambas as esferas, com a respectiva análise comparativa, tudo com a aplicação teórica pesquisada, através dos aspectos práticos neste estudo desenvolvido. Quanto aos resultados, estão sistematicamente expressos através de gráficos e quadros, seguidos de comentários, levando às discussões sobre o tema levantado.

4.1 CARACTERIZAÇÃO DO LOCAL EM ESTUDO

O presente trabalho foi realizado no Município de Santo Antônio do Planalto, Estado do Rio Grande do Sul, através de buscas no IBGE e no Plano Diretor Municipal. Este município está localizado na Microrregião Carazinho, Mesorregião Noroeste Rio-Grandense, com área de 203,44 KM², com acesso rodoviário pela BR 386 e a 230 km da Capital do Estado. O Município emancipou-se em 20 de março de 1992, através da Lei Estadual número 9.550. Atualmente tem cerca de 1.987 habitantes e sua principal fonte de renda é a agricultura. A população é de origem predominantemente alemã (60%), seguida da italiana (30%) e da lusa (10%). Na parte urbana, atualmente a população gira em torno de novecentos (900) habitantes, e os demais em área rural, distrito, localidades e granjas, como são popularmente chamadas nesta região as sedes agrícolas. Neste trabalho, será analisada em particular a gestão do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) do município, e a possibilidade do mesmo servir de incremento na receita própria municipal, em sua maneira legal de cobrança.

Na figura 2, pode-se visualizar a localização do município no Estado do Rio Grande do Sul, país Brasil.

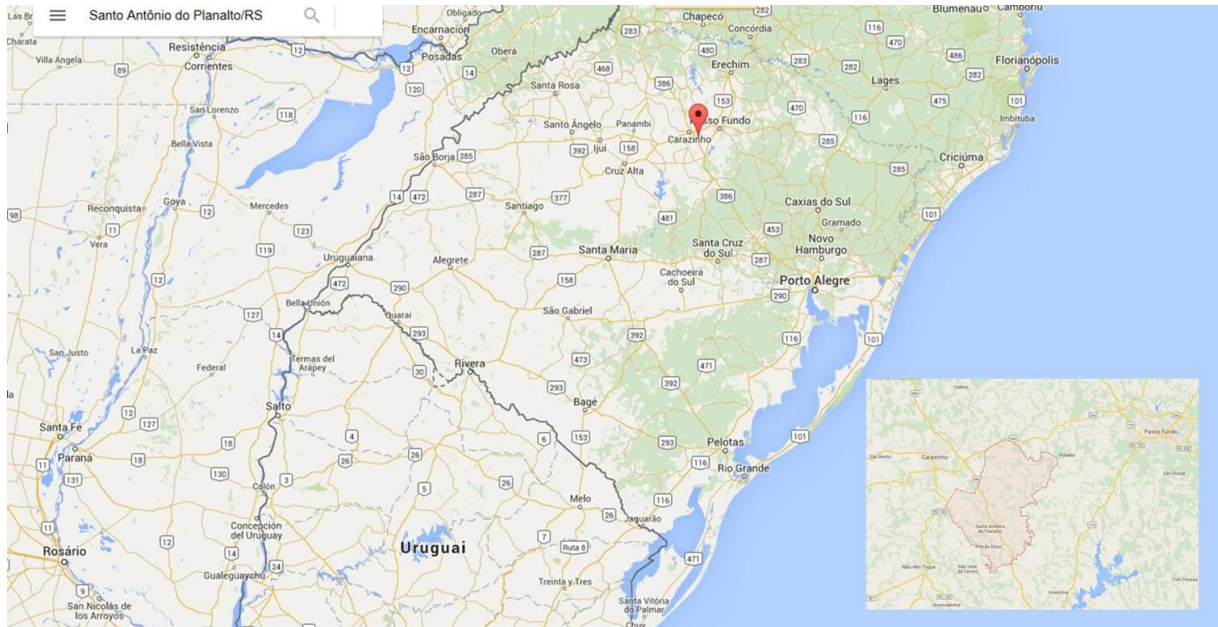


Figura 2 – Localização de Santo Antônio do Planalto/RS no Estado.
 Fonte: Google Maps (2015). Acesso em 20 de setembro 2015.

Santo Antônio do Planalto é um município novo e pequeno, emancipado há apenas vinte e cinco (25) anos, ainda em pleno desenvolvimento, crescimento e organização. Como este trabalho baseia-se na parte urbana, cabe destacar aqui que, quanto a imóveis urbanos tributáveis de IPTU, existem 1035 imóveis, segundo entrevista com o setor competente desta tributação.

Na figura 3 é apresentada uma foto aérea da cidade.



Figura 3 – Foto aérea da cidade de Santo Antônio do Planalto/RS
 Fonte: Setor de Fiscalização do Município

Por se tratar de um município pequeno, como já dito, a comunidade local faz bastante cobrança perante a Administração Municipal na questão do progresso, em todos sentidos, desde a geração de emprego e renda, apoio às empresas ali instaladas, agricultura até a urbanização e infraestrutura. O IPTU ajuda muito nestas duas últimas cobranças, mas não é suficiente.

Segundo Sperotto (2009), os municípios não conseguem ser independentes, nem dar demanda nas suas necessidades somente com suas receitas próprias, e quanto menor for o município, maior seu grau de dependência com os recursos federais, estaduais, verbas, etc., podendo ser de noventa por cento (90%) tal dependência. Esse autor mostra as três principais fontes de receitas de um município para se adequar a real necessidade brasileira:

Para fazer frente a essa demanda, é necessário contar com o máximo de recursos possíveis, que podem ser de três fontes principais: repasses dos governos como o FPM (Fundo de Participação dos Municípios), de origem federal e ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços) de origem estadual, recursos do Orçamento Geral da União e recursos provenientes dos tributos que são próprios dos municípios (IPTU, ITBI, ISS, taxas e Contribuição de Melhoria). (SPEROTTO 2009, p. 29)

Sendo assim, deve-se considerar que as arrecadações próprias, em sua essência, são necessárias e importantíssimas para os municípios, mesmo sendo pequeno e dependente de recursos dos entes governamentais superiores, pois tributos próprios podem ser melhorados, valorizados e fiscalizados, para assim terem melhor resultado em suas arrecadação.

4.2 CADASTROS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS

De acordo com o Código Tributário Municipal de Santo Antônio do Planalto/RS, Lei complementar 009, vigente desde 29 de setembro de 2006, o município é composto em sua sede principal de imóveis registrados como urbanos, em quatro (04) divisões fiscais, chamadas de FACES, sendo:

§ 8º - Para o cálculo do disposto no artigo 6º desta Lei, o valor venal dos imóveis será calculado pelas respectivas faces de quadra, assim distribuídos:

FACE 01: Compreende os imóveis com frente para a Av. Jorge Muller, iniciando-se na esquina com a Rua Alberto Roese, no sentido norte/sul, até a esquina com a Rua Leopoldo Haack; Imóveis com frente para a BR 386, iniciando-se na esquina com a Rua Afonso Vergutz, no sentido oeste/leste até a esquina com a Rua Adolfo Schneider.

FACE 02: Compreende os imóveis com frente para a Av. Jorge Muller, iniciando-se na esquina com a Rua Alberto Roese no sentido sul/norte até seu final; Imóveis com frente para a Av. Jorge Muller, iniciando-se na esquina com a Rua Leopoldo Haack no sentido norte/sul, até seu final; Imóveis com frente para a Rua Balduino Arendt, iniciando-se na esquina com a Rua Waldemiro Alebrandt, no sentido oeste/leste até a esquina com a Rua Adolfo Schneider; Imóveis com frente para a Rua Guilherme

Koppe, iniciando-se na esquina com a Rua Afonso Vergut, no sentido oeste/leste até a esquina com a Rua Adolfo Schneider; Imóveis com frente para a travessa ao lado da comunidade evangélica, iniciando-se na esquina com a BR 386, no sentido oeste/leste até a esquina com a Av. Jorge Muller; Imóveis com frente para a Rua Albino Seur, iniciando-se na esquina com a Rua Helmut Kirinus, no sentido oeste/leste até a esquina com a Rua Reinaldo Alebrandt; Imóveis com frente para a Rua Henrique Almann, iniciando-se na esquina com a Rua Helmut Kirinus, no sentido oeste/leste até a esquina com a Rua Lurdes Alebrandt; Imóveis com frente para a Rua Waldemiro Alebrandt, iniciando-se na esquina com a Rua Balduino Arendt, no sentido sul/norte, até a esquina com a Rua Euclides Koppe; Imóveis com frente para a Rua Adolfo Schneider, iniciando-se na esquina com a Rua Balduino Arendt, no sentido sul/norte, até a esquina com a BR 386; Imóveis com frente para a Rua Reinoldo Alebrandt, iniciando-se na esquina com a BR 386, no sentido sul/norte, até a esquina com a Rua Henrique Almann; Imóveis com frente para a Rua Helmuth Kirinus, iniciando-se na esquina com a BR 386, no sentido sul/norte, até a esquina com a Rua Henrique Almann;

FACE 03: Compreende os imóveis com frente para a Rua Henrique Deuner, iniciando-se na esquina com a Rua Waldomiro Alebrandt no sentido oeste/leste até a esquina com a Av. Jorge Muller; Imóveis com frente para a Rua Waldomiro Alebrandt, iniciando-se na esquina com a Rua Henrique Deuner no sentido sul/norte até a esquina com Rua Balduino Arendt; Imóveis com frente para a Rua Balduino Arendt, iniciando-se na esquina com a Rua Afonso Vergut no sentido oeste/leste até a esquina com Rua Waldomiro Alebrandt; Imóveis com frente para a Rua Afonso Vergut, iniciando-se na esquina com a Rua Balduino Arendt no sentido sul/norte até a esquina com Br 386; Imóveis com frente para a Rua Heada Deuner Schneider, iniciando-se na esquina com a Rua Waldomiro Alebrandt no sentido leste/oeste até a esquina com Br 386; Imóveis com frente para a BR 386, iniciando-se na esquina com a Rua Heada Deuner Schneider no sentido oeste/leste até a esquina com Rua Afonso Vergut; Imóveis com frente para a BR 386, iniciando-se na esquina com a Rua Adolfo Schneider no sentido oeste/leste até a esquina com Rua Dirceu Barroso; Imóveis com frente para a Rua Dirceu Barroso, iniciando-se na esquina com a BR 386, no sentido sul/norte até a esquina com Rua Alfredo Kroessin; Imóveis com frente para a Rua Lurdes Alebrandt, iniciando-se na esquina com a BR 386, no sentido sul/norte até a esquina com Rua Henrique Almann; Imóveis com frente para a Rua Ismael Soletti, iniciando-se na esquina com a BR 386, no sentido sul/norte até a esquina com Rua Henrique Almann; Imóveis com frente para a Rua Wilibaldo Erig, iniciando-se na esquina com a Rua Henrique Almann, no sentido sul/norte até a esquina com Rua Alfredo Kroessin; Imóveis com frente para a Rua Alfredo Kroessin, iniciando-se na esquina com a Rua Wilibaldo Erig, no sentido oeste/leste até a esquina com Rua Dirceu Barroso; Imóveis com frente para a Rua Helmuth Kirinus, iniciando-se na esquina com a Rua Henrique Almann, no sentido sul/norte até a esquina com Rua Alberto Roesse; Imóveis com frente para a Rua Edmundo Zimmermann, iniciando-se na esquina com a Rua Helmuth Kirinus, no sentido oeste/leste até a esquina com a Av. Jorge Muller; Imóveis com frente para a Rua Edmundo Zimmermann, iniciando-se na esquina com a Rua Helmuth Kirinus, no sentido oeste/leste até a esquina com a Av. Jorge Muller;

FACE 04: Compreende os imóveis com frente para a Rua Adolfo Schneider, iniciando-se na esquina com a Rua Balduino Arendt no sentido norte/sul até o seu final; Imóveis com frente para a Rua Leopoldo Haack, por toda sua extensão; Imóveis com frente para a Rua Henrique Deuner, iniciando-se na esquina com a Rua Waldomiro Alebrandt, no sentido leste/oeste até a esquina com a BR 386; Imóveis com frente para a Rua Balduino Arendt, iniciando-se na esquina com a Rua Afonso Vergut, no sentido leste/oeste até a esquina com a BR 386; Imóveis com frente para a Rua Waldomiro Alebrandt, iniciando-se na esquina com a Rua Leopoldo Haack, no sentido sul/norte até a esquina com a Rua Henrique Deuner; Imóveis com frente para a Rua Afonso Vergut, iniciando-se na esquina com a Rua Leopoldo Haack, no sentido sul/norte até a esquina com a Rua Balduino Arendt; Imóveis com frente para a Rua Sete de Setembro, iniciando-se na esquina com a Rua Leopoldo Haack, no sentido sul/norte até a esquina com a BR 386; Imóveis com frente para a Rua Projetada, iniciando-se na esquina com a Rua Leopoldo Haack, no sentido sul/norte até a esquina

com a Rua Henrique Deuner; Imóveis com frente para a Rua Guilherme Koppe, iniciando-se na esquina com a Rua Afonso Vergut, no sentido leste/oeste até a esquina com a BR 386; Imóveis com frente para a Rua Albino Seelig, iniciando-se na esquina com a Rua Helmuth Kirinus, no sentido leste/oeste até a esquina com a Rua Sem Denominação; Imóveis com frente para a Rua Sem Denominação, iniciando-se na esquina com a Rua Albino Seelig, no sentido Sul/norte até a esquina com a Rua Alberto Roese; Imóveis com frente para a Rua Henrique Almann, iniciando-se na esquina com a Rua Helmuth Kirinus, no sentido leste/oeste até a esquina com a Rua Sem Denominação; Imóveis com frente para a Rua Edmundo Zimmermann, iniciando-se na esquina com a Rua Helmuth Kirinus, no sentido leste/oeste até a esquina com a Rua Sem Denominação; Imóveis com frente para a Rua Alberto Roese, iniciando-se na esquina com a Rua Helmuth Kirinus, no sentido leste/oeste até a esquina com a Rua Sem Denominação; Imóveis com frente para a Rua Henrique Almann, iniciando-se na esquina com a Rua Dirceu Barroso, no sentido oeste/leste até a esquina com a BR 386; Imóveis com frente para a Rua Alfredo Kroessin, iniciando-se na esquina com a Av Jorge Muller, no sentido oeste/leste até a esquina com a Rua Wilibaldo Erig; Imóveis com frente para a Rua Wilibaldo Erig, iniciando-se na esquina com a Rua Alfredo Kroessin, no sentido Sul/norte até o seu final; Imóveis com frente para a Rua Dirceu Barroso, iniciando-se na esquina com a Rua Alfredo Kroessin, no sentido Sul/norte até o seu final. (SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO, 2006)

A ilustração abaixo demonstra as Faces de quadras como segue na figura 4, sendo: faixa azul face 01, faixa verde face 02, faixa amarela face 03 e faixa vermelha face 04.



Figura 4 – Mapa de Faces Fiscais de Santo Antônio do Planalto/RS

Fonte: Setor de Fiscalização da Prefeitura

Salienta-se aqui, para fins de explicação que existem as FACE 05, FACE 06 e a FACE 07, que são tributáveis de IPTU, mas não serão utilizadas neste estudo.

FACE 05: Compreende os imóveis entendidos como chácara, situados dentro do perímetro Urbano deste Município.

FACE 06: Compreende os imóveis situados no perímetro Urbano do distrito de Rincão Doce.

FACE 07: Compreende os imóveis entendidos como chácara ou sítios de lazer situados fora do perímetro urbano, e sem exploração agrícola. (SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO, 2006)

Segundo entrevista com os fiscais responsáveis pelo Cadastro Imobiliário, existe um total de um mil e trinta cinco (1.035) imóveis sendo tributados atualmente, neste exercício, e são atualizados anualmente, percebendo-se um aumento, pois se trata de um município que está crescendo e vão surgindo novos loteamentos, regularização de áreas e desmembramentos. Cabe lembrar que, em sua maioria, os imóveis estão regulares junto ao Cartório, ou seja, cadastros urbanos legalizados junto ao Registro de Imóveis competente, mas que ainda existem problemas de urbanização e atualização cadastral, muitos oriundos ainda do município-mãe Carazinho/RS, onde se localiza o Cartório Responsável pelos registros de Santo Antônio do Planalto/RS. Neste cartório são efetuadas as transferências inter-vivos de imóveis. O Município avalia através da Guia de ITBI a transação contendo o tipo do imóvel, sua localização, metragem territorial e predial, matrícula, inscrição imobiliária, o valor negociado e o valor de avaliação da PMSAP, obtido através de uma planta genérica de valores por metro quadrado para o territorial e o predial e as condições de pagamento e principalmente os dados dos compradores e vendedores.

O registro dos imóveis, no momento da sua transferência de posse, legalização de loteamentos novos ou regularização e desmembramentos, efetua atualização junto com os tabelionatos e a prefeitura onde é efetuada a liberação do imóvel para utilização e atualização através de Certidões Cadastrais.

Segundo artigo de Duarte et al (2007), no Brasil, os cartórios foram criados em 1874 com o intuito do armazenamento de informações, dos registros de nascimentos, casamentos e óbitos, que até aquele momento eram administrados e regulamentados pela Igreja Católica. Hoje, os cartórios são procurados pela necessidade da publicidade, segurança e autenticidade dos atos jurídicos, como previsto pela Lei nº 8.935 de 1994.

São sete os tipos de cartórios existentes e cada um com uma especificação de documentação a ser armazenada. Para o exercício das atividades cartoriais é necessário ser profissional do direito e dotado de fé pública, sendo assim nomeados de notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrados.

4.3 DADOS DOS DOCUMENTOS DO MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS

A seguir, são demonstradas separadamente a descrição e a análise dos dados coletados das amostras selecionadas nesta pesquisa, juntamente com as entrevistas que fazem parte de ambas as partes, tornando-se um todo.

4.3.1 Descrição

A descrição dos dados colhidos junto à Prefeitura de Santo Antônio do Planalto/RS se inicia por uma breve apresentação de como foi realizada a coleta junto ao Setor de Fiscalização, com autorização do Município (ANEXO I). Foram analisados os vinte e quatro (24) extratos de cálculos dos imóveis selecionados, conforme modelo da Figura 1 deste trabalho, e separados por face fiscal de cobrança em ordem crescente.

Destaca-se que (por questão de sigilo) os imóveis foram denominados neste trabalho de IM e sua sequência numérica de 1 a 6, juntamente com a sequência numérica das quatro (04) faces fiscais existentes na cidade, e também onde cada um se localiza, por exemplo, IM1FACE01 se refere ao imóvel um pesquisado que se localiza da face um (01), e assim sucessivamente, fechando, então, seis (06) imóveis do tipo residencial com construção em alvenaria normal em cada uma das faces fiscais de cobrança do IPTU.

Juntamente com os fiscais responsáveis pelo cadastro imobiliário, foram extraídos individualmente os extratos contendo a fórmula de cálculo e valor venal dos imóveis individualmente, coletando os dados como se segue no quadro 1:

IMÓVEL FACE	ÁREA TERRIT. M2	VALOR VENAL R\$	ÁREA CONSTRUÍDA M2	VALOR VENAL R\$	VALOR TOTAL R\$
IM1FACE01	625,00	48.518,75	69,90	52.088,36	100.607,11
IM2FACE 01	978,50	75.960,96	231,60	143.819,89	219.780,85

IM3FACE 01	946,00	73.437,98	100,00	69.860,70	143.298,68
IM4FACE 01	800,00	62.104,00	211,89	148.027,84	210.131,84
IM5FACE 01	1.676,89	130.176,97	150,00	104.791,05	234.968,02
IM6FACE 01	550,80	42.758,60	227,90	168.057,68	210.816,28
IM1FACE 02	375,00	23.283,75	134,31	75.064,25	98.348,00
IM2FACE 02	406,50	25.239,58	150,25	41.986,05	67.226,05
IM3FACE 02	600,00	37.254,00	146,19	91.916,82	129.170,82
IM4FACE 02	529,06	32.849,34	128,92	85.561,56	118.410,90
IM5FACE 02	584,30	36.279,19	114,77	76.170,50	112.449,69
IM6FACE 02	562,79	34.943,63	143,54	95.264,56	130.208,19
IM1FACE 03	380,09	17.700,79	107,81	64.396,26	82.097,05
IM2FACE 03	520,00	24.216,40	108,14	64.593,37	88.809,77
IM3FACE 03	250,00	11.642,50	84,17	50.275,79	61.978,29
IM4FACE 03	613,72	28.580,94	76,47	45.676,49	74.257,43
IM5FACE 03	595,05	27.711,48	96,90	57.879,58	85.591,06
IM6FACE 03	1.053,00	49.038,21	198,75	118.715,86	167.754,07
IM1FACE 04	461,38	14.325,85	99,30	53.381,35	67.707,20
IM2FACE 04	504,00	15.649,20	163,85	88.081,91	103.731,11
IM3FACE 04	520,00	16.146,00	177,00	95.151,04	111.297,04
IM4FACE 04	523,00	16.239,15	66,74	35.877,86	52.117,01
IM5FACE 04	450,00	13.972,50	113,30	60.907,42	74.879,92
IM6FACE 04	325,00	10.091,25	135,00	72.572,83	82.664,08

Quadro 1 – Dados coletados nos extratos dos imóveis na Prefeitura
Fonte: Elaborado pelo autor

No extrato fornecido pela municipalidade (FIGURA 1), existem várias informações com relação ao imóvel da inscrição imobiliária selecionada conforme amostra desta pesquisa, como o próprio número de inscrição, o nome, localização, telefone e endereço do proprietário (visível no exemplo, o valor do IPTU a ser pago, valores venais, do m², alíquotas e áreas do terreno e prédio.

Salienta-se, que o valor venal, tanto predial quanto territorial, é a parte necessária e essencial a essa pesquisa, visto que a comparação é feita entre a soma dos valores venais retirados desse documento e comparada ao valor avaliado por corretor de imóveis registrado e com atuação no comércio imobiliário local.

4.3.2 Análise

Dos dados selecionados para esta pesquisa, sendo analisado cada extrato de cálculo do IPTU 2015 dos imóveis escolhidos, as vinte e quatro (24) amostras foram passíveis de utilização

para fins deste estudo, pois em todos os imóveis conferiam o valor por m², conforme planta genérica de valores territorial (ANEXO 2), assim como a planta de valores das construções, sendo, no caso desta pesquisa, especificamente como delimitado na população e amostra, alvenaria com reboco normal (TABELA II do ANEXO 3), conforme Lei Complementar 009/2006 e atualização, fechando assim com cem por cento (100%) de aproveitamento da coleta de dados.

Na questão dos valores territoriais, por se tratar de cálculo através de planta genérica de valores, metros quadrados fechados, percebe-se uma notória diferença de valores venais dos imóveis entre as faces de cobrança, divisão fiscal conforme CTM. No gráfico 1 a seguir, demonstram-se os valores venais territoriais dos dados coletados, separados por faces de cobrança, no qual percebe-se as diferenças de valores das quatro:

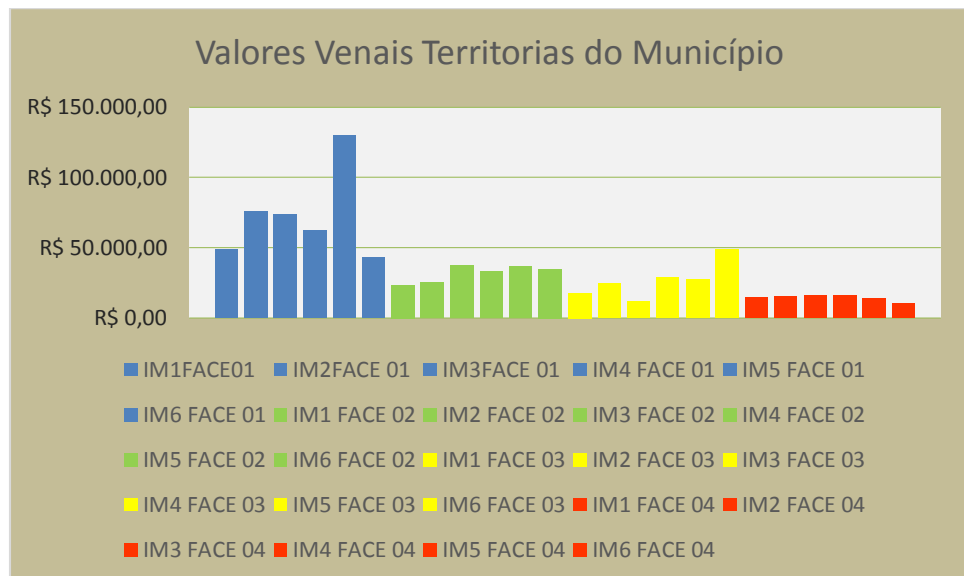


Gráfico 1 – Valores venais territoriais dos imóveis na Prefeitura
Fonte: Elaborado pelo autor

Quanto aos valores das construções, por se tratarem de residências em alvenaria com reboco normal, construídas nos últimos dez (10) anos em todas as amostras coletadas, os valores podem coincidir em alguns casos, o que pode levar a uma maior valorização nas quatro faces de cobrança em ordens alternadas. Por exemplo, uma casa da face quatro (04) nova pode valer mais que outra da face dois (02) por ter mais idade, valorizando, então, mais o imóvel num todo, o que pode gerar um equilíbrio no valor total, territorial mais construído. No gráfico 2, a seguir pode-se notar isso.

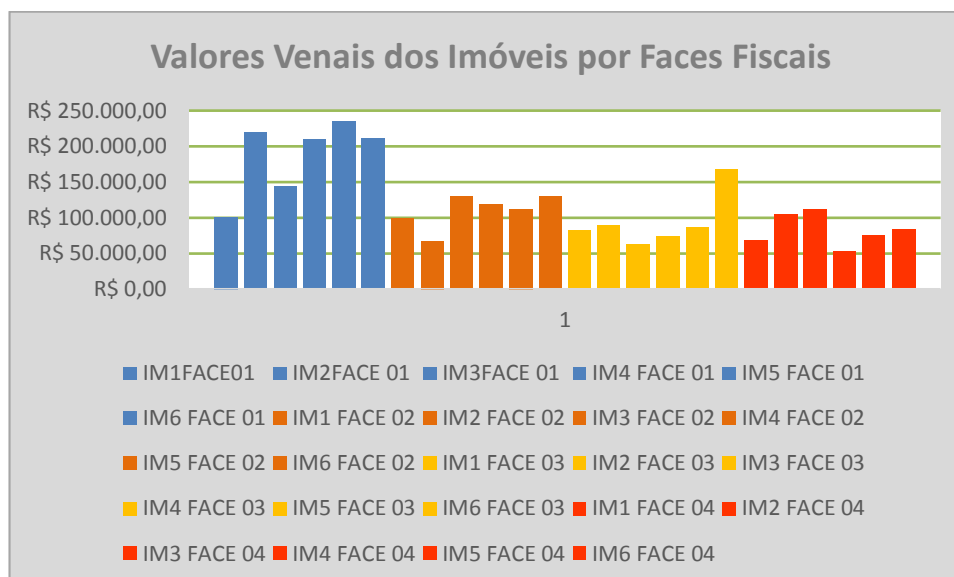


Gráfico 2 – Valores venais totais dos imóveis pesquisados
Fonte: Elaborado pelo autor

Os valores venais dos imóveis são apresentados no quadro 1, separados por valor venal territorial (terreno) e valor predial (área construída), sendo necessário utilizar a soma dos dois valores para uma comparação adequada com os valores venais comerciais coletados.

Em relação às alíquotas utilizadas para o cálculo do valor do IPTU, também se dividem entre territorial e predial, e nas amostras analisadas foi verificada a correta utilização da mesma, conforme legislação vigente, Lei Complementar 009/2006 em seu Art. 6º § 1º, que é de 0,25% (vinte e cinco centésimos por cento), do valor venal avaliado, quando se trata de imóveis de uso exclusivamente residencial, conforme referenciado teoricamente no item 2.4 do capítulo dois.

Sendo assim, após verificação de todos os cálculos das amostras e visualização das formas de avaliação do valor venal dos imóveis pelo Município, faz-se necessária a comparação e análise entre o valor de avaliação da PMSAP em seus registros do exercício de 2015, e o valor venal apresentado pelo corretor de imóveis credenciado, através do formulário de avaliação (ANEXO) solicitado, para atingir os objetivos do estudo.

4.4 DADOS DOS FORMULÁRIOS IMOBILIÁRIOS COMERCIAIS

Abaixo são explanadas a descrição e a análise quanto aos dados colhidos em relação à questão dos valores venais comerciais, dos mesmos imóveis selecionados da amostra desta pesquisa, que já foram coletados e analisados junto ao Setor de Fiscalização da Prefeitura, conforme descrito e analisado no item 4.3 deste trabalho. Tais dados foram avaliados através

do Formulário de Avaliação de Imóvel Urbano (ANEXO 4) por corretor de imóveis credenciado e licenciado junto ao CRECI/RS, e que exerce transações imobiliárias e avaliações particulares no município de Santo Antônio do Planalto/RS.

4.4.1 Descrição

Com a apresentação da autorização de pesquisa (ANEXO 1) e comprovante de matrícula do curso, o corretor de imóveis da Imobiliária Sertoli, profissional credenciado e capacitado pelo CRECI/RS 51.728, fez as avaliações dos mesmos imóveis pesquisados na prefeitura que fazem parte da amostra deste trabalho, através do formulário de avaliações entregue ao mesmo, individual dos vinte e quatro (24) imóveis selecionados. Salienta-se que o mesmo é o único credenciado e licenciado no Município, realiza a maior parte das avaliações, tanto urbanos quanto rurais, como também realiza transações de compra, venda, aluguel e permuta de imóveis, credenciado também a programas bancários de aquisições habitacionais, além de possuir uma construtora que constrói e vende imóveis.

Os dados de avaliação dos imóveis solicitados e adquiridos pelo corretor seguem abaixo no quadro 2, extraídos e separados também por faces fiscais de cobrança como se segue:

IMÓVEL FACE	ÁREA TERRIT. M2	VALOR VENAL R\$	ÁREA CONSTRUÍDA R\$	VALOR VENAL M2	VALOR TOTAL R\$
IM1FACE01	625,00	150.000,00	69,90	100.000,00	250.000,00
IM2FACE01	978,50	200.000,00	231,60	350.000,00	550.000,00
IM3FACE01	946,00	150.000,00	100,00	150.000,00	300.000,00
IM4FACE01	800,00	200.000,00	211,89	300.000,00	500.000,00
IM5FACE01	1.676,89	150.000,00	150,00	225.000,00	375.000,00
IM6FACE01	550,80	85.000,00	227,90	220.000,00	305.000,00
IM1FACE02	375,00	80.000,00	134,31	200.000,00	280.000,00
IM2FACE02	406,50	60.000,00	150,25	180.000,00	240.000,00
IM3FACE02	600,00	70.000,00	146,19	180.000,00	250.000,00
IM4FACE02	529,06	60.000,00	128,92	130.000,00	190.000,00
IM5FACE02	584,30	60.000,00	114,77	150.000,00	210.000,00
IM6FACE02	562,79	60.000,00	143,54	150.000,00	210.000,00
IM1FACE03	380,09	70.000,00	107,81	150.000,00	220.000,00
IM2FACE03	520,00	60.000,00	108,14	120.000,00	180.000,00
IM3FACE03	250,00	45.000,00	84,17	100.000,00	145.000,00
IM4FACE03	613,72	60.000,00	76,47	100.000,00	160.000,00
IM5FACE03	595,05	80.000,00	96,90	270.000,00	350.000,00
IM6FACE03	1.053,00	50.000,00	198,75	140.000,00	190.000,00

IM1FACE04	461,38	80.000,00	99,30	120.000,00	200.000,00
IM2FACE04	504,00	50.000,00	163,85	200.000,00	250.000,00
IM3FACE04	520,00	60.000,00	177,00	220.000,00	280.000,00
IM4FACE04	523,00	48.000,00	66,74	100.000,00	148.000,00
IM5FACE04	450,00	60.000,00	113,30	150.000,00	210.000,00
IM6FACE04	325,00	60.000,00	135,00	200.000,00	260.000,00

Quadro 2 – Dados coletados nos formulários dos corretores de imóveis
Fonte: Elaborado pelo autor

Da mesma forma, quanto à questão do sigilo de proprietários, os imóveis foram apresentados na descrição conforme explicado no item 4.3.1 dos dados da prefeitura. Destaca-se também que, no formulário adquirido pelo corretor de imóveis (ANEXO 4), existem as mesmas informações de localização, área territorial, área construída e tipo de imóvel (residencial de alvenaria com reboco normal), para que possa ser feita a comparação entre as duas fontes de dados.

4.4.2 Análise

Os dados obtidos junto à corretagem de imóveis foram analisados e julgados juntamente com uma entrevista realizada com o corretor avaliador quanto a procedimentos, métodos e técnicas utilizadas, para então se definirem algumas análises, assim como situações dos mesmos.

Analisados os valores avaliados dos imóveis pesquisados por face, na questão territorial, percebe-se que todos os localizados na face fiscal um (01) possuem um valor mais alto dos demais, mesmo que, em se tratando de terrenos maiores, é notória a maior valorização nesta localização. Através do cálculo, percebe-se que está em torno de R\$ 180,00 a média do valor por metro quadrado. Nas demais faces, percebe-se que os valores avaliados apresentam semelhanças, não diferenciando muito ou até alternando valores por metro quadrado, sendo que na face dois (02) é R\$ 132,00 a média, na face três (03) a média é de R\$ 126,00, e na face quatro (04), inclusive apresentando a mesma média da face dois (02), no valor de R\$ 132,00, que deveria ser o menor valor venal.

Segundo o corretor avaliador, o principal fator levado em consideração na avaliação territorial destes é a localização dos mesmos como: proximidade central, escolas, bancos, comércio, segurança e assim por diante. Numa mesma linha seguido do tamanho do terreno,

aproveitamento, utilização, visibilidade, bem como depreciações existentes na área que possam valorizar ou desvalorizar os mesmos.

Quanto à diferença ou semelhança de valores em faces fiscais opostas da ordem, podem acontecer devido a áreas residenciais popularmente valorizadas.

A seguir, é apresentado o gráfico 3 no qual pode-se visualizar de forma melhor a diferença analisada, como também a semelhança apresentada acima:

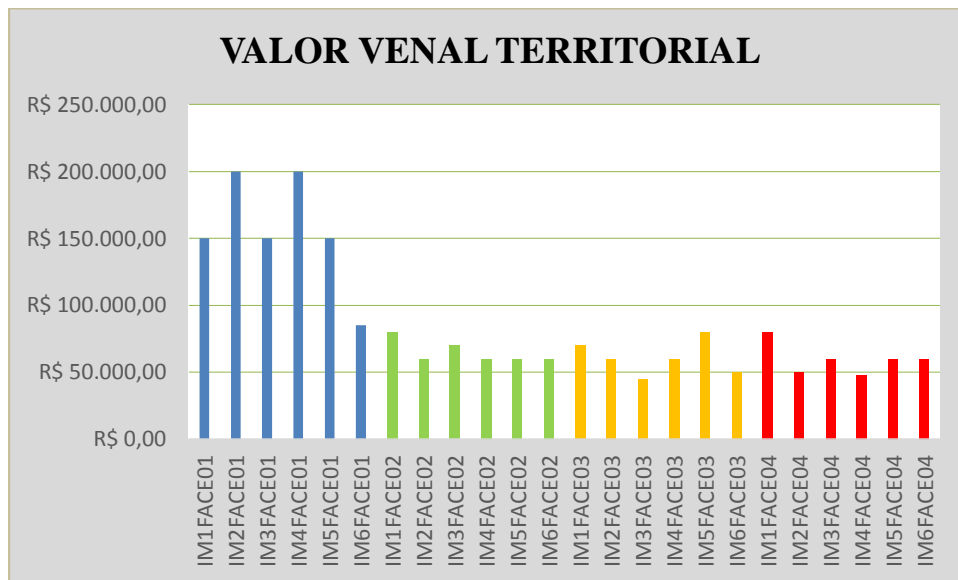



Gráfico 3 – Valor venal territorial dos imóveis pesquisados
Fonte: Elaborado Pelo autor

Na questão de avaliação de construções, conforme o corretor avaliador dos mesmos, o valor do CUB (Custo Unitário Básico) é levado em consideração como principal fator, juntamente com a idade das mesmas e o estado de conservação, que pode acarretar em manutenções ou não. O valor do CUB é calculado por estados e regiões do país, conforme o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio grande do Sul.

O Custo Unitário Básico (CUB) é um indicador monetário que mostra o custo de insumos e mão de obra para a construção civil. No começo de cada mês, o Sindicato da Indústria da Construção Civil do RS (Sinduscon-RS) calcula e publica os valores atualizados. A pesquisa do CUB/RS é realizada desde janeiro de 1970 e atende princípios definidos pela NBR 12.721. Os valores atualizados do CUB podem ser obtidos na página do Sinduscon-RS. (CAU/RS 2015)

Na Figura 5, é demonstrado o valor do CUB 2015 e seus padrões:

 SINDUSCON-RS	EVOLUÇÃO DO CUB VERSÃO/2006 Valores em R\$
--	--

PROJETOS	Padrão de acabamento	Código	2015											
			JAN	FEV	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO	SET	OUT	NOV	DEZ
RESIDENCIAIS														
R - 1 (Res. Unifamiliar)	Baixo	R 1-B	1.162,81	1.164,82	1.168,71	1.173,82	1.180,080	1.188,36	1.232,14	1.233,20				
	Normal	R 1-N	1.433,88	1.440,31	1.445,50	1.452,67	1.461,480	1.474,67	1.535,38	1.538,50				
	Alto	R 1-A	1.791,70	1.798,15	1.805,96	1.817,71	1.832,060	1.849,38	1.913,76	1.919,76				
PP (Prédio Popular)	Baixo	PP 4-B	1.059,15	1.060,78	1.064,03	1.069,48	1.076,710	1.087,36	1.122,80	1.123,73				
	Normal	PP 4-N	1.378,83	1.383,43	1.389,17	1.397,26	1.405,380	1.417,30	1.468,68	1.469,61				
	Baixo	R 8-B	1.005,29	1.006,70	1.009,84	1.016,01	1.023,400	1.032,83	1.066,16	1.066,33				
R - 8 (Res. Multifamiliar)	Normal	R 8-N	1.188,48	1.192,58	1.196,63	1.203,84	1.211,460	1.222,01	1.269,01	1.269,96				
	Alto	R 8-A	1.459,47	1.463,67	1.470,29	1.480,65	1.493,280	1.508,97	1.557,97	1.560,07				
	Normal	R 16-N	1.154,42	1.158,50	1.162,76	1.170,15	1.177,840	1.188,39	1.233,46	1.234,57				
R - 16 (Res. Multifamiliar)	Alto	R 16-A	1.503,46	1.507,60	1.513,36	1.521,89	1.531,140	1.541,76	1.597,45	1.596,81				
PIS (Projeto Inter. Social)		PIS	805,11	806,44	810,00	813,27	818,870	826,51	857,59	859,06				
RPQ1 (Residência Popular)		RP1Q	1.180,49	1.189,16	1.194,00	1.197,05	1.202,000	1.209,77	1.272,84	1.275,46				
COMERCIAIS														
CAL- 8 (Com. Andar Livres)	Normal	CAL 8-N	1.411,56	1.415,61	1.422,57	1.432,32	1.440,35	1.448,56	1.501,26	1.500,73				
	Alto	CAL 8-A	1.549,05	1.554,74	1.563,65	1.577,04	1.588,42	1.599,21	1.652,80	1.653,33				
CSL- 8 (Com. Salas e Lojas)	Normal	CSL 8-N	1.181,52	1.184,50	1.188,79	1.196,20	1.202,55	1.209,50	1.257,84	1.256,92				
	Alto	CSL 8-A	1.350,60	1.355,40	1.361,78	1.373,65	1.384,29	1.395,07	1.445,76	1.446,58				
CSL- 16 (Com. Salas e Lojas)	Normal	CSL 16-N	1.578,92	1.582,68	1.588,23	1.597,84	1.606,71	1.617,88	1.681,03	1.679,81				
	Alto	CSL 16-A	1.800,39	1.806,44	1.814,80	1.830,05	1.844,48	1.860,76	1.926,93	1.927,90				
GI (Galpão Industrial)		GI	627,61	629,77	632,36	636,25	641,45	644,22	672,32	672,03				

Figura 5 – Valores e Evoluções do Custo Unitário Básico 2015
 Fonte: <http://www.sinduscon-rs.com.br/wp-content/uploads/2015/09/valor.pdf>

Desta forma, analisando os valores, constatou-se as seguintes médias por metro quadrado: face 01 R\$ 1.400,00, face 02 R\$ 1.217,00, face 03 R\$ 1.422,00 e face 04 R\$ 1.333,00, média geral de R\$ 1.343,00. Percebe-se que os imóveis das faces 03 e 04 têm média maior que os da face 02, o que pode se tratar de questão de idade e conservação das mesmas como relatado pelo corretor e relatado anteriormente. Ainda, analisando os valores do CUB/RS da figura 5, percebe-se que os valores coletados dos formulários estão embasados nos mesmos.

No gráfico 4, a seguir, demonstram-se as residências em alvenaria com reboco normal coletadas do corretor de imóveis com seus tamanhos e valores avaliados. Pode-se notar que não existem diferenciações quanto a sua localização nas divisões fiscais de cobrança, pois cada trata-se de detalhes na avaliação, conforme relatado pelo corretor de imóveis avaliador das amostras do quadro 2 acima.

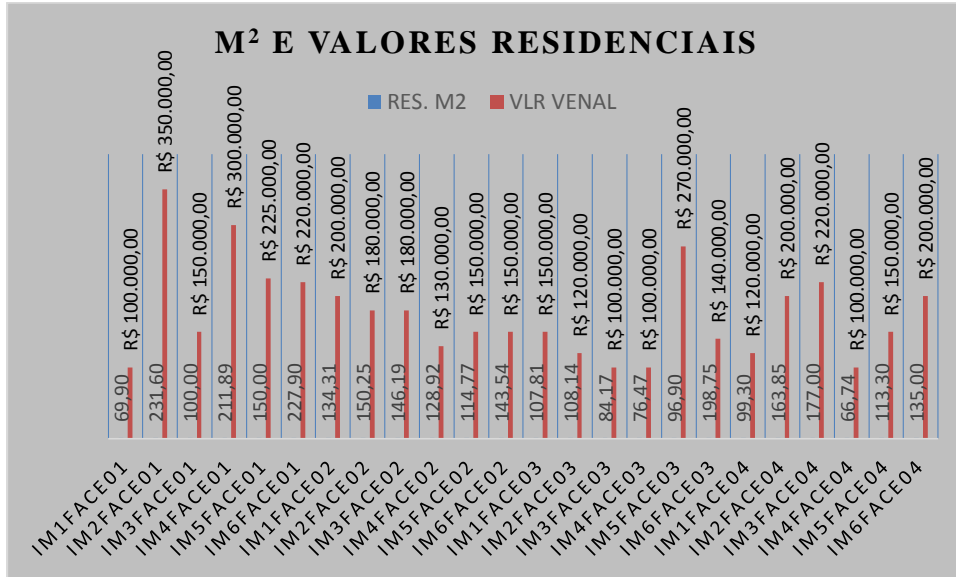


Gráfico 4 – Residências com suas metragens e valores venais por face
 Fonte: Elaborado pelo autor

Sobre o valor total de cada imóvel (territorial e residencial), após análise, percebe-se que apenas na face 01 existe uma pequena valorização maior que nas demais divisões fiscais, fato que se deve, como já comentado ao estado de conservação e idade da residência em questão. No gráfico 5, abaixo, é ilustrada esta situação.

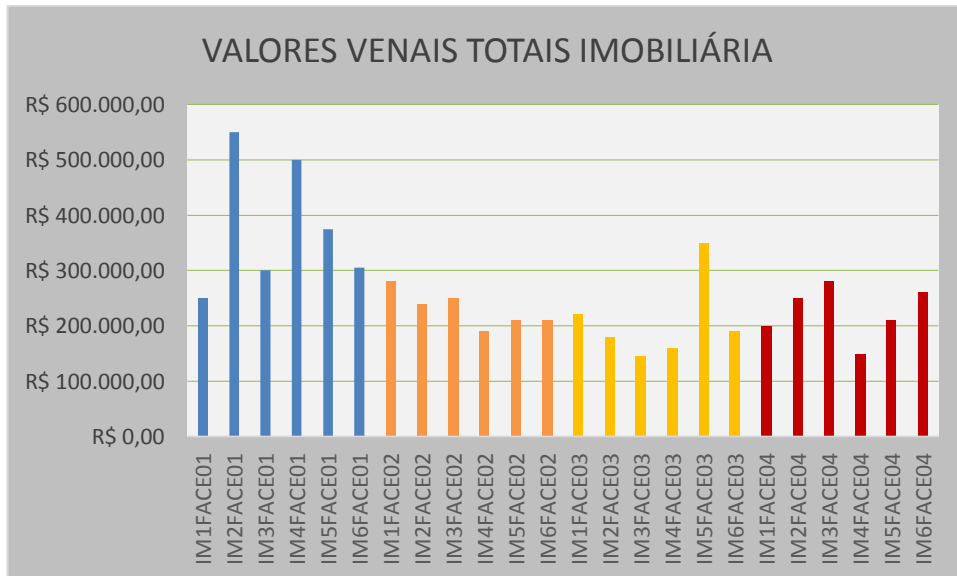


Gráfico 5 – Valor Total do imóveis avaliados pelo corretor de imóveis
 Fonte: Elaborado pelo autor

Com isso, após análise e visualização das diferentes avaliações dos valores venais dos imóveis selecionados para amostra, entre a Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Planalto/RS através da Planta Genérica de Valores (ANEXO 3), com as avaliações do Corretor de imóveis credenciado e licenciado pelo CRECI/RS 51.728, através de suas formas legais, vê-se a necessidade da realização de uma comparação e análise entre esses valores venais coletados.

4.5 COMPARAÇÃO E ANÁLISE ENTRE OS DADOS

Após a realização da descrição e análise dos dados coletados sobre os valores venais individuais das amostras selecionadas para esta pesquisa, dos registros do IPTU 2015 da Prefeitura Municipal, assim como os valores das avaliações do Corretor de Imóveis CRECI/RS 51.725 da Imobiliária Sertoli, será realizada uma comparação entre estas observações. Foram coletadas, em ambas as esferas, vinte e quatro (24) amostras de imóveis residenciais com construções em alvenaria com reboco normal (tipificação existente em todas as faces), sendo seis (06) de cada divisão fiscal I da cidade de Santo Antônio do Planalto/RS, conforme § 7º do parágrafo 2º do Código Tributário Municipal, Lei complementar 009 de 29 de setembro de 2006, que diz que as Faces 01, 02, 03 e 04 são compreendidas por imóveis que fazem frente para avenida, rua ou travessa pavimentada do município em sua sede, sendo aproveitadas todas as amostras selecionadas para este estudo.

Para alcançar os objetivos desta pesquisa, são comparados os valores de avaliação total, sendo então a soma dos valores venais territoriais e prediais do extrato do IPTU 2015 com os coletados do Formulário de Avaliação Imobiliária credenciada, esses no caso de uma simulação de comercialização dos mesmos. Os dados serão apresentados por imóvel e por face de cobrança seguido de análise.

A seguir, é apresentado o quadro 3 com a comparação dos valores venais dos seis (06) imóveis selecionados para pesquisa, localizados na Face 01.

Imóvel	Valor Venal Município	Valor Venal Comercial	Diferença %
Imóvel1Face1	R\$ 100.607,11	R\$ 250.000,00	148%
Imóvel2Face1	R\$ 219.780,85	R\$ 550.000,00	150%
Imóvel3Face1	R\$ 143.298,68	R\$ 300.000,00	109%
Imóvel4Face1	R\$ 210.131,84	R\$ 500.000,00	138%
Imóvel5Face1	R\$ 234.968,02	R\$ 375.000,00	60%

Imóvel6Face1	R\$ 210.816,28	R\$ 305.000,00	45%
		MÉDIA	108,33%

Quadro 3 – Comparativos de valores venais totais da face 01
Fonte: Elaborado pelo autor

Através deste quadro pode-se notar a diferença dos valores venais totais, sendo que os avaliados por corretor de imóveis são bem maiores do que as avaliações da Prefeitura, girando em torno de quarenta e cinco por cento (45%) até cento e quarenta e oito por cento (148%) a maior.

No gráfico 6, pode-se visualizar de forma mais dinâmica essa diferença.

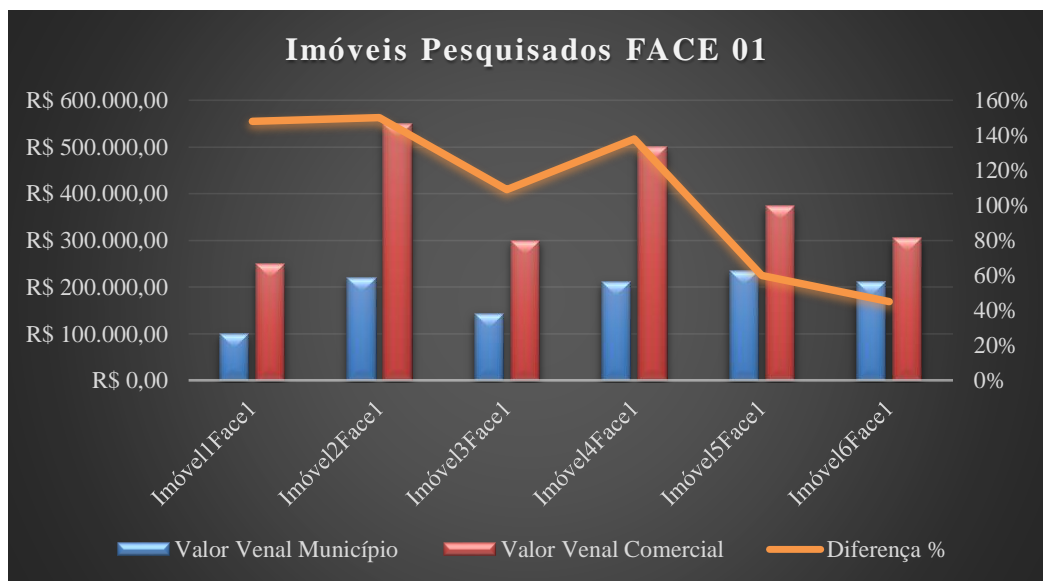


Gráfico 6 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 01
Fonte: Elaborado pelo autor

Adiante, no quadro 4, é explanada a comparação dos valores venais totais dos imóveis localizados na FACE 02.

Imóvel	Valor Venal Município	Valor Venal Comercial	Diferença %
Imóvel1Face2	R\$ 98.348,00	R\$ 280.000,00	185%
Imóvel2Face2	R\$ 67.226,05	R\$ 240.000,00	257%
Imóvel3Face2	R\$ 129.170,82	R\$ 250.000,00	94%
Imóvel4Face2	R\$ 118.410,90	R\$ 190.000,00	60%
Imóvel5Face2	R\$ 112.449,69	R\$ 210.000,00	87%

Imóvel 6 Face 2	R\$ 130.208,19	R\$ 210.000,00	61%
		MÉDIA	124,00%

Quadro 4 – Comparativos de valores venais totais da face 02
Fonte: Elaborado pelo autor

Nesta comparação, também nota-se a diferença a maior dos imóveis avaliados por corretor de imóveis, sendo mais alta ainda. A diferença mínima inicia em sessenta e um por cento (61%) indo até duzentos e cinquenta e sete por cento (257%) a mais.

Através do gráfico 7, a seguir, também se pode analisar esta diferença:

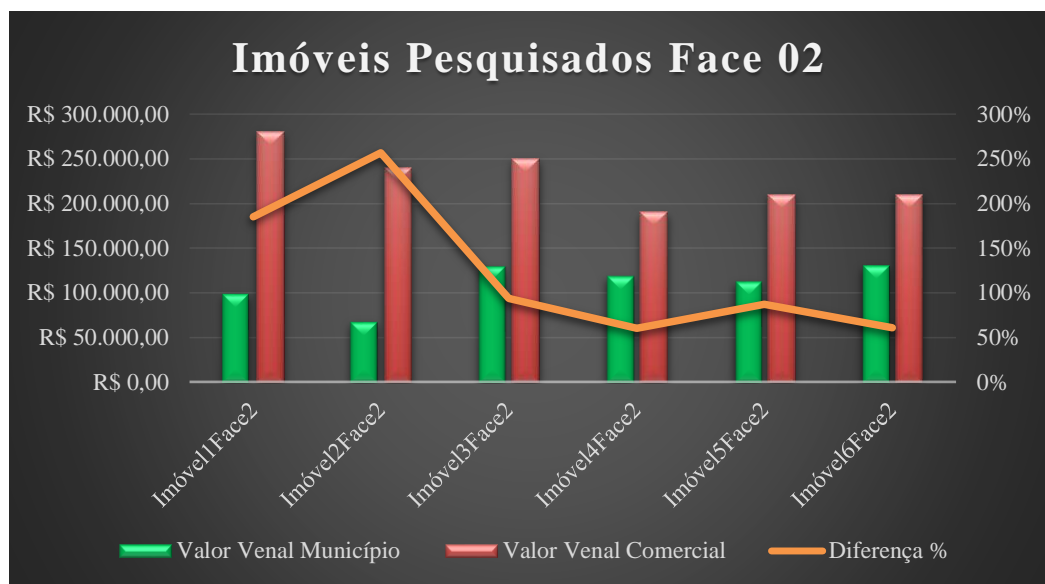


Gráfico 7 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 02
Fonte: Elaborado pelo autor

Seguindo as demonstrações, é apresentado o quadro 5 com a comparação dos valores avaliados em as ambas esferas dos seis (06) imóveis pesquisados que compõem a FACE 03.

Imóvel	Valor Venal Município	Valor Venal Comercial	Diferença %
Imóvel 1 Face 3	R\$ 82.097,05	R\$ 220.000,00	168%
Imóvel 2 Face 3	R\$ 88.809,77	R\$ 180.000,00	103%
Imóvel 3 Face 3	R\$ 61.918,29	R\$ 145.000,00	134%
Imóvel 4 Face 3	R\$ 74.257,43	R\$ 160.000,00	115%
Imóvel 5 Face 3	R\$ 85.591,06	R\$ 190.000,00	122%
Imóvel 6 Face 3	R\$ 167.754,07	R\$ 350.000,00	109%
		MÉDIA	125,17%

Quadro 5 – Comparativos de valores venais totais da face 03
Fonte: Elaborado pelo autor

Nesta face de cobrança todos os imóveis pesquisados e avaliados foi maior do que cem por cento (100%) a diferença a maior, iniciando-se por cento e três por cento (103%) até cento e sessenta e oito por cento (168%) avaliados a mais pelo corretor de imóveis.

O gráfico 8, nos demonstra melhor esta situação. A linha de porcentagem é diferente dos valores avaliados na prefeitura.

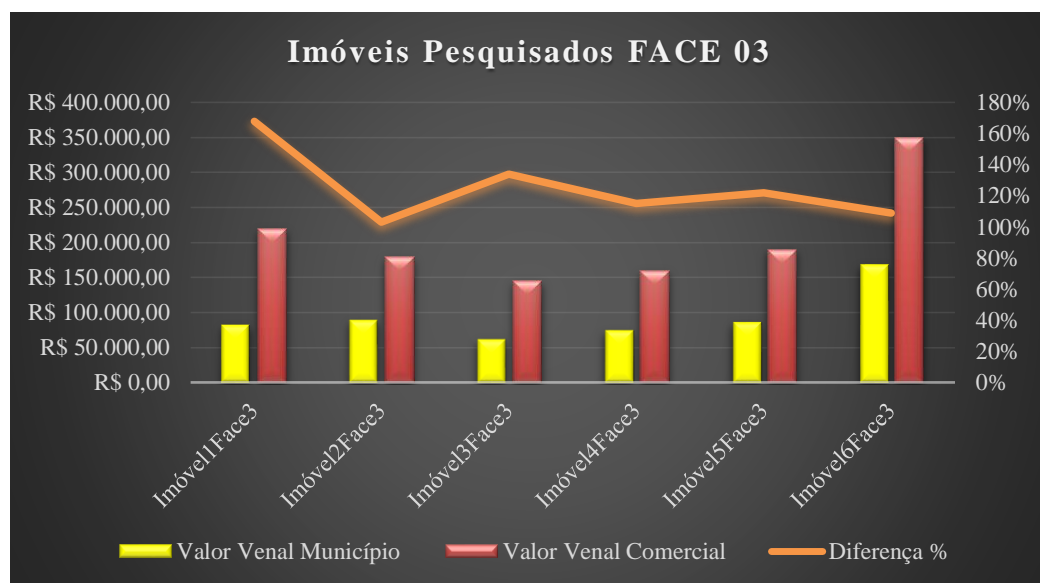


Gráfico 8 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 03
Fonte: Elaborado pelo autor

Por fim, no quadro 6, é identificada a comparação das avaliações dos imóveis da última face da Divisão Fiscal I, conforme delimitado nesta pesquisa, sendo a FACE 4, a mais distante em localização da área central da cidade.

Imóvel	Valor Venal Município	Valor Venal Comercial	Diferença %
Imóvel1Face4	R\$ 67.707,20	R\$ 200.000,00	195%
Imóvel2Face4	R\$ 103.731,11	R\$ 250.000,00	141%
Imóvel3Face4	R\$ 111.297,04	R\$ 280.000,00	152%
Imóvel4Face4	R\$ 52.117,01	R\$ 148.000,00	184%
Imóvel5Face4	R\$ 74.879,92	R\$ 210.000,00	180%
Imóvel6Face4	R\$ 82.664,08	R\$ 260.000,00	215%
	MÉDIA		177,83%

Quadro 6 – Comparativos de valores venais totais da face 04
 Fonte: Elaborado pelo autor

Nesta comparação é percebida a maior diferença em porcentagem individual dos seis (6), a maior entre todas as faces de cobrança do Município dos imóveis pesquisados, começando em cento e quarenta e um por cento (141%) até duzentos e quinze por cento (215%). Pensando-se em média, pode-se dizer cento e setenta e sete por cento (177%) nesta face. Através do gráfico 9, também se pode visualizar esta grande diferença pesquisada.

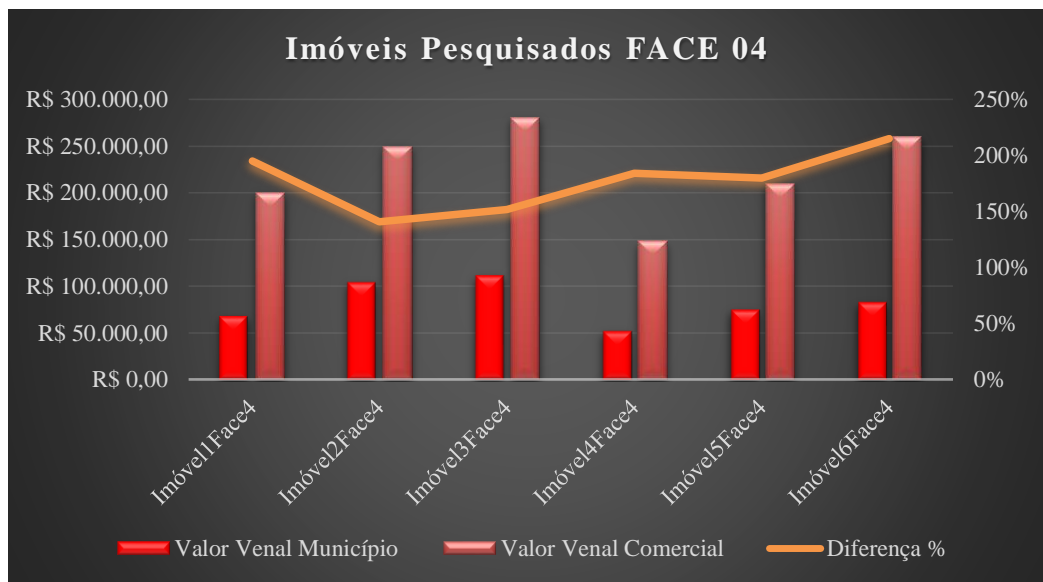


Gráfico 9 – Diferenças de valores venais totais dos imóveis da face 04
 Fonte: Elaborado pelo autor

É notado claramente que os imóveis vistos em valores da moeda são decrescentes, conforme referencial crescente das faces fiscais, ou seja, têm seu maior valor venal conforme sua localização central e mais avaliada, critério de avaliação tanto da prefeitura (planta genérica de valores) como do corretor (CUB).

Mas, em todas as comparações analisadas e descritas acima, foi demonstrada a avaliação comercial maior do que a avaliação do município. Houve até situações de mais de duzentos por cento (200%) a diferença total. Tal situação pode se dar ao fato das condições das construções, como já dito anteriormente, pois em todas as amostras tem-se terrenos urbanos com residências em alvenaria de reboco normal, construídas nos dez (10) últimos anos. Então, como informado pelo corretor, podem influenciar fatos como conservação e manutenção, assim como design e

material utilizado na construção. Isso não conta na avaliação da prefeitura, que considera somente a idade predial.

Deve-se levar em consideração, conforme entrevista, que o Município utiliza planta genérica de valores para todas as avaliações, predial e territorial (ANEXOS 2 e 3), e assim, efetuada a comparação de todos os dados coletados para pesquisa, separados por divisão fiscal de cobrança (FACE 01 a FACE 04), conforme Código Tributário Municipal, observou-se que a diferença entre os valores venais da planta genérica do Município, chega, na maioria dos casos, a praticamente metade a menor (ou até mais), do valor considerado pelo comércio na atualidade,

Nota-se, então, uma grande desatualização e disparidade de valores do metro quadrado (territorial ou predial) da planta genérica de valores com a realidade comercial nas transações do município, o que pode prejudicar a eficácia das arrecadações oriundas do IPTU e até do ITBI, já que, conforme entrevista realizada junto aos fiscais do município, a planta de valores é utilizada como base mínima para o cálculo deste imposto também, e ambos compõem receitas referentes a recursos de tributos totalmente próprios de competência dos municípios.

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS E SUGESTÕES

Como começo da presente pesquisa, em se tratando de otimização e melhoras de receitas próprias municipais, buscou-se responder à seguinte pergunta problema: “Quais as maneiras legais existentes para aumentar a receita oriunda do IPTU em Santo Antônio do Planalto/RS?”.

Assim, foram definidos objetivos para responder a esta pergunta e atender o problema proposto na pesquisa. No tópico a seguir, são apresentadas considerações finais quanto aos objetivos estabelecidos.

5.1 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao ser efetuada a comparação entre os valores venais dos imóveis selecionados, entre os formulários de avaliação comercial da Imobiliária Sertoli credenciada ao seu respectivo Conselho (Anexo 4), com os extratos demonstrativos dos cálculos do IPTU 2015 (Figura 1) da Prefeitura Municipal de Santo Antônio do Planalto/RS, notou-se com clareza a desatualização da planta genérica de valores municipal, tanto como em se tratando de terrenos, quanto às construções, assim como na sua totalidade respectivamente, e que essa desigualdade de valores venais pode interferir nas amostras relacionadas para a pesquisa.

Através desta verificação de disparidade dos valores venais, deduz-se que ocorrem consequências diretas na arrecadação do referido imposto para o município e conseqüentemente ao contribuinte e população de Santo Antônio do Planalto/RS, pois podem ocorrer injustiças nos diferentes recolhimentos e desigualdades das melhorias públicas entre as divisões fiscais de cobrança, ou seja, pode-se constatar que não existe equidade em muitos casos de valores venais quanto as suas faces de cobrança, apenas valorização imparcial dos mesmos.

Através dos recolhimentos dos dados obtidos na municipalidade em seu setor competente de cálculo, lançamento, cobrança e recolhimento do IPTU, é percebida a importância dos mesmos se manterem atualizados, acompanhando o valor venal comercial dos imóveis, ou seja, valores de mercado, para que não ocorram prejuízos aos cofres públicos e nem aos contribuintes, pois se vê que, através de plantas genéricas atualizadas, pode-se informar valores venais reais ao munícipes em suas transações, assim como arrecadação própria maior nos casos onde a planta genérica é usada, que como foi visto, é base no cálculo do IPTU e nas avaliações e cobranças do ITBI, ou seja, nestes casos haveria uma forma oficial e justa nas

avaliações dos valores, como nas suas cobranças, sem acontecer desigualdades e disparidades nas mesmas.

Usando de entrevista com responsável do setor de fiscalização do município, perguntou-se sobre os motivos desta desatualização na planta genérica de valores venais, tanto prediais como territoriais. E informou que na época quando a mesma foi implantada no município no ano de 2006 (até então a mesma não existia e que foi implantada devido a recomendações do TCE), os valores condiziam com os de mercado, mas não conseguindo acompanhar a Economia do país, foi desatualizando-se anualmente e gradativamente com valores comerciais reais, talvez por não existir uma base correta e legalmente disposta quanto ao método de correção, que atualmente é somente pela taxa anual do acumulado do IPCA/IBGE, ao longo dos anos. E também que existe a questão das alíquotas referentes ao IPTU, pois se os valores das plantas genéricas fossem atualizados corretamente e de imediato com os valores de mercado, o valor de cobranças a ser arrecadado dos contribuintes seria significativamente expressivo para cada um, elevando a um alto nível de carga tributária num impacto extremo, pois em certos casos seria de até duzentos por cento (200%) maior. Sendo que para acontecer ambas alterações, da planta genérica de valores e de alíquotas, é preciso fazer alteração na Lei Complementar 006/2006 e seus dispositivos específicos deste caso, com vistas a correção da planta nos modos de mercado e reestruturação nas alíquotas, para não acontecer extrapolação da capacidade contributiva dos contribuintes, assim como algo que poderia acarretar ações judiciais.

Interpelado ainda sobre qual seria a melhor forma de atualização que acompanharia os valores de mercado, o mesmo informou que nas transações imobiliárias no município e região, usa-se muito ou quase sempre como base o valor da saca de soja (cultura agrícola predominante) nos casos de valores territoriais e valores do CUB nos casos de valores prediais, e que através destas duas bases deveria se elaborada alguma forma de alteração e/ou correção da planta genérica de valores municipal.

Ainda na entrevista com o responsável setorial da prefeitura, foi perguntado quanto à questão da atualização cadastral, como e quando é realizada a atualização dos cadastros, por exemplo, construções novas, demolidas e aumentadas, ainda casos de loteamentos ou desmembramentos. Ele informou que é feita regularmente e anualmente, juntamente com o Setor de Engenharia que informa os acontecimentos dos mesmos, assim como fiscalização de obras municipais, ou seja, ambos departamentos funcionam em sintonia e os cadastros estão sempre atualizados nesta questão física, por se tratar de um município pequeno, em desenvolvimento e com facilidade nesta questão.

Assim, entende-se que, quanto à questão de atualização cadastral física dos imóveis, não precisaria ser alterada, pois a mesma acontece, porém deveria ser feita uma alteração e reestruturação da Lei Complementar vigente quanto à estruturação e atualização da planta genérica de valores e também manutenção das alíquotas aplicadas de cobrança aos imóveis, para que não aconteça algo impactante, mas que ao mesmo tempo seja algo real e de utilização oficial para cálculos, avaliações e cobranças tanto do IPTU, imposto utilizado na pesquisa, assim como do ITBI, não estudado na pesquisa, mas descoberto na utilização da Planta Genérica de Valores durante o estudo e que, assim como o IPTU, também é um imposto de competência exclusiva Municipal, de grande valia na questão de incremento de receitas próprias municipais.

A presente pesquisa teve de início a definição de objetivos específicos que foram concluídos conforme apresentado abaixo:

➤ Identificar e caracterizar o IPTU e as atividades praticadas através da Gestão Territorial e Predial urbana no setor público: através de revisão bibliográfica foram identificadas, localizadas e apresentadas as legislações referentes ao Imposto Predial e Territorial Urbano desde a legislação federal, estadual e municipal, assim como a Lei de Responsabilidade Fiscal. Ainda na questão da Gestão Territorial e Predial foram identificados os mesmos na questão comercial e imobiliária privada de corretagem de imóveis.

➤ Descrever a estrutura e os métodos utilizados no Setor Tributário quanto a gestão do IPTU: foi apresentada a maneira como o Setor de Fiscalização, responsável pela Cadastro Imobiliário, cálculo, lançamento e cobrança do IPTU se estrutura através do Código Tributário Municipal, Lei Complementar 009/2006, com Divisões Fiscais, onde foram analisados dados referentes a Divisão Fiscal I, que trata dos imóveis localizados com frente para avenidas, ruas e travessas da cidade, sendo estas divisões denominadas de FACE 01, FACE 02, FACE 03 e FACE 04.

➤ Comparar dados imobiliários de valores venais no setor público com o privado: foram coletadas vinte e quatro (24) amostras de imóveis referentes as quatro (04) faces fiscais de cobrança, sendo seis (06) de cada face, e foram comparados com valores referentes ao mercado imobiliário local, corretor de imóveis credenciado CRECI/RS e que realiza transações no município.

➤ Propor possibilidades de incremento direto na receita própria do Município em relação ao IPTU e a Planta Genérica de Valores: foram identificadas e apresentadas as diferenças entre os valores venais de avaliação da municipalidade com os de mercado

comercial, assim demonstrando desatualização na Planta Genérica de Valores, tanto predial quanto territorial, sugerindo atualização.

Deste modo, apresentando todo o material referente ao IPTU, desde a legislação até a prática, assim explicando suas características, demonstrando seus cálculos e identificando as diferenças dos valores utilizados pelo município com a planta de valores, com as avaliações dos formulários do corretor de imóveis da imobiliária, e ainda o alcance dos objetivos da pesquisa, o presente trabalho considera que a Planta Genérica de valores Municipais do município de Santo Antônio do Planalto/RS poderia ser reestruturada e atualizada conforme valores de mercado, assim como manutenções de alíquotas, legalmente através de alterações na Lei Municipal vigente (Lei Complementar 009/2006), contribuindo, assim, positivamente no incremento de receitas próprias na gestão do IPTU, assim como do ITBI conforme alcançado em resultados demonstrados na pesquisa.

5.2 SUGESTÕES PARA TRABALHOS FUTUROS.

Sobre os assuntos que envolvem a gestão do IPTU, de maneira geral, desde seu cálculo até seu recolhimento, são de extrema importância e validade na esfera pública em qualquer município, não somente para a administração como também para os munícipes, que são os contribuintes e cidadãos do município em que vivem, assim como os administradores devem zelar pelo dinheiro público e investir da melhor forma possível, administrando de uma forma transparente e mais justa possível. Assim, nota-se uma necessidade de reconhecimento mais oficial do IPTU, e sugere-se aos trabalhos futuros sobre o assunto:

- Primeiramente a realização de pesquisas e trabalhos de igual teor em outros municípios, comparando resultados obtidos neste trabalho;
- Especificamente no município de Santo Antônio do Planalto/RS, para uma maior realidade dos resultados, com mais abrangência no assunto, seria necessária uma coleta de dados mais profunda quanto as tipificações prediais, dentro de todas categorias do CTM e uma maior quantidade de amostras num estudo mais profundo;
- Sobre a gestão do ITBI – Imposto sobre Transmissão de Bens e Imóveis, ocorre a necessidade de uma pesquisa quanto à utilização de plantas genéricas de valores, tanto de imóveis urbanos quanto áreas rurais;
- Um estudo de verificação mais quantitativa e eficaz com valores, comparação e simulações de valores por metros quadrados e aplicações de alíquotas;

- Estudar quanto não é recolhido de IPTU no caso de não atualização dos valores venais da municipalidade com os valores reais de mercado.

6 REFERÊNCIAS

- ABRANTES, Luiz Antônio. FERREIRA, Marco Aurélio Marques. **Gestão tributária**. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração. UFSC; Brasília: CAPES: UAB, 2010.
- ARAÚJO, I. da P. S. **Contabilidade Pública: da teoria à prática/Daniel Gomes Arruda**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
- BARRETO, A. F. **Curso de Direito Tributário Municipal. II**. São Paulo: Saraiva, 2012.
- BAUER, Martin W; GASKELL, George. **Pesquisa Qualitativa com Texto, Imagem e Som**. Petrópolis, RJ: Vozes, 2002.
- BRASIL. **Código Tributário Nacional**. Organização de Roque Antônio Carraza. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2001a.
- BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal: Centro Gráfico, 1988. 292 p.
- BRASIL. Lei Federal nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. **Constitui Código Civil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm. Acesso em: 14/05/2015.
- BRASIL. Lei Complementar nº 101 de 4 de maio de 2000. **Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências**. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm. Acesso em: 06/05/2015.
- CERVO, Luiz Cervo; BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia Científica**. São Paulo: Pearson Prentice Hall, 2002.
- CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS - **Código de Ética dos Corretores de Imóveis. Legislação**. 5. Ed. Brasília: Edição própria, 2002.
- DIEHL, Astor Antônio, TATIM, Denise Carvalho. **Pesquisa em ciências sócias aplicadas: Métodos e Técnicas**. São Paulo- Pearson Prentice Hall,2004.
- DUARTE, Evandro Jair. **Arquivos de cartórios: a situação em Florianópolis**. Disponível em: <http://revista.acbsc.org.br/index.php/racb/article/viewArticle/498/643> Acesso em: 22 de setembro de 2015.
- FERRO, Débora Elen; LUONGO, Jussara. **Contrato de corretagem**. Boletim Jurídico. Disponível em: <http://www.boletimjuridico.com.br/m/texto.asp?id=2021>. Acesso em 15 de outubro de 2015.
- GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1991.
- _____. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

HEMÉTRIO, J. G. **IPTU e sua discutida progressividade**. Disponível em: fadipa.educacao.ws/ojs-2.3.3-3/index.php/cjuridicas/article. Acesso em: 23 de abril de 2015

LAKATOS, Eva Maria. MARCONI, Marina de Andrade. **Metodologia do trabalho científico**. 4ed. São Paulo: Atlas, 1992. p.82

MARSDEN, P.V. **Brokerage Behavior in Restricted Exchange Networks**. In: Marsden, P.V.; Lin, N. (Orgs). *Social Structure and Network Analysis*. Beverly Hills: SAGE, 1982.

MARTINS, F. **Curso de Direito Comercial**, v.31, Editora Forense, São Paulo, 2007.

ODA, Orlando. **Avaliação de Bens Imóveis: Procedimentos e Fatores de Homogeneização**. AfixCode Patrimônios e Avaliações. Disponível em: <http://www.afixcode.com.br/avaliacao-de-bens-imoveis-procedimentos-e-fatores-de-homogeneizacao/#ixzz3lxO9HDA1>. Acesso em: 16 setembro 2015.

OLIVEIRA, Djalma de Pinho Rebouças. **Planejamento Estratégico: Conceitos, metodologia e práticas**. São Paulo: Atlas, 2002.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. **Metodologia do trabalho científico: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico**. 2. ed. Novo Hamburgo: Feevale, 2013. Disponível em: [http://www.feevale.br/Comum/midias/8807f05a-14d0-4d5b-b1ad-1538f3aef538/E-book Metodologia do Trabalho Cientifico.pdf](http://www.feevale.br/Comum/midias/8807f05a-14d0-4d5b-b1ad-1538f3aef538/E-book%20Metodologia%20do%20Trabalho%20Cientifico.pdf). Acesso em: 14 setembro 2015.

RAPOSO, Alexandre. **Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis**. São Paulo: Editora Imobiliária, 2ª ed. 1995.

RESENDE, José Machado. **Operações Imobiliárias**. Ciências Imobiliárias – Nível Técnico. Brasília: Editora, 2003.

RIO GRANDE DO SUL. Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio grande do Sul – CAUR/RS. **Custo Unitário Básico (CUB)**. Disponível em: http://www.caurs.gov.br/?page_id=3282. Acesso em: 29 setembro 2015.

RIO GRANDE DO SUL. Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul – SINDUSCON. **Série Histórica Valor**. Disponível em: <http://www.sindusconrs.com.br/wp-content/uploads/2015/09/valor.pdf>. Acesso em: 29 setembro 2015.

RUDIO, F. V. **Introdução ao projeto de pesquisa científica**. 32 ed. Petrópolis: Vozes, 2004.

SAULE JÚNIOR, N.; ROLNIK, R. **Estatuto da Cidade: novos horizontes para a reforma urbana**. São Paulo, Pólis, 2001.

SALLES, Helena da Motta. **Gestão democrática e participativa**. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração. UFSC: Brasília: CAPES: UAB, 2010. 110p. : il.

SEVERINO, Antonio Joaquim. **Metodologia do trabalho científico**. 23. ed. rev. e atual. São Paulo (SP): Cortez, 2007. 304p ISB

SILVA JUNIOR, Agenor da. **O IPTU Imposto Predial Territorial Urbano**. In: *Âmbito Jurídico*, Rio Grande, XVII, n. 123, abril 2014. Disponível em: <http://ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=14637>. Acesso em maio 2015.

SPEROTTO, Gustavo Antônio. **Qualificação na arrecadação do ITBI através do banco de avaliações de imóveis da Caixa Econômica Federal**, 2009. 119 f. Dissertação (Mestrado) - Curso de Engenharia Civil, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2009.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Contrato em espécie**. São Paulo: Atlas.2005.

ZANELLA, Liane Carly Hermes. **Metodologia de estudo e de pesquisa em administração**. Florianópolis: Departamento de Ciências da Administração/UFSC; Brasília, CAPES: UAB, 2009. 164p.

ANEXOS

Anexo 1 – Autorização da Municipalidade para coleta de dados



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA
CENTRO DE CIÊNCIAS ADMINISTRATIVAS
ESPECIALIZAÇÃO EM GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL**

SOLICITAÇÃO DE AUTORIZAÇÃO PARA PESQUISA BANCO DE DADOS

Eu, **Vanderlei Marcelo Lermen**, responsável principal pelo projeto de Monografia, o qual pertence ao curso de **Especialização em Gestão Pública Municipal** da **Universidade Federal de Santa Maria**, campus Palmeira das Missões, venho pelo presente, solicitar autorização do Município de Santo Antônio do Planalto/RS, representado por sua Gestora Prefeita Municipal **Cristiane Alberton Franco**, para realização da coleta de dados do Cadastro Imobiliário Fiscal do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, no Setor de Fiscalização, no período de setembro a outubro de 2015, para o trabalho de pesquisa sob o título: **UMA ANÁLISE DA GESTÃO DO IPTU EM SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO/RS: ALTERNATIVA PARA INCREMENTO DA ARRECADAÇÃO PRÓPRIA**, com o objetivo de avaliar a realidade da Gestão do IPTU neste município e analisar possibilidades, relações e ajustamentos para otimizar sua cobrança com o aumento de receitas Próprias Municipais, apresentando assim sugestões possíveis de benefícios e/ou impactos decorrentes das práticas adotadas. Para assim obter o requisito final para obtenção do Grau de Especialista em Gestão Pública Municipal. Importante destacar aqui que os dados coletados serão avaliados de forma global, mantendo-se sigilo quanto a contribuintes. Esta pesquisa está sendo orientada pelo **Professor Dr. Roberto da Luz Júnior**.

Contando com a autorização desta instituição, coloco-me à disposição para qualquer esclarecimento,

Deferido e Protocolado.

[Assinatura]
MUNICÍPIO DE SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO
RS
CAB/RS 44.917

[Assinatura]

Vanderlei Marcelo Lermen
RG 1058065275

[Assinatura]
Cristiane Alberton Franco
Prefeita Municipal
Santo Antônio do Planalto -RS
2013-2016

Estado do Rio Grande do Sul
Santo Antônio do Planalto
Protocolo

22 SET. 2015

Registrado Nº *8082015*

Anexo 2 – Planta Genérica de Valores Territoriais do ano de 2015 do Município de Santo Antônio do Planalto/RS

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
1			VALOR DO METRO QUADRADO DE TERRENO.										
2	FACE	VALOR	5%	10%	15%	20%	25%	30%	35%	40%	45%	50%	60%
3	1	77,63	73,75	69,87	65,99	62,10	58,22	54,34	50,46	46,58	42,70	38,82	31,05
4	2	62,09	58,99	55,88	52,78	49,67	46,57	43,46	40,36	37,25	34,15	31,05	24,84
5	3	46,57	44,24	41,91	39,58	37,26	34,93	32,60	30,27	27,94	25,61	23,29	18,63
6	4	31,05	29,50	27,95	26,39	24,84	23,29	21,74	20,18	18,63	17,08	15,53	12,42
7	5	15,54	14,76	13,99	13,21	12,43	11,66	10,88	10,10	9,32	8,55	7,77	6,22
8	6	7,75	7,36	6,98	6,59	6,20	5,81	5,43	5,04	4,65	4,26	3,88	3,10
9	7	4,65	4,42	4,19	3,95	3,72	3,49	3,26	3,02	2,79	2,56	2,33	1,86



MUNICÍPIO DE
SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO

14 MAI 2015

SERVIÇO
ZMS DOS MUNICÍPIOS

Anexo 3 – Planta Genérica de Valores Prediais dos ano de 2015 do Município de Santo Antônio do Planalto/RS

ALVENARIA COM REBOCO ALTO PADRAO								
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%
1	931,48	884,91	838,33	745,18	652,04	558,89	465,74	372,59
2	838,33	796,42	754,50	670,67	586,83	503,00	419,17	335,33
3	754,50	716,77	679,05	603,60	528,15	452,70	377,25	301,80
4	679,05	645,10	611,14	543,24	475,33	407,43	339,52	271,62
5	611,14	580,59	550,03	488,92	427,80	366,69	305,57	244,46
6	550,03	522,53	495,03	440,02	385,02	330,02	275,01	220,01
7	495,03	470,28	445,52	396,02	346,52	297,02	247,51	198,01

ALVENARIA COM REBOCO NORMAL								
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%
1	776,23	737,42	698,61	620,98	543,36	465,74	388,12	310,49
2	698,61	663,68	628,75	558,89	489,02	419,16	349,30	279,44
3	628,75	597,31	565,87	503,00	440,12	377,25	314,37	251,50
4	565,87	537,58	509,28	452,70	396,11	339,52	282,94	226,35
5	509,28	483,82	458,36	407,43	356,50	305,57	254,64	203,71
6	458,36	435,44	412,52	366,68	320,85	275,01	229,18	183,34
7	412,52	391,89	371,27	330,02	288,76	247,51	206,26	165,01

MUNICÍPIO DE
SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO

14 MAI 2015

SERVIÇO
ZMS DOS MUNICÍPIOS

ALVENARIA SEM REBOCO								
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%
1	621,01	589,96	558,91	496,81	434,71	372,61	310,51	248,40
2	558,91	530,96	503,02	447,13	391,24	335,35	279,45	223,56
3	503,02	477,87	452,72	402,41	352,11	301,81	251,51	201,21
4	452,72	430,08	407,44	362,17	316,90	271,63	226,36	181,09
5	407,44	387,07	366,70	325,96	285,21	244,47	203,72	162,98
6	366,70	348,37	330,03	293,36	256,69	220,02	183,35	146,68
7	330,03	313,53	297,03	264,02	231,02	198,02	165,02	132,01

CONSTRUÇÃO MISTA								
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%
1	543,36	516,19	489,02	434,69	380,35	326,02	271,68	217,34
2	489,02	464,57	440,12	391,22	342,32	293,41	244,51	195,61
3	440,12	418,12	396,11	352,10	308,09	264,07	220,06	176,05
4	396,11	376,30	356,50	316,89	277,28	237,67	198,05	158,44
5	356,50	338,67	320,85	285,20	249,55	213,90	178,25	142,60
6	320,85	304,81	288,76	256,68	224,59	192,51	160,42	128,34
7	288,76	274,33	259,89	231,01	202,13	173,26	144,38	115,51

MUNICÍPIO DE
SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO

14 MAI 2015

SERVIÇO
ZMS DOS MUNICÍPIOS

CONSTRUÇÃO EM MADEIRA DUPLA									
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos	
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%	
1	465,75	442,46	419,18	372,60	326,03	279,45	232,88	186,30	
2	419,18	398,22	377,26	335,34	293,42	251,51	209,59	167,67	
3	377,26	358,39	339,53	301,81	264,08	226,35	188,63	150,90	
4	339,53	322,56	305,58	271,63	237,67	203,72	169,77	135,81	
5	305,58	290,30	275,02	244,46	213,91	183,35	152,79	122,23	
6	275,02	261,27	247,52	220,02	192,51	165,01	137,51	110,01	
7	247,52	235,14	222,77	198,01	173,26	148,51	123,76	99,01	

CONSTRUÇÃO EM MADEIRA SIMPLES									
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos	
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%	
1	388,11	368,70	349,30	310,49	271,68	232,87	194,06	155,24	
2	349,30	331,83	314,37	279,44	244,51	209,58	174,65	139,72	
3	314,37	298,65	282,93	251,50	220,06	188,62	157,18	125,75	
4	282,93	268,79	254,64	226,35	198,05	169,76	141,47	113,17	
5	254,64	241,91	229,18	203,71	178,25	152,78	127,32	101,86	
6	229,18	217,72	206,26	183,34	160,42	137,51	114,59	91,67	
7	206,26	195,94	185,63	165,01	144,38	123,75	103,13	82,50	

MUNICÍPIO DE
SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO

14 MAI 2015

SERVIÇO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

PORÃO NÃO HABITAVEL EM ALVENARIA									
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos	
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%	
1	388,11	368,70	349,30	310,49	271,68	232,87	194,06	155,24	
2	349,30	331,83	314,37	279,44	244,51	209,58	174,65	139,72	
3	314,37	298,65	282,93	251,50	220,06	188,62	157,18	125,75	
4	282,93	268,79	254,64	226,35	198,05	169,76	141,47	113,17	
5	254,64	241,91	229,18	203,71	178,25	152,78	127,32	101,86	
6	229,18	217,72	206,26	183,34	160,42	137,51	114,59	91,67	
7	206,26	195,94	185,63	165,01	144,38	123,75	103,13	82,50	

PORÃO NÃO HABITAVEL EM MADEIRA									
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos	
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%	
1	232,88	221,24	209,59	186,30	163,02	139,73	116,44	93,15	
2	209,59	199,11	188,63	167,67	146,71	125,76	104,80	83,84	
3	188,63	179,20	169,77	150,91	132,04	113,18	94,32	75,45	
4	169,77	161,28	152,79	135,82	118,84	101,86	84,88	67,91	
5	152,79	145,15	137,51	122,23	106,95	91,68	76,40	61,12	
6	137,51	130,64	123,76	110,01	96,26	82,51	68,76	55,01	
7	123,76	117,57	111,39	99,01	86,63	74,26	61,88	49,50	

MUNICÍPIO DE
SANTO ANTÔNIO DO PLANALTO

14 MAI 2015

SERVIÇO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS DO MUNICÍPIO

GALPÕES EM MADEIRA									
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos	
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%	
1	232,88	221,24	209,59	186,30	163,02	139,73	116,44	93,15	
2	209,59	199,11	188,63	167,67	146,71	125,76	104,80	83,84	
3	188,63	179,20	169,77	150,91	132,04	113,18	94,32	75,45	
4	169,77	161,28	152,79	135,82	118,84	101,86	84,88	67,91	
5	152,79	145,15	137,51	122,23	106,95	91,68	76,40	61,12	
6	137,51	130,64	123,76	110,01	96,26	82,51	68,76	55,01	
7	123,76	117,57	111,39	99,01	86,63	74,26	61,88	49,50	

GALPÕES EM ALVENARIA									
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos	
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%	
1	465,75	442,46	419,18	372,60	326,03	279,45	232,88	186,30	
2	419,18	398,22	377,26	335,34	293,42	251,51	209,59	167,67	
3	377,26	358,39	339,53	301,81	264,08	226,35	188,63	150,90	
4	339,53	322,56	305,58	271,63	237,67	203,72	169,77	135,81	
5	305,58	290,30	275,02	244,46	213,91	183,35	152,79	122,23	
6	275,02	261,27	247,52	220,02	192,51	165,01	137,51	110,01	
7	247,52	235,14	222,77	198,01	173,26	148,51	123,76	99,01	

MUNICÍPIO DE
SANTO ANTÔNIO DO PLANO

14 MAI

SERVIÇO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

TELHEIROS - APENAS COBERTURA									
Faces de quadra	Valor do m ² construído	até 5 anos	5 até 10 anos	10 até 20 anos	20 até 30 anos	30 até 40 anos	40 até 50 anos	mais de 50 anos	
		5,00%	10,00%	20,00%	30,00%	40,00%	50,00%	60,00%	
1	155,25	147,49	139,73	124,20	108,68	93,15	77,63	62,10	
2	139,73	132,74	125,75	111,78	97,81	83,84	69,86	55,89	
3	125,75	119,46	113,18	100,60	88,03	75,45	62,88	50,30	
4	113,18	107,52	101,86	90,54	79,22	67,91	56,59	45,27	
5	101,86	96,77	91,67	81,49	71,30	61,12	50,93	40,74	
6	91,67	87,09	82,51	73,34	64,17	55,00	45,84	36,67	
7	82,51	78,38	74,26	66,00	57,75	49,50	41,25	33,00	

MUNICÍPIO DE
SANTO ANTÔNIO DO PLANO

14 MAI 2015

SERVIÇO
DE REGISTRO DE IMÓVEIS

Anexo 4 – Formulário de Avaliação de Imóvel Urbano



Formulário de Avaliação de Imóvel Urbano de Santo Antônio do Planalto/RS

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Prezado Senhor Corretor de Imóveis,

Solicito a sua colaboração avaliando o imóvel abaixo identificado da cidade de Santo Antônio do Planalto/RS, o qual faz parte do Trabalho de Conclusão de Curso, da Universidade Federal de Santa Maria, Campus Palmeira das Missões, curso de Especialização em Gestão Pública Municipal, cujo objetivo é analisar o valor venal comercial com o valor venal aplicado para cobrança do IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano, desses imóveis, fazendo assim uma análise da Gestão deste imposto neste município, visando-o como uma alternativa para incremento da arrecadação própria.

Importante: Os dados serão avaliados de forma global, guardando-se o sigilo às respostas. A aquisição dos dados dos imóveis foram autorizados pela municipalidade, requisitados através de ofício.

DADOS DO IMÓVEL:

LOCALIZAÇÃO	
RUA ISMAEL SIGNORI SOLETTI, 118 – Bairro Centro	
FACE 03	
SETOR 001 QUADRA 005 LOTE 001	
PROPRIETÁRIO	
[REDACTED]	

ESPECIFICAÇÃO DO IMÓVEL		
Terreno Urbano com Residência em Alvenaria Reboco Normal		
ÁREAS	METRAGEM m ²	AVALIAÇÃO
Territorial	380,09	70.000,00
Construída	107,81	150.000,00
TOTAL		220.000,00

NOME DO CORRETOR: _____

REGISTRO: CRECI/RS 51.728

ASSINATURA: *[Handwritten Signature]*