



Financiamento Municipal: Estrutura, Limites e Potencial Não Explorado no Brasil

*Estratégias sustentáveis para a mobilização
de receitas em nível municipal*

**José Roberto Afonso e
Alexandre Cialdini**

Introdução

- As cidades e seus cidadãos demandam cada vez mais e melhores serviços públicos, mas sua prestação pelos governos, sobretudo os locais, bem como sua forma de financiamento, continua presa a modelos antigos e relativamente limitados.
- Há ainda um enorme potencial de geração própria de recursos por explorar na maioria das cidades brasileiras, sobretudo em torno da mais tradicional fonte de financiamento dos governos locais – o imposto sobre a propriedade. Até mesmo o endividamento público encontra largo espaço na maioria dos municípios (a prefeitura de São Paulo é uma exceção notável por estar mais endividada até que a maioria dos estados).
- Apesar da criatividade e da rápida capacidade de resposta à crise atribuídas ao brasileiro, o desafio do financiamento urbano no País depende de reformas institucionais, inegavelmente de elevada complexidade, e de mudanças profundas em políticas e práticas federativas e fiscais.

A inovação urbana, por princípio, deveria ser acompanhada também de inovação profunda nos mecanismos de financiamentos das cidades, sem contar aproveitar melhor o potencial das fontes tradicionais, como IPTU.

IPTU e a potencialidade da atividade econômica: a construção civil e oferta de crédito

- Apenas no período janeiro de 2010 a dezembro de 2013, houve uma variação de 43% no preço médio de venda dos imóveis em todo o Brasil.
- O setor da Construção civil tem peso relevante nos investimentos no Brasil. Em 2012, a taxa de investimentos do País, que chega nos 17,5%, teve participação de 45% do setor de construção.
- Em 12 meses, o PIB teve alta de 1,9%, em comparação ao mesmo período anterior. Segundo projeção do IBGE, este crescimento aconteceu pelos aumentos de 1,7% do valor adicionado a preços básicos e de 2,6% nos impostos sobre produtos.
- Nesse sentido, como a base impositiva é fixa e real, a construção civil é uma grande geradora de valor adicionado do ICMS, onde os Municípios se beneficiam com os valores circulados de mercadoria.

O financiamento municipal no Brasil

- A dificuldade em ampliar a arrecadação do IPTU reside em várias questões. Conforme sugerem muitos estudos sobre o tema, os **custos políticos e administrativos** são o cerne da questão.
- Como a base de cálculo do imposto não é declaratória (como IR e ICMS), o valor venal do imóvel deve ser apurado pelas prefeituras, **mantendo cadastros imobiliários atualizados e com boa cobertura**. O Cadastro Imobiliário Municipal demanda recursos financeiros e humanos, que nem sempre estão à disposição dos governos municipais, **mas algumas iniciativas podem ser adotadas, independente do porte da Cidade**
- Uma evidência da defasagem dos cadastros imobiliários é a ascensão da arrecadação do ITBI, que é baseada no valor da transação e acompanhou a evolução dos preços no mercado imobiliário, enquanto que a receita do IPTU permaneceu estacionada, sugerindo que os cadastros não vem sendo atualizados com a frequência adequada.
- Por isso, é necessário averiguar se uma expansão na arrecadação dos tributos sobre imóveis seria significativa o bastante para cobrir seu custoso aparato administrativo.

Uma Visão Global da Tributação Brasileira

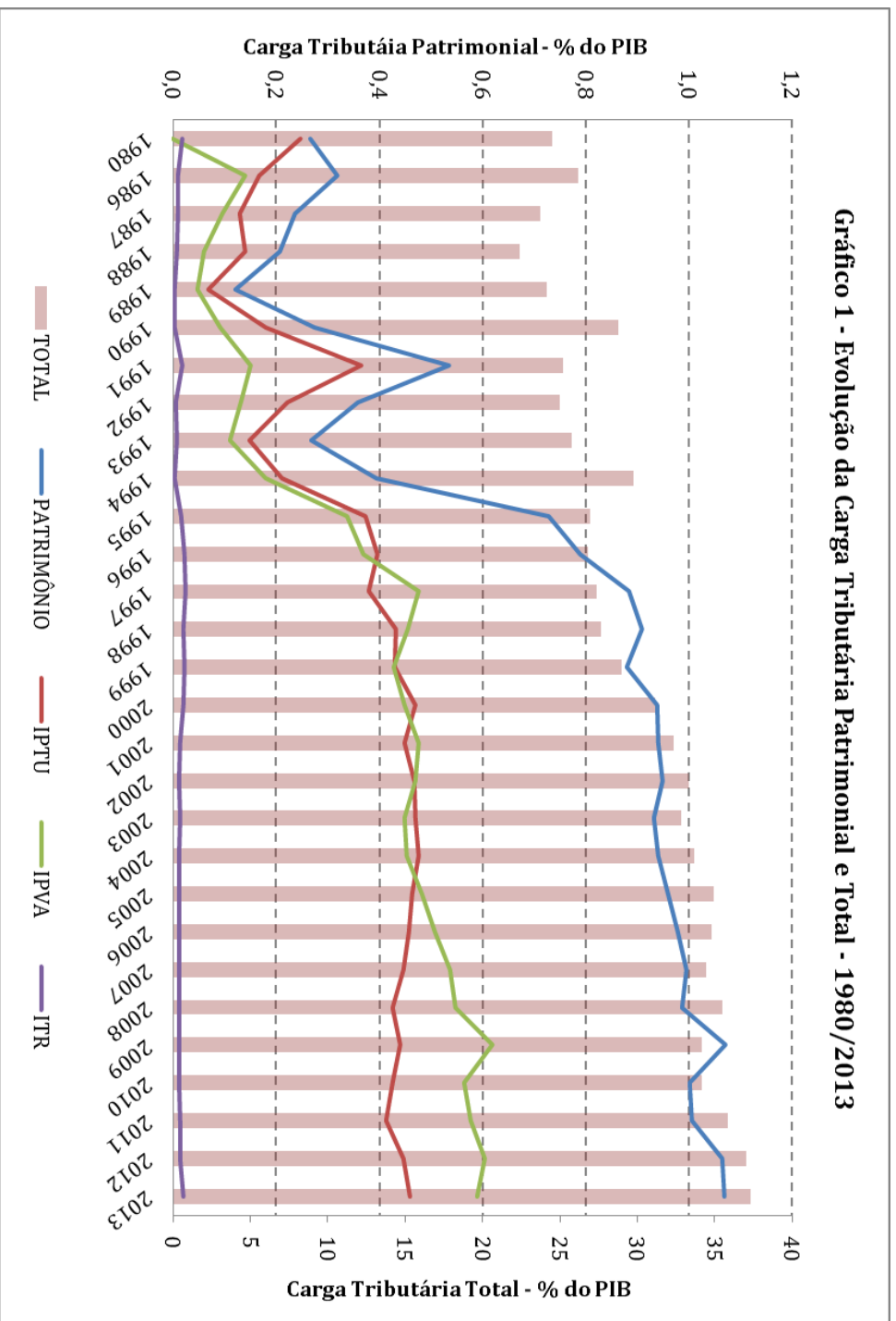
Base de Incidência	2013			
	R\$ Bilhões	% PIB	% Total	Per capita (R\$)
PIB	4.844,8			
POPULAÇÃO	201.032.714			
TOTAL	1.807,7	37,31	100,0	8.992,2
BENS E SERVIÇOS	738,6	15,24	40,9	3.673,9
SALÁRIOS E MÃO-DE-OBRA	461,9	9,53	25,6	2.297,9
REND. LUCROS E GANHOS	358,6	7,40	19,8	1.783,6
PATRIMONIAIS	65,1	1,34	3,6	323,8
COMÉRCIO EXTERIOR	36,7	0,76	2,0	182,6
TAXAS	29,3	0,61	1,6	145,9
TRANSAÇÕES FINANCEIRAS	29,1	0,60	1,6	145,0
DEMAIS	88,4	1,82	4,9	439,5

Fonte: Elaboração Própria (Balanço Oficial da União, STN; Balanço dos Estados, STN; Fibra, STN; SRF)

- A carga tributária permanece bastante concentrada sobre Bens e Serviços: em 40,9% da arrecadação, o equivalente a 15,24% do PIB.
- Enquanto a Renda e o Patrimônio respondem por 19,8% e 3,6% da arrecadação (7,4% e 1,34% do PIB, respectivamente).

Devido à grande capacidade de gerar recursos fiscais, os tributos sobre o consumo, sobretudo o ICMS, têm sido o foco das propostas de reforma tributária, negligenciando a tributação patrimonial apesar de suas vantagens.

Gráfico 1 - Evolução da Carga Tributária Patrimonial e Total - 1980/2013



- A evolução da carga tributária patrimonial revela um salto de 300,85% entre 1980 e 2013 – de 0,27 para 1,07% do PIB. No mesmo período a carga tributária aumentou em 52,16%, mantendo a baixa participação dos tributos sobre patrimônio (3,6% da receita total).
- Nota-se a irrisória participação do ITR – melhor resultado em 1997, com 0,026% do PIB.

➤ O Brasil é um dos únicos países da América Latina que atribui aos municípios a autonomia administrativa e a responsabilidade pelo estabelecimento de isenções e fixação de taxas do mais importante tributo patrimonial do país: o IPTU.

➤ O ITBI (transmissão de bens intervivos) é outro imposto patrimonial sob sua competência.

➤ À União compete o imposto sobre propriedades rurais (ITR); aos estados cabem a arrecadação do IPVA (sobre veículos automotores) e o ITCMD (sobre transmissão de bens).

Comparações Internacionais

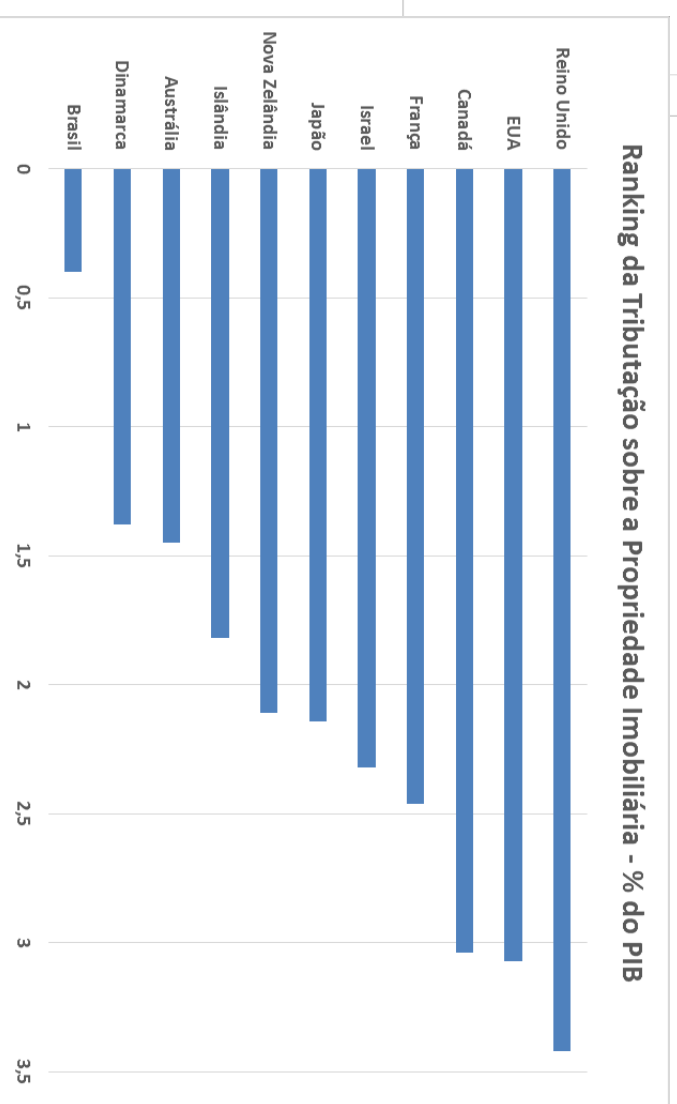
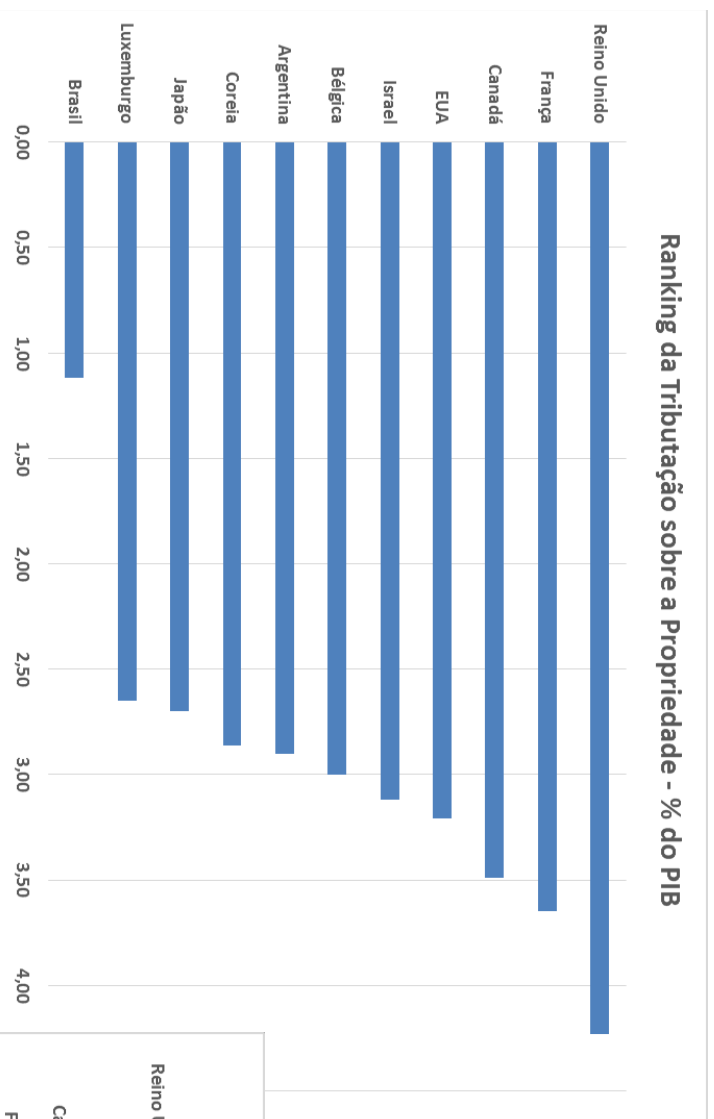
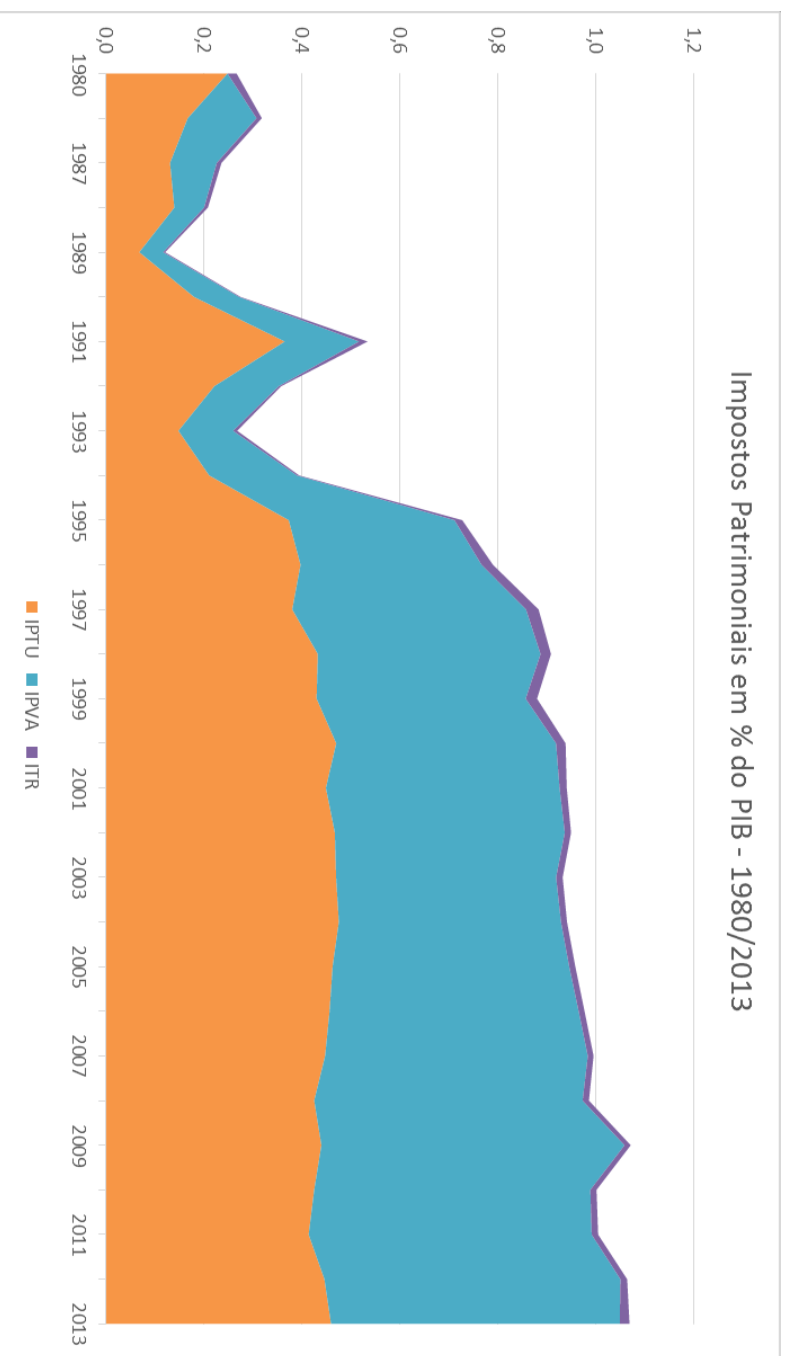


Gráfico 2 – Evolução da carga tributária patrimonial no Brasil – 1980/2013



- A carga do IPTU cresceu 85,29% no período, já o IPVA – criado em 1985 – aumentou em 320,12%. Esse descompasso pode ser reflexo, em grande parte, das dificuldades presentes da administração do IPTU e da forte expansão da base tributária do IPVA, isto é, a frota de veículos automotores.
- Até mesmo o ITBI vem crescendo mais que o IPTU, gerando atualmente cerca de 40% deste, enquanto não passava de 20% há uma década.
- Contudo, o fato mais revelador da evolução da carga tributária patrimonial é a crescente perda de espaço do IPTU ante os demais tributos.
- O IPTU é alcançado pelo IPVA em 1996, que o supera a partir de 2005.

Tabela 2 – Impostos sobre a propriedade no Brasil em 2013

	Arrecadação (R\$ bilhões)	% da arrecadação total	% da arrecadação patrimonial	% PIB	R\$ per capita
Arrecadação Total	1807,7	100,00%		37,31	8992,2
POR CATEGORIA TRIBUTÁRIA (METODOLOGIA IMF/GFS)					
1.1 - Impostos					
1.1.3 - Impostos sobre Propriedade	70,3	3,89%	100,00%	1,45%	282,4
1.1.3.1 - Impostos Recorrentes sobre Propriedade Imóvel	23,2	1,28%	33,00%	0,48%	111,2
1.1.3.2 - Impostos Recorrentes sobre Riqueza Líquida	0,0	0,00%	0,00%	0,00%	0,0
1.1.3.3 - Impostos sobre Imóveis, Heranças e Doações	13,2	0,73%	18,78%	0,27%	63,7
1.1.3.4 - Impostos sobre Transações Financeiras e de Capital	0,0	0,00%	-0,01%	0,00%	0,0
1.1.3.5 - Outros Impostos não Recorrentes sobre Propriedade	5,1	0,28%	7,25%	0,11%	24,3
1.1.3.6 - Outros Impostos Recorrentes sobre Propriedade	28,8	1,59%	40,97%	0,59%	143,3
POR TRIBUTO PATRIMONIAL					
Patrimônio	70,3	3,89%	100,0%	1,45%	318,2
IPVA	28,8	1,6%	41,0%	0,59%	143,3
IPTU	22,4	1,2%	31,9%	0,46%	107,5
ITBI	9,1	0,5%	12,9%	0,19%	44,0
ITCD	4,1	0,2%	5,8%	0,08%	19,7
ITR	0,8	0,0%	1,1%	0,02%	3,7
Contribuições de Melhorias (Municípios)	4,2	0,2%	6,0%	0,09%	18,9
Contribuições de Melhorias (Estados)	0,9	0,0%	1,3%	0,02%	5,4

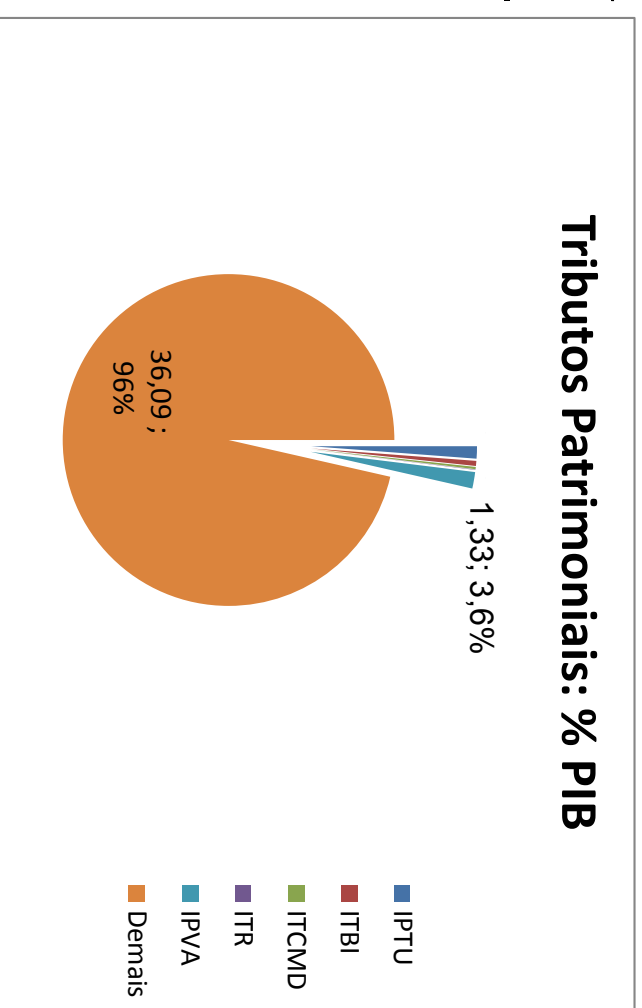
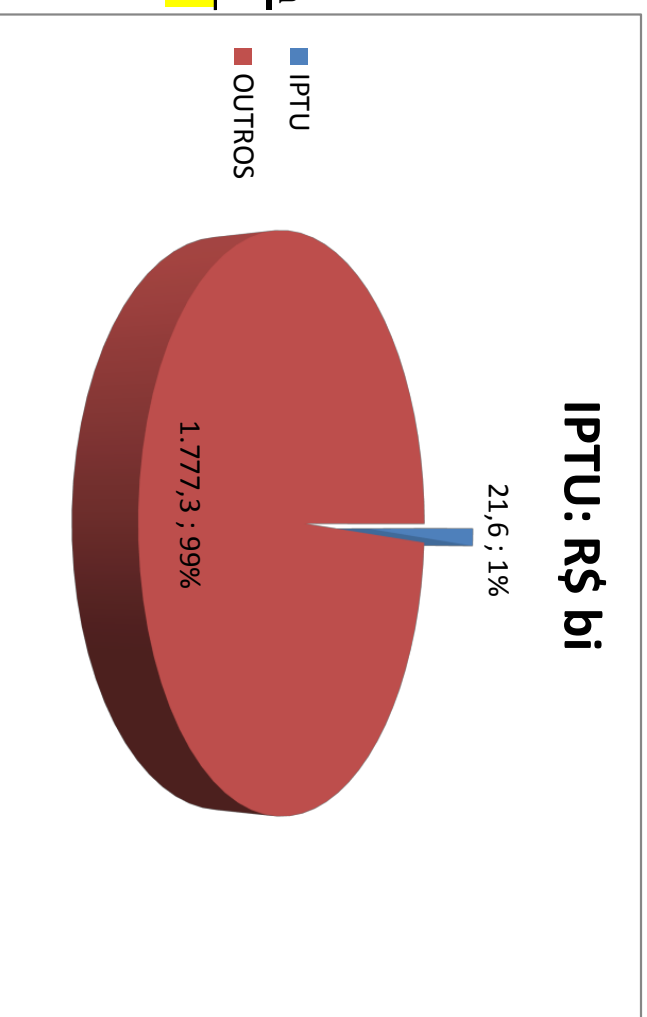
A arrecadação de impostos sobre propriedade no Brasil, segundo a metodologia de classificação do FMI, tem se concentrado sobre os imóveis (23,2%), inclusive quando de sua transferência (13,2%) e sobre veículos automotores, o principal componente da categoria Outros Impostos sobre Propriedade (28,8%).

IPYTU X Carga Global

CARGA TRIBUTÁRIA BRUTA GLOBAL, BRASIL - 2013

TRIBUTOS	R\$ bilhões	%PIB	%Total	R\$ Per Capita
GLOBAL	1.798,9	37,42	100,0	8.948
IPYTU	21,6	0,45	1,2	107
ITBI	8,8	0,18	0,5	44
ITCMD	4,0	0,08	0,2	20
ITR	0,8	0,02	0,0	4
IPVA	28,8	0,60	1,6	143
= Soma	64,0	1,33	3,6	318
Demais	1.734,9	36,09	96,4	8.630

Estimativa própria.



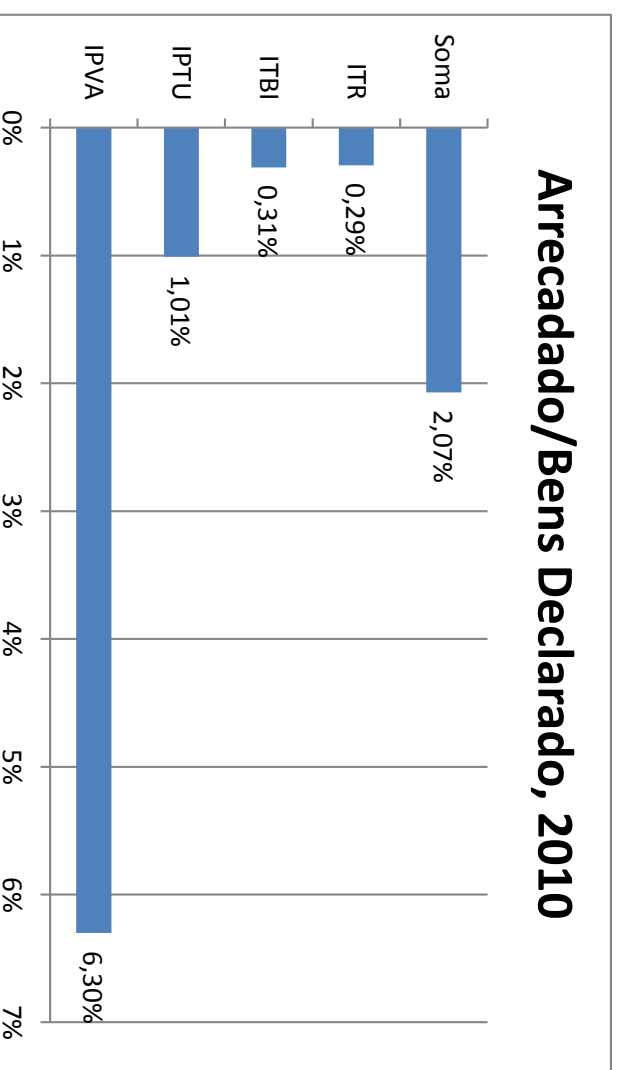
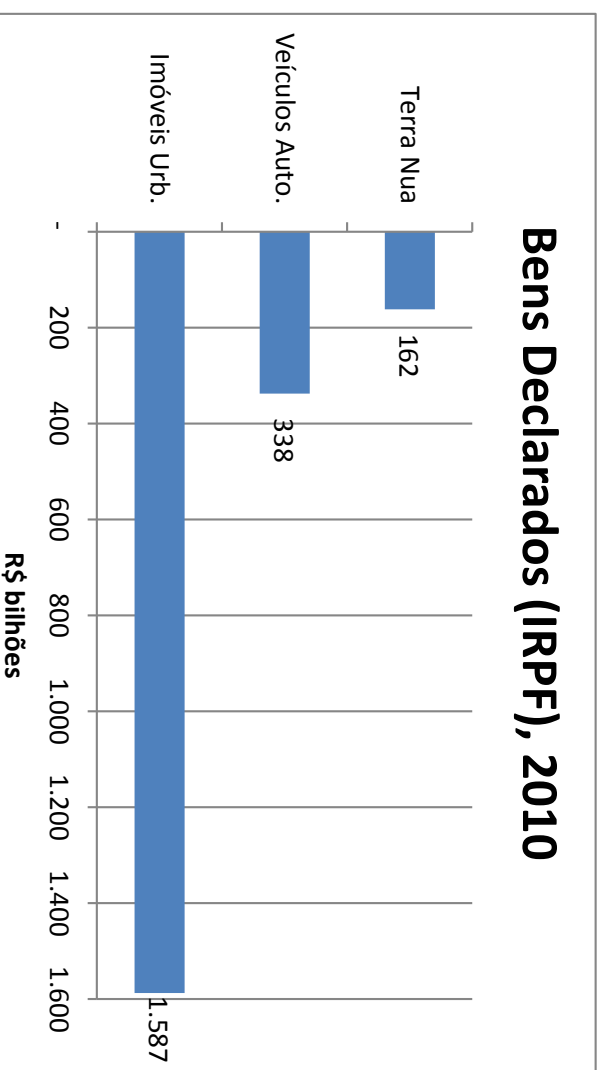
Bens X Arrecadação

ANO-BASE 2010	R\$ bi	% PIB
BENS DECLARADOS (IRPF)		
Imóveis Urbanos (*)	1.587,5	42,11%
Terra Nua	161,6	4,29%
Veículos Automotores	337,7	8,96%
= Soma	2.086,8	55,35%
ARRECADAÇÃO NACIONAL		
IP TU	16,0	0,43%
ITBI	5,4	0,14%
ITR	0,5	0,01%
IPVA	21,3	0,56%
= Soma	43,2	1,15%
TAXA ARRECADADO/BENS		
IP TU	1,01%	
ITBI	0,31%	
ITR	0,29%	
IPVA	6,30%	
= Soma	2,07%	

Elaboração própria. Fontes: RFB, CONFAZ, FINBRA/STN

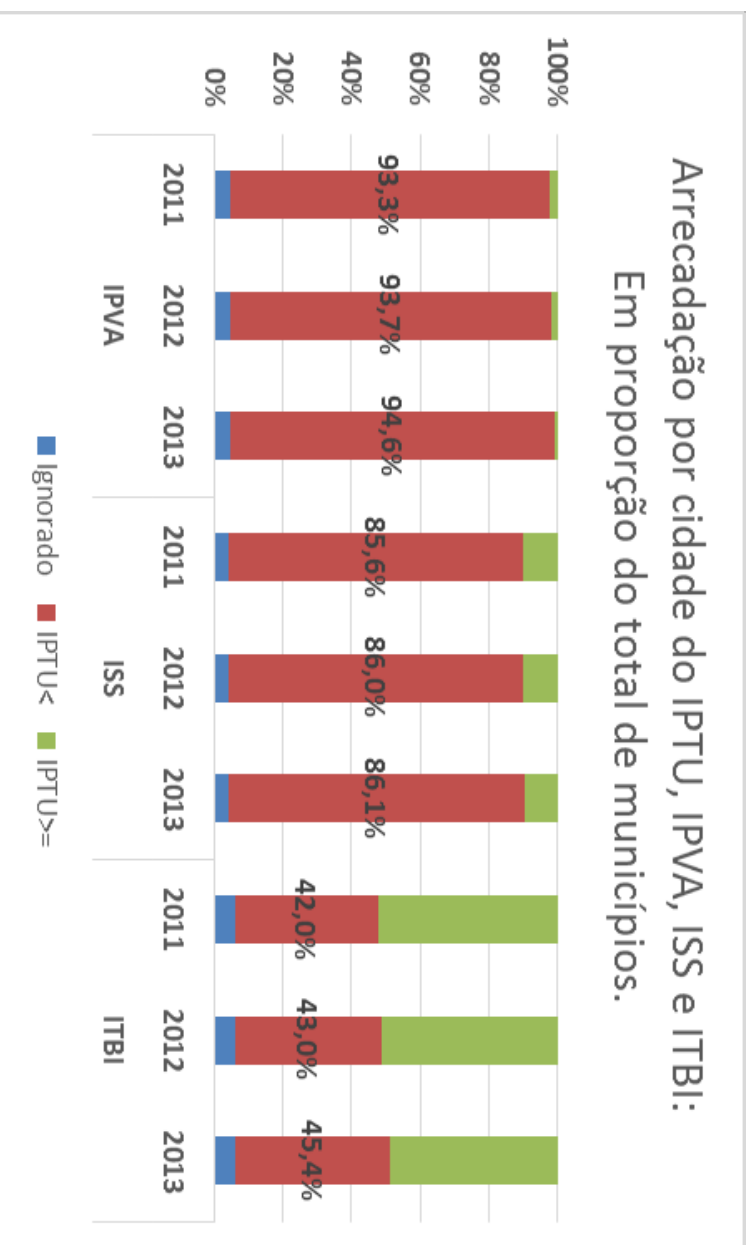
(*) Apto., casa, terreno, prédios, sala, galpão, construção, benf., outros.

ALÍQUOTA MÉDIA: SUPERESTIMADA
- SÓ DECLARADO AO IRPF
- EM VALOR HISTÓRICO

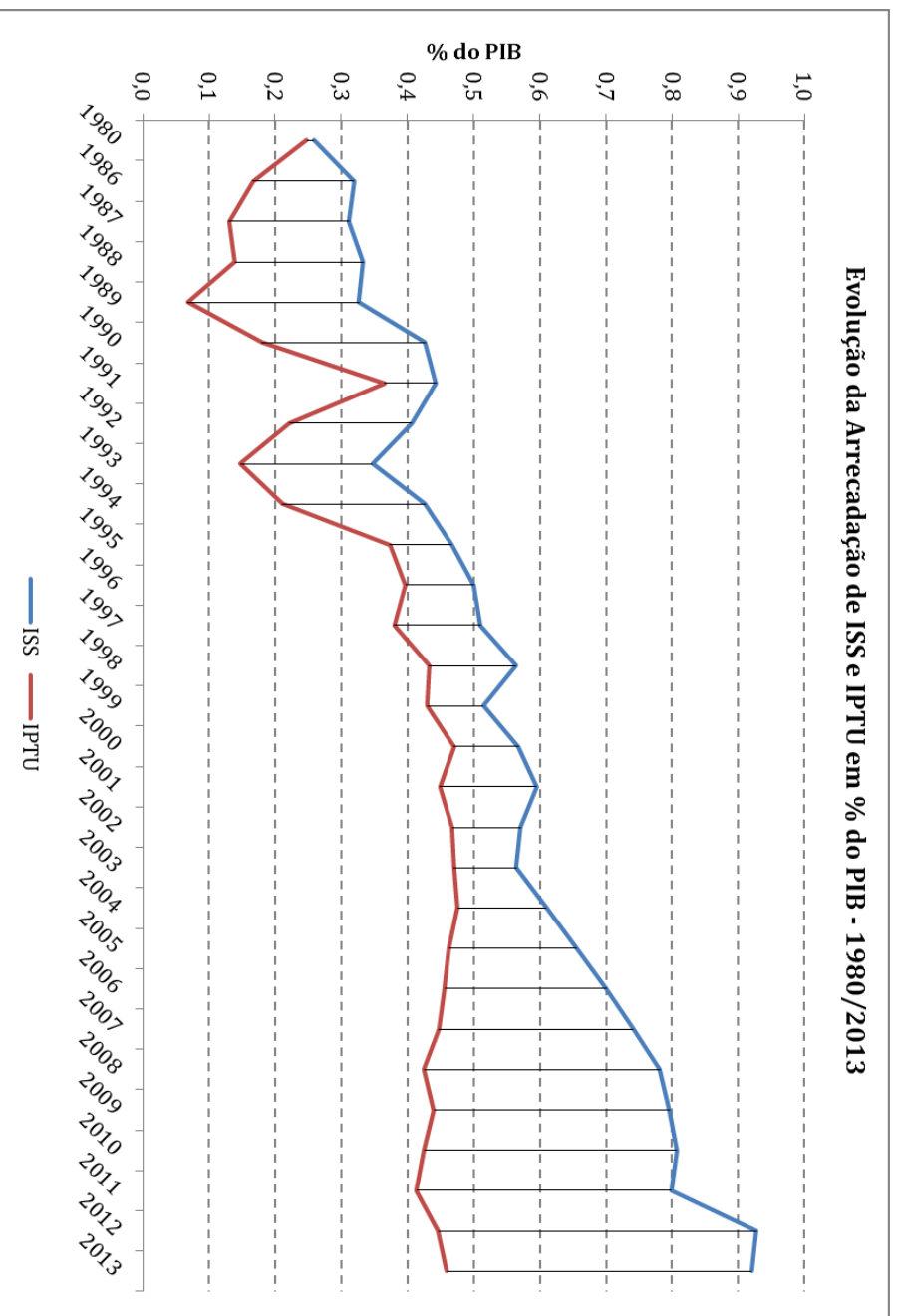


O IPTU no contexto da tributação municipal

Gráfico 3 – Comparação da arrecadação por cidade do IPTU, IPVA, ISS e ITBI:
Em proporção do total de município – 2011, 2012 e 2013.



- Fica nítida a dominância do IPVA sobre o IPTU: entre 2011 e 2013, aproximadamente 93,5% dos municípios arrecadaram mais tributos sobre veículos automotores que sobre imóveis.
- O ISS ampliou a vantagem no período: foi a 86,1% dos municípios que superaram a arrecadação do IPTU.
- Até mesmo o ITBI, que incide sobre a transmissão de bens e deveria ser residual ante o IPTU, chegou a superá-lo em 45,4% dos municípios em 2013.



➤ O ISS, uma importante fonte de receita própria para os municípios, superou a arrecadação do IPTU já em meados da década de 1980, aumentando sua importância cada vez mais.

➤ A crescente ênfase em tributos sobre serviços é problemática à medida em que acentua a competição fiscal entre os municípios no âmbito do ISS, afetando a alocação das firmas prestadoras de serviços e reduzindo a carga global do imposto.

➤ A tributação sobre imóveis tem como vantagem a pequena margem existente para disputas fiscais, já que sua base é mais estática, o que evita a competição entre os municípios pela manutenção de firmas sob sua jurisdição.

➤ Outro problema oriundo da maior participação dos tributos sobre serviços na arrecadação municipal diz respeito à equidade: como esses tributos não fazem acepção entre contribuintes, seu efeito é quase exclusivamente regressivo, tornando a desigualdade mais acentuada ainda após a tributação.

IPTU < ISS

IPTU

- Custos políticos e administrativos
- Contribuintes correlacionam entre pagamento e benefícios que podem obter
- Princípio da progressividade nem sempre é respeitado
- Fundamental ter cadastros imobiliários atualizados e com bom grau de cobertura. As plantas genéricas de valores devem ser permanentemente corrigidas
- Determinação da base de cálculo depende de decisão legislativa e politizada
- Instrumentos administrativos para cobrança do imposto são custosos e requerem bom aparelhos de arrecadação

ISS

- Mais fácil de ser cobrado e administrado
- Imposto indireto = ônus recai sobre toda a sociedade
- Apesar de ser um imposto regressivo, custo político é menor
- Concentração da arrecadação em grandes contribuintes facilita o trabalho de fiscalização, garante bom nível de arrecadação
- Base de cálculo é determinada diretamente = preço do serviço cobrado pelos contribuintes

Tabela 3 – Comparação municipal da arrecadação de IPTU, IPVA e ITBI

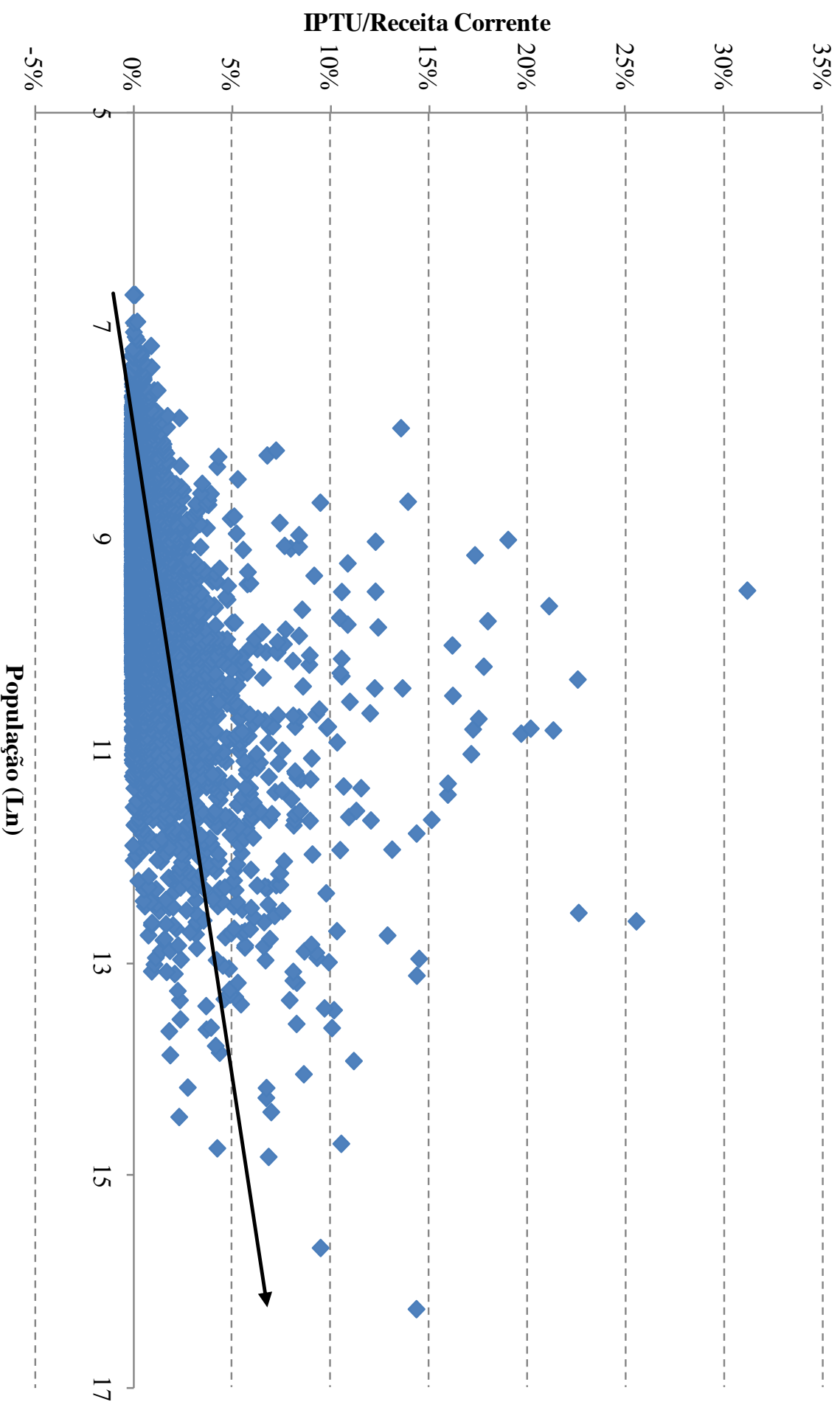
	IPTU=IPVA			IPTU=ITBI		
	2011	2012	2013	2011	2012	2013
% Municípios em que IPTU é menor	93,30%	93,70%	94,62%	42,00%	43,00%	45,38%
Aumento da arrecadação (R\$ milhões)	7.927	9.259	10.231	304	430	586
Aumento da arrecadação (%)	45,20%	48,20%	46,69%	1,70%	2,20%	2,67%
Carga tributária	0,62%	0,65%	0,63%	0,43%	0,45%	0,04%

Fonte: Elaboração Própria (Finbra, STN).

- Para demonstrar a defasagem na arrecadação do IPTU, a simulação acima revela quais seriam os resultados caso sua receita fosse a mesma obtida com o IPVA.
- Se a arrecadação do IPTU fosse igual à arrecadação do IPVA, nos municípios em que fora menor, **o país teria um aumento de 46,68% no recolhimento do IPTU**, o que significa um salto de 0,46 para 0,63% do PIB em 2013
- O impacto seria menor em relação ao ITBI, que supera a arrecadação do IPVA em poucos municípios, se comparado à dominância do IPVA em 95% destes.

Maior Fragilidade nos Municípios Menores

IPTU/Receita Corrente Municipal x População - 2012



Enorme potencial do IPTU

- ▶ O fato de o IPTU arrecadar menos que o IPVA estadual no mesmo território, além de ser inferior ao ITBI recolhido pela mesma prefeitura, são inadmissíveis. Poderia ser previsto que o IPTU correspondesse a uma proporção mínima e crescente daqueles outros dois impostos, até que se chegasse a um referencial mínimo igual ao IPVA e ao triplo do ITBI (a proporção ideal seria cinco vezes na hipótese de que 10% dos imóveis sejam transacionados por ano e as alíquotas médias sejam de 1% sobre a propriedade e 2% sobre a transmissão). Se o IPTU arrecadasse a maior das duas hipóteses citadas, resultaria em um incremento da ordem de R\$ 13 bilhões na sua receita nacional, ou seja, esta poderia aumentar em 65% em cerca de 95% das cidades brasileiras. Nem é preciso argumentar que, mesmo depois de atendidas as vinculações constitucionais para ensino básico e saúde pública, ainda seria enorme o espaço fiscal aberto para mais investimentos urbanos.
- ▶ A cobrança adequada do IPTU não deve ser tomada apenas como forma de obter maior potencial de receita por explorar; ela pode e deve ser usada em caráter regulatório para fins da política urbana em cada cidade. Uma emenda à Constituição já autorizou que o imposto seja aplicado de forma progressiva, o que reforça o seu componente de justiça social; podendo punir a posse de terrenos vazios quando há um enorme déficit habitacional e taxar proporcionalmente mais aqueles imóveis das regiões que mais se valorizaram.
- ▶ A valorização imobiliária decorrente de intervenções públicas seria a motivação básica para cobrar a contribuição de melhoria, um tributo previsto na Constituição mas raramente cobrado no País.
- ▶ O governo federal, poderia ajudar prefeituras a cumprir tal objetivo ao ofertar de forma mais ostensiva os programas de financiamentos para modernização das administrações fazendárias e melhor eficiência do gasto, programas já existentes no BNDES (PMAT) e na Caixa/BID/Ministério da Fazenda (PNAFM).

O governo federal pode patrocinar a agenda urbana condicionando a concessão de transferências de recursos de forma discricionária e também de avais a empréstimos à atuação voltada especificamente para inovações urbanas. O apoio federal seria como uma contrapartida, um complemento, às ações locais, inclusive de financiamento igualmente local. Uma boa exigência seria o desempenho mínimo do IPTU.

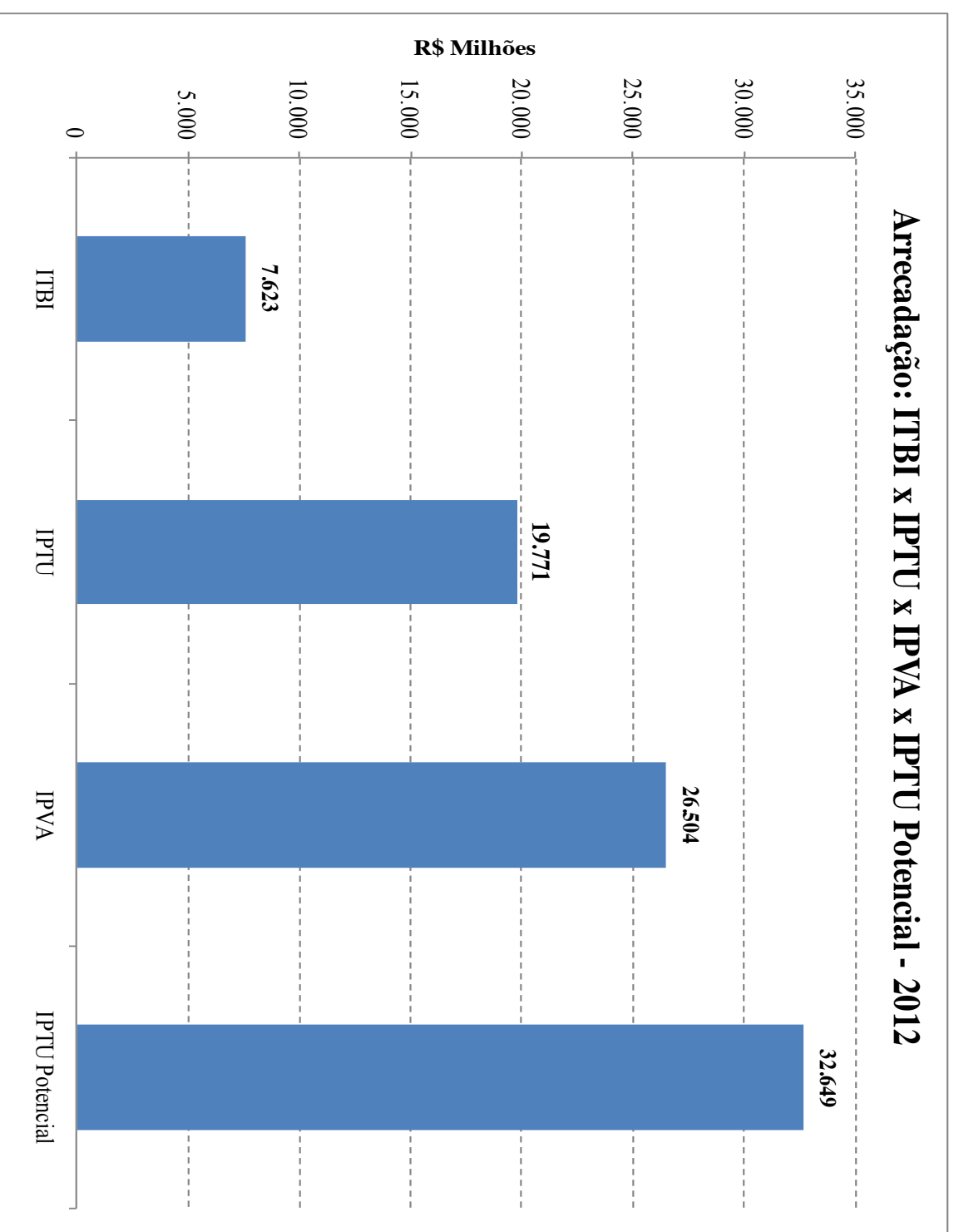
IPTU Potencial: Ganho

Nas cidades onde IPTU é inferior ao IPVA e

ITBI:

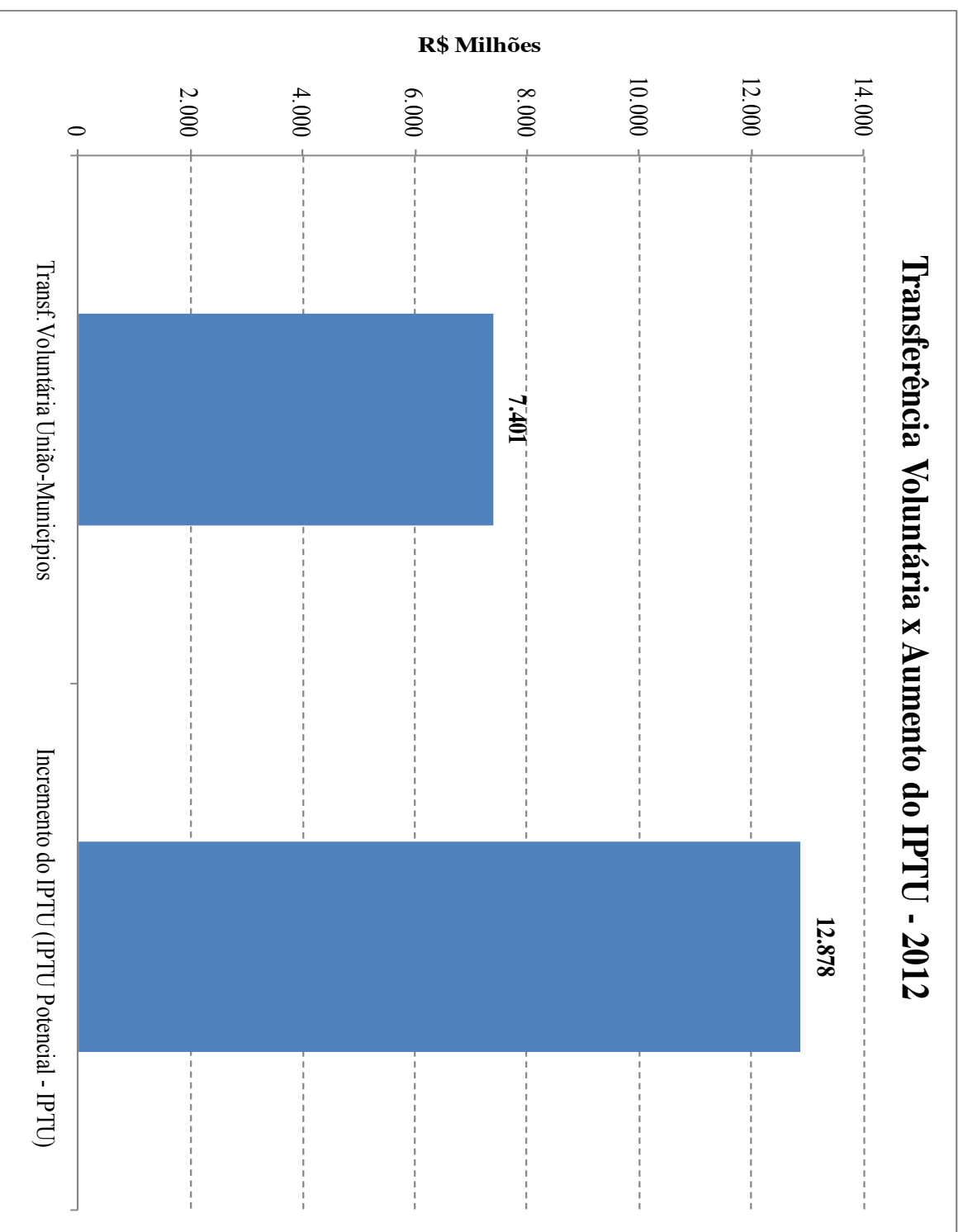
- IPTU = 2x Cota-Parte do IPVA
- IPTU = 3x ITBI

Resultado: R\$ 12,9 bilhões a mais em 2012

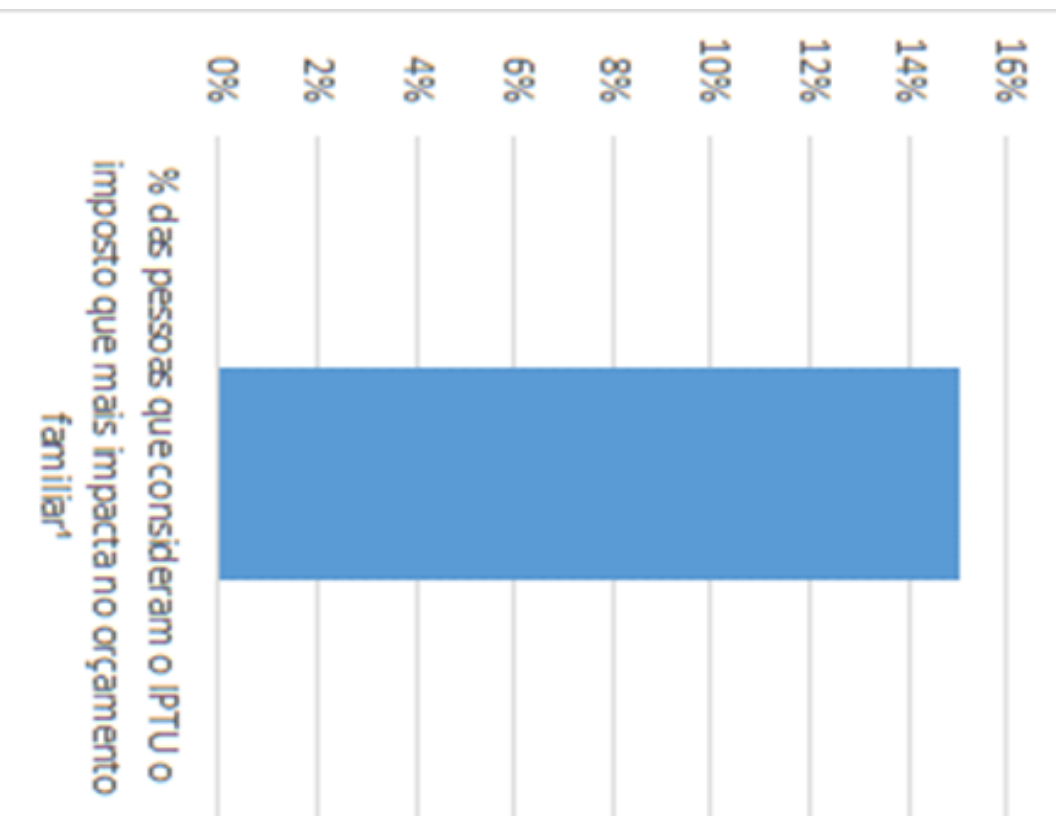


IPTU Potencial: Ganho

Transferências voluntárias da União no mesmo ano chegaram a R\$ 7,4 bilhões – menos de 60% do ganho estimado com o IPTU Potencial.



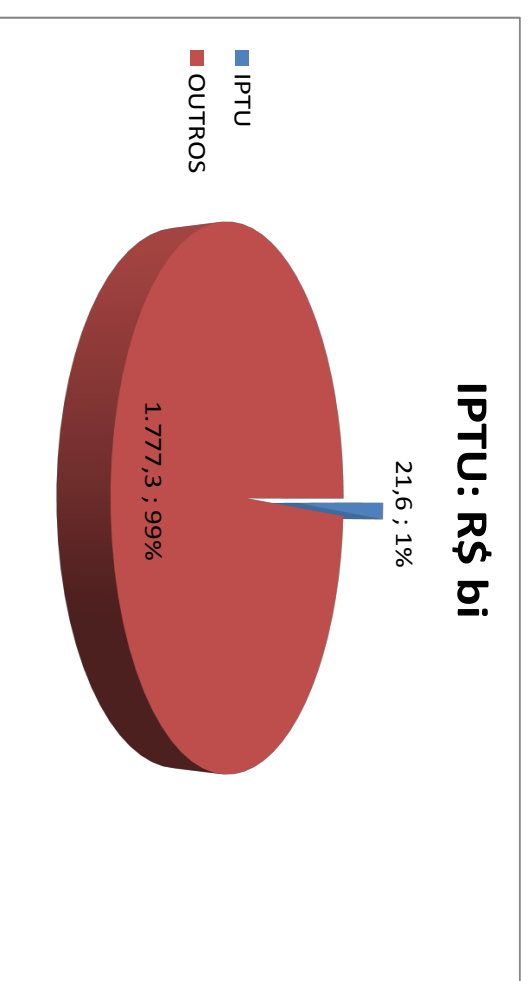
Percepção x Realidade



▪ **Custos políticos:** impopularidade; cobrança transparente.

▪ **Custos administrativos:** mais cara cobrança - manutenção de cadastros imobiliários abrangentes e atualizados.

▪ **Outras dificuldades:** planta de valores não corrigidas; forte oscilação e difícil valoração de imóveis; heterogeneidade de tipos de ocupação e posse; alto grau de informalidade; questionamentos judiciais.



IPTU x Equidade

- O processo de arrecadação do IPTU explica uma parte de sua regressividade. O já discutido Cadastro Imobiliário Municipal e a Planta Genérica de Valores (PGV) são os instrumentos responsáveis pela definição do valor cobrado pela prefeitura a cada proprietário de imóveis urbanos.
- A PGV deve informar o valor do metro quadrado onde estão inseridos os imóveis da cidade, e servirá de referência para a definição da base tributária pelo fisco. *Para que a progressividade seja mantida, é fundamental que o valor venal dos imóveis esteja o mais próximo possível do seu preço de mercado. Caso não haja revisões frequentes, pode haver impactos distributivos significativos.*
- Além da regressividade de natureza administrativa, existe um obstáculo à equidade fiscal intrínseco ao imposto, visto que o valor do patrimônio ser proporcional à renda da família. À medida que as famílias mais pobres devem fazer um esforço financeiro maior para adquirir o imóvel próprio, cria-se um distanciamento maior entre a renda da família e o valor do imóvel nas camadas mais pobres da população.
- *O uso de taxas progressivas pode amenizar a regressividade intrínseca do imposto, mas não será capaz de corrigir distorções de origem administrativa.*

IPTU x Equidade

- Há ainda outras deficiências que podem surgir nas avaliações imobiliárias do ponto e vista equitativo:
 - Possibilidade de omissão de variáveis que geram externalidades positivas, que vão além da análise do padrão de construção;
 - Tendência a estabelecimento de piso e teto por imóvel, geralmente para cobrir custos administrativos;
 - A maior capacidade de exercer pressão política de determinados grupos com poder econômico (proprietários de imóveis mais caros) e conseguir benefícios individuais, como isenções e contestações judiciais das cobranças.
- Houve avanços na qualidade da elaboração e na periodicidade do Cadastro Imobiliário Municipal e da Planta Genérica de Valores, mas ainda há muito o que fazer:
 - Em 1999, 48% dos 3970 municípios com menos de 20.000 habitantes não tinham cadastro imobiliário informatizado. Em 2006, já eram 20%.
 - Entre os municípios com mais de 20.000 habitantes, a queda foi de 26% em 1999 para 9% em 2006.

Sobre as fontes tradicionais de custeio

- “Nunca na história” federativa brasileira os municípios tiveram um peso relativo tão grande na distribuição e na aplicação dos recursos tributários e públicos em geral. Dispõem de autonomia sem paralelo, inclusive para governos locais de federações tradicionais e economias avançadas.
Mais que descentralização, a federação brasileira experimentou um forte processo de municipalização. Passou a operar uma ligação cada vez mais direta entre Brasília e as prefeituras de todo o país, sem passar pelos governos estaduais.
- Os municípios brasileiros ganharam espaço relativo expressivo desde a década de 1960: a carga tributária municipal quase triplicou e a receita disponível das prefeituras (computadas as transferências constitucionais) aumentou em seis vezes.
- A Constituição de 1988 beneficiou os municípios na mesma medida em que foi pouco favorável à receita final dos estados (ganharam autonomia para cobrar o ICMS mas não tanto de sua receita). Governos locais ganharam com o aumento da cota-parte do FPM e também do ICMS (em troca da extinção do ISS que não se concretizou). Depois, a criação e expansão do Fundef/Fundeb, e mesmo a gestão plena do SUS, vieram a consolidar a *municipalização* dos recursos aplicados em funções sociais, em detrimento dos estados.

Pela inovação já no financiamento

- O ideal para a inovação urbana das cidades seria começar a inovar já pelo modelo de financiamento, o que prescinde de reformas verdadeiramente estruturais na federação e nas finanças públicas brasileiros.
- Preceito básico seria mudar a ideia de unidade para que não seja uniformidade mas sim uma forma de união na diversidade. Traduzindo em termos fiscais, exigiria mudanças constitucionais para autorizar cidades de maior porte adotarem regras, leis e práticas administrativas diferenciadas ou excepcionais em relação às pequenas cidades. Isso porque em nossa federação, predomina a legislação nacional e única, com pouco ou nenhum espaço para competências regionais e locais.
- Outro preceito passa por reconhecer que muitas das questões que atrapalham ou travam o urbanismo nas grandes cidades exigem articulações com as cidades dos entornos. Construir soluções conjuntas, inclusive projetos de investimentos, é imperioso para equacionar questões típicas de mobilidade urbana, saneamento e demais serviços de caráter metropolitano ou inter-municipal.

*É compreensível
que na federação
todos os
membros devam
merecer o
mesmo
tratamento, mas
essa igualdade
deveria se ater
aos princípios ou
preceitos da
administração
pública, sem
descer aos
detalhes da
organização e
funcionamento
de cada governo.*

Iniciativas municipais para a remoção de obstáculos ao fortalecimento do IPTU no Brasil

Ação planejada

- Pesquisa recente do Instituto McKinsey, revela que do bolo da arrecadação, 59% advém do recolhimento voluntário, 39% da substituição tributária e apenas 2% das autuações. No caso do IPTU o foco da ação fiscal planejada é no monitoramento cadastral.
- Assim, o foco da fiscalização deve ser no monitoramento, com extrema capacidade de informação, proveniente da circularização das informações correlatas e convergentes dos fiscos federal, estadual e de outras empresas e entidades que disponibilizem dados e informações para melhorar o cadastro municipal.
- A fiscalização ostensiva deve ser levada em casos extremos e recorrentes mas, não pode deixar de acontecer, haja vista se a permissividade das empresas é preciso estar atento mas, é o monitoramento qualitativo e quantitativo, que estabelecerá a direção e sentido

Cadastro de Imóveis

Quantitativo de Imóveis Cadastrados

1) Levantamento Completo

- Caracterização do imóvel, medição, fotografia de fachadas, definição do trabalho, considerando as seguintes variáveis: Receita Fiscal x Quantidade de Imóveis x Áreas de expansão do Município

2) Levantamento Parcial

- Caracterização simplificada do imóvel fotografias de fachadas Receita Fiscal x Quantidade de Imóveis x Áreas de expansão do Município

CADASTRO

- O Cadastro de Atividades Econômicas do Município é um dos instrumentos mais valiosos de informação aos administradores municipais, não somente relacionado ao desempenho da receita, mas também à gestão do desenvolvimento econômico da cidade.
- Em relação à receita tributária, o cadastro, devidamente atualizado e completo de informações, serve como uma base sólida e fundamental ao gerenciamento DE TODOS OS TRIBUTOS MUNICIPAIS, BEM COMO PARA CONTROLE, ACOMPANHAMENTO, MONITORAMENTO DA VALORES QUE SÃO GERADOS PELO ICMS(VALOR ADICIONADO) PRODUZIDO NAS CIDADES.

Mapeamento Aerofotogramétrico

Levantamento aerofotográfico
Restituição aerofotográfica
Reambulação cartográfica
Elaboração de ortofotocartas

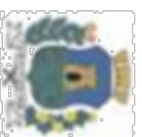
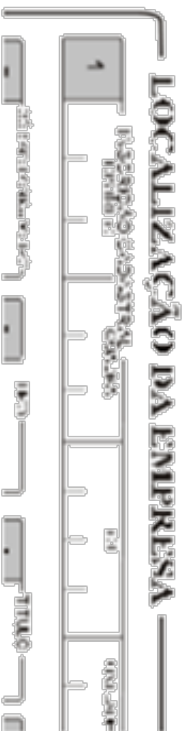


Levantamento Cadastral Urbano

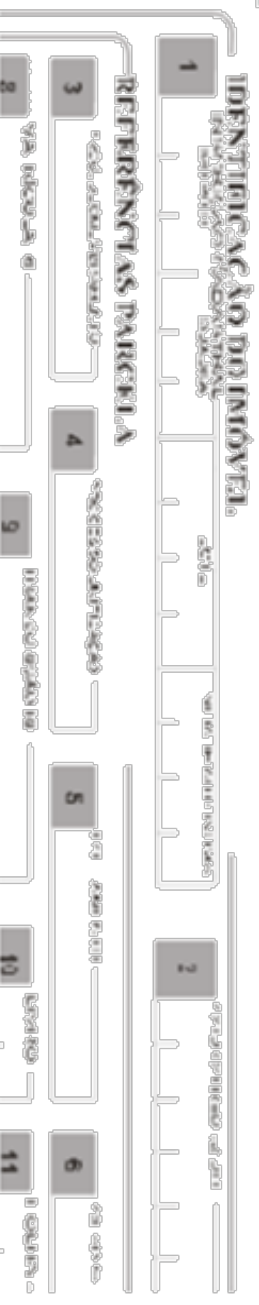
Levantamento e Atualização do Cadastro Imobiliário
Formação do BDG (Banco de Dados Geográfico) do Cadastro
para SIG com a vetorização dos dados de:
Malha de lotes
Trechos de Logradouros
Formação do CTM (Cadastro Territorial Multifinatório)



PREFEITURA DE FORTALEZA - CE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL FINANCEIRO
BOLETIM DE CADASTRO DE ATIVIDADES E OCUPAÇÕES

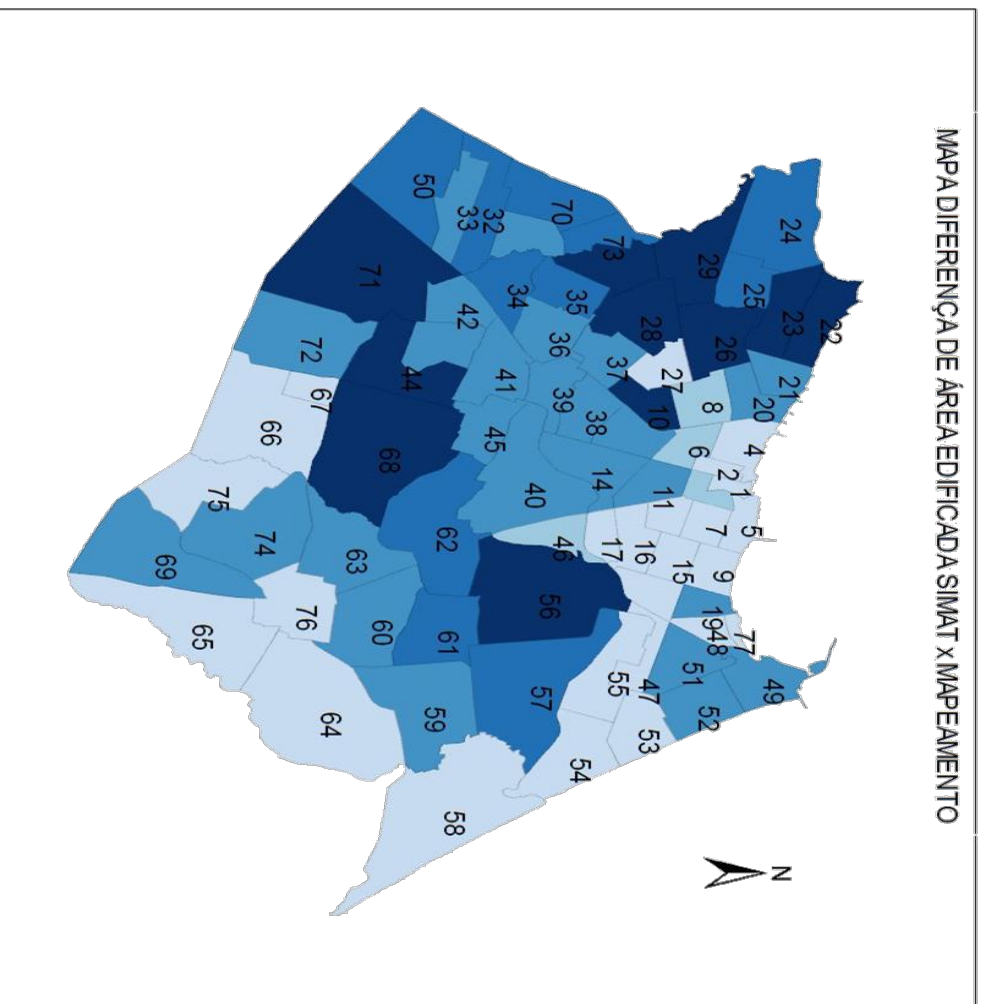


PREFEITURA DE FORTALEZA - CE
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
CADASTRO TÉCNICO MUNICIPAL FINANCEIRO
BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO

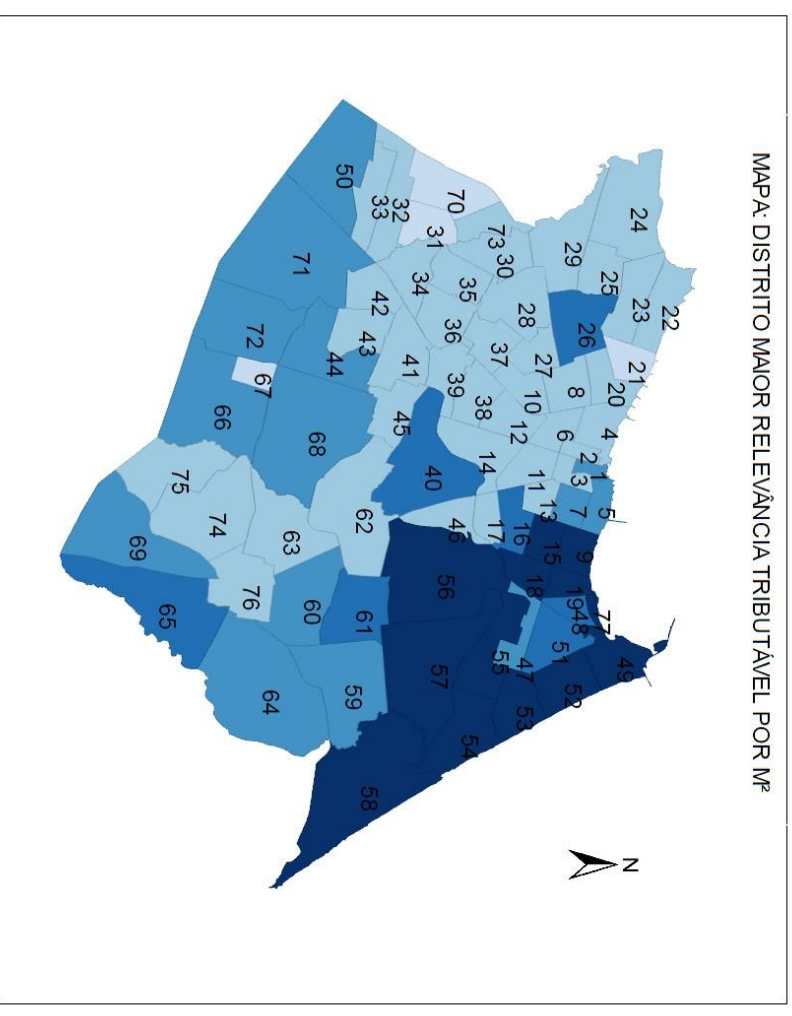


Técnicas de Geoprocessamento no Planejamento de Ações Cadastrais e Tributárias

Identificação das áreas com maior diferença de área edificada em relação ao cadastro



MAPA: DISTRITO MAIOR RELEVÂNCIA TRIBUTÁVEL POR M²



Identificação das áreas com maior relevância para ações de fiscalização tributária.

Desenvolvimento e Implantação do Sistema de Informação Territorial - SIT



Desenvolvimento do Sistema GEO
Web – Open Source
Treinamento e Repasse Tecnologia

Sistema GEO:

Atenderá no módulo contratado a manutenção cadastral imobiliária que inclui:

- Cadastro de informações alfanuméricas dos imóveis inclusive de imagens;
- Cadastro da infra-estrutura urbana;
- Cadastro de logradouros;
- Inclusão do BDG e BDC;
- Consultas de Simples e Avançada com geração de mapas temáticos;
- Acesso dos dados cadastrais de imóveis a partir do mapa geral;
- Realização automatizadas de procedimentos de unificação de lotes e semi-automatizada de desmembramento de lotes;

The screenshot displays the SIT interface with a 3D map of a residential area. A menu overlay is visible in the bottom right corner, listing various data layers: Ortoplanos, Barridos, Hidrografia, Vias, Avaliações, Atenuação de Falhas, Avaliações em Cobru, Lotes, Trechos, Locamentos, Util. Avaliação, Destinos, and Quadras. The interface includes a navigation bar with options like Inicial, Administração, Cadastro, Cobru, Relatórios, and Sair. A search bar at the bottom right contains the text 'Rua 23 - 1002'. Below the map, a 'COMPLETOS' section displays a table of data for a specific lot.

Identificação do lote	1-148	2- Imagem	55448.0
Referência da Parcela	OCULTAR		
3- Desmembramento	0		
6- Cotejamento	0		
7- Lote	0		
8- Matricula ORI	0		
9- Triangulação ORI	0		
11- Folha	0		
13- Parcela Composta	Não se Enquadra		
14- Unidades Construídas	15 - Terreno da Matricula - SPN:		
16- Data Imatriculação	31/08/1989		
17- Data da Última Alteração	03/11/2010		
18- Data Vazio			

Localização do Imóvel	1005	20 - Tipo	R
19 - Código do Logradouro	DO ROSARIO		
21 - Título	DO ROSARIO		
23 - Matricula	1		
25 - Município	20 - Complemento		
27 - Código do Bairro	FATURA		
28 - Bairro	16		

Características do Terreno / Imóvel	Seem	OCULTAR
64- Utiliza Frontal	OCULTAR	
65- Utiliza Lateral	OCULTAR	
66- Canteiro de Ocu	OCULTAR	
67- Utiliza de Lote	OCULTAR	
68- Canteiro de Ocu	OCULTAR	
69- Situação de Cobru	OCULTAR	
70- Situação de Cobru	OCULTAR	
71- Situação de Cobru	OCULTAR	
72- Situação de Cobru	OCULTAR	
73- Situação de Cobru	OCULTAR	
74- Situação de Cobru	OCULTAR	
75- Situação de Cobru	OCULTAR	
76- Situação de Cobru	OCULTAR	
77- Situação de Cobru	OCULTAR	
78- Situação de Cobru	OCULTAR	
79- Situação de Cobru	OCULTAR	
80- Situação de Cobru	OCULTAR	
81- Situação de Cobru	OCULTAR	
82- Situação de Cobru	OCULTAR	
83- Situação de Cobru	OCULTAR	
84- Situação de Cobru	OCULTAR	
85- Situação de Cobru	OCULTAR	
86- Situação de Cobru	OCULTAR	
87- Situação de Cobru	OCULTAR	
88- Situação de Cobru	OCULTAR	
89- Situação de Cobru	OCULTAR	
90- Situação de Cobru	OCULTAR	
91- Situação de Cobru	OCULTAR	
92- Situação de Cobru	OCULTAR	
93- Situação de Cobru	OCULTAR	
94- Situação de Cobru	OCULTAR	
95- Situação de Cobru	OCULTAR	
96- Situação de Cobru	OCULTAR	
97- Situação de Cobru	OCULTAR	
98- Situação de Cobru	OCULTAR	
99- Situação de Cobru	OCULTAR	
100- Situação de Cobru	OCULTAR	

RESULTADOS:
 Melhoria no atendimento ao cidadão com o novo sistema cadastral que inclui a **IMAGEM AÉREA** de alta resolução georeferenciada e **FOTO DA FACHADA** do imóvel;

Sistema de Informação Terro... Sistema de Informação Terro...
 q 930
 Inicial Cobeta Sair

COMPLETOS

Identificação do Lote
 1- Categoria: 1-1488 2- Inscrição: 55428-0

Referências da Parcela
 MOSTRAR

Localização do Imóvel
 OULTAR

19- Código do Logradouro:	1095	20- Tipo:	R
21- Título:		22- Nome do Logradouro:	DO ROSARIO
23- Métrica:	1	24- Lado:	
25- Número:	301	26- Complemento:	
27- Código do Bairro:	18	28- Bairro:	FÁTIMA

Características do Terreno / Imóvel
 OULTAR

64- Limite frontal:	5m	66- Ocupação do Lote:	Edifício
67- Utilização do Lote:	Outro	70- Situação na Cidade:	Equina
71- Classe:	Não	72- Ocupação:	Normal
73- Inq. na Ocupação:	Não constatada	74- Inq. no Lote:	Não tem
75 - Topografia:	Plano	76 - Pedologia:	Arenoso
77 - Incl. Superfície Principal:	No nível		

Observações
 Observação Para Colador Observação Do Colador

Fotos Mapa Buscar



Sistema de Informação Terro... Sistema de Informação Terro...
 q 930
 Inicial Cobeta Sair

COMPLETOS

Identificação do Lote
 1- Categoria: 1-1488 2- Inscrição: 55428-0

Referências da Parcela
 MOSTRAR

Localização do Imóvel
 OULTAR


19- Código do Logradouro:	1095	20- Tipo:	R
21- Título:		22- Nome do Logradouro:	DO ROSARIO
23- Métrica:	1	24- Lado:	
25- Número:	301	26- Complemento:	
27- Código do Bairro:	18	28- Bairro:	FÁTIMA

Características do Terreno / Imóvel
 OULTAR

64- Limite frontal:	5m	66- Ocupação do Lote:	Edifício
67- Utilização do Lote:	Outro	70- Situação na Cidade:	Equina
71- Classe:	Não	72- Ocupação:	Normal
73- Inq. na Ocupação:	Não constatada	74- Inq. no Lote:	Não tem
75 - Topografia:	Plano	76 - Pedologia:	Arenoso
77 - Incl. Superfície Principal:	No nível		

Observações
 Observação Para Colador Observação Do Colador

Fotos Mapa Buscar



Sistema de Informação Terro... Sistema de Informação Terro...
 q 930
 Inicial Cobeta Sair

COMPLETOS

Identificação do Lote
 1- Categoria: 1-1488 2- Inscrição: 55428-0

Referências da Parcela
 MOSTRAR

Localização do Imóvel
 OULTAR


19- Código do Logradouro:	1095	20- Tipo:	R
21- Título:		22- Nome do Logradouro:	DO ROSARIO
23- Métrica:	1	24- Lado:	
25- Número:	301	26- Complemento:	
27- Código do Bairro:	18	28- Bairro:	FÁTIMA

Características do Terreno / Imóvel
 OULTAR

64- Limite frontal:	5m	66- Ocupação do Lote:	Edifício
67- Utilização do Lote:	Outro	70- Situação na Cidade:	Equina
71- Classe:	Não	72- Ocupação:	Normal
73- Inq. na Ocupação:	Não constatada	74- Inq. no Lote:	Não tem
75 - Topografia:	Plano	76 - Pedologia:	Arenoso
77 - Incl. Superfície Principal:	No nível		

Observações
 Observação Para Colador Observação Do Colador

Fotos Mapa Buscar



Sistema de Informação Terro... Sistema de Informação Terro...
 q 930
 Inicial Cobeta Sair

COMPLETOS

Identificação do Lote
 1- Categoria: 1-1488 2- Inscrição: 55428-0

Referências da Parcela
 MOSTRAR

Localização do Imóvel
 OULTAR


19- Código do Logradouro:	1095	20- Tipo:	R
21- Título:		22- Nome do Logradouro:	DO ROSARIO
23- Métrica:	1	24- Lado:	
25- Número:	301	26- Complemento:	
27- Código do Bairro:	18	28- Bairro:	FÁTIMA

Características do Terreno / Imóvel
 OULTAR

64- Limite frontal:	5m	66- Ocupação do Lote:	Edifício
67- Utilização do Lote:	Outro	70- Situação na Cidade:	Equina
71- Classe:	Não	72- Ocupação:	Normal
73- Inq. na Ocupação:	Não constatada	74- Inq. no Lote:	Não tem
75 - Topografia:	Plano	76 - Pedologia:	Arenoso
77 - Incl. Superfície Principal:	No nível		

Observações
 Observação Para Colador Observação Do Colador

Fotos Mapa Buscar



CADASTRO

AÇÕES E INFORMAÇÕES INTERNAS

- I – elaboração de projeto de lei, institucionalizando o Recadastramento e criando penalidades aos que descumprirem os termos legais;
- II – elaboração de regulamento, via decreto, determinando-se prazos de cumprimento, modelos de formulários e meios de recadastramento;
- III – reorganização da estrutura interna da Secretaria Municipal de Fazenda, adequando-a ao recebimento das informações e sistema de seus processamentos, **INFORMAÇÕES RELATIVAS AO “HABITE-SE “ E VIGILÂNCIA SANITÁRIA, POR EXEMPLO;**

AÇÕES E INFORMAÇÕES EXTERNAS

- I – Obter informações junto a Secretaria da Fazenda de SP, verificar possibilidade ampliada via convênio;
- II – realizar o mesmo procedimento com a Secretaria da Receita Federal;
- III – Estabelecer obrigatoriedade de envio das informações com os cartórios, Cias de Água, Energia, Telefonia, Correios etc

Ação planejada – foco

- setor de Auditoria Fiscal no IPTU deve concentrar seus esforços em atividades de notória capacidade contributiva, delegando às divisões de apoio processos e procedimentos meramente burocráticos e/ou de menor expressão financeira.

Ex: restituições e compensações pequenas; cancelamentos retroativos de inscrição municipal, revisões de estimativa, isenções e imunidades de IPTU etc.

Orientação para ação fiscal

Identificar e acompanhar os grandes devedores, cujo valor total da Dívida Ativa seria definido em lei, após estudo da Dívida Ativa - geralmente os grandes devedores do IPTU, também tem dívidas com União e Estado.

apreciar os processos administrativos e judiciais que envolvam os grandes devedores, os quais estejam no Contencioso Administrativo Tributário.

Participar dos processos administrativos que tenham um grande devedor, como parte (controle de qualidade, pareceres).

Reunir os contadores dos principais devedores, bem como escritórios de advocacia.

Orientação para ação fiscal

acompanhar com frequência a situação financeira do devedor e tomar as medidas judiciais e administrativas cabíveis, para assegurar o pagamento (garantias, medida cautelar fiscal, arrolamento de bens, protesto da CDA, negar confecção de notas fiscais, cancelar inscrição municipal etc.); adotar medidas preventivas: agir antes do contribuinte se tornar um “grande” devedor (acompanhamento permanente das inadimplências).

Outras ações correlatas na cobrança

Conforme jurisprudência pacificada no STF e STJ, o protesto da certidão tem tido respaldo legal. No âmbito federal(artigos 18 e 19 da Lei no 10.522/2002).

A Lei Federal no 12.767/2012, permite, inclusive, ao Município o mesmo procedimento.

A inscrição dos créditos na SERASA, SPC e cobrança cartorial está bem fundamentada em jurisprudência, com decisões favoráveis até mesmo do STJ, mas com depuração do cadastro.

Ação fiscal orientada: o IPTU

1) Análise e crítica dos relatórios de lançamento por bairro, por tipo de utilização dos imóveis, por valor lançado e outras modalidades de relatórios.

1.1 Cruzar dados de imóveis comerciais com ISS e ICMS;

2) Análise e parecer sobre reclamação ou recurso de contribuinte.

3) Análise e aprovação/recomendação de retificação de dados cadastrais e de parcelamentos de débitos;

4) Aprovação/recomendação de novo lançamento ou por ofício.

5) Procedimentos Fiscais de Diligência Interna.

6) Procedimentos Fiscais Administrativos.

Fator de Condomínio

COMO É	COMO SERÁ	IMPACTO
Inexistência do Fator de Condomínio	Aplicação do Fator de Condomínio na ordem de 20% do valor venal da construção	<ul style="list-style-type: none">▪ Equalizar o valor venal de terrenos com construções condominiais▪ Imóveis abrangidos: 51.720▪ Aumento médio no valor do imposto: R\$ 75,40.▪ Incremento de receita: R\$ 3,9MM/ano

Se valor venal do terreno < 20% do valor venal da construção →
Aplicar-se á o valor venal do terreno como sendo 20% do valor venal da construção.

ATUALMENTE

Valor venal de construção = \$ 100

Valor venal do terreno = \$ 8

Valor venal total = \$ 108

PROPOSTA

Valor venal de construção = \$ 100

Valor venal do terreno = \$ 20

Valor venal total = \$ 120

Como o valor venal do terreno (\$ 8) corresponde a menos que 20% do valor venal da construção, aplicar-se-á o Fator de Condomínio (20% de \$ 100 = \$ 20), portanto o valor venal do terreno será \$ 20.

Fator de Localização

COMO É	COMO SERÁ	IMPACTO
Possui Fator de Localização	<u>Excluir</u> Fator de Localização	<ul style="list-style-type: none">▪ Equalizar o valor venal de terrenos em todo o município▪ Imóveis abrangidos: 13.319▪ Aumento médio no valor do imposto: R\$150,16.▪ Incremento de receita: R\$ 2MM/ano

O Fator de Localização foi criado na década de 1980 e instituído como redutor de 35% do valor venal do terreno a imóveis localizados em áreas com infraestrutura básica precária. Atualmente essas áreas já possuem infraestrutura básica.

Coefficiente de Esquina

COMO É	COMO SERÁ	IMPACTO
<p>Coefficiente de Esquina é utilizado somente nas <u>zonas comerciais e Mistas</u></p>	<p>Coefficiente de Esquina será utilizado <u>em todo</u> o <u>município</u></p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Equalizar o valor venal de terrenos em face de sua localização▪ N. imóveis abrangidos: 30.281▪ Aumento médio no valor do imposto: R\$ 115,58.▪ Incremento: R\$ 3,5MM/ano

Hoje: acréscimo no valor venal dos terrenos de 1,25% nas áreas de até 1.600m² localizados nas Zonas e Corredores comerciais e 1,10% nas áreas de até 1.000m² localizados nas Zonas Mistas.

Proposta: Incluir o acréscimo de 1,25% no valor venal dos terrenos com mais de uma frente em áreas de até 1.600m² em todo o município.

Para áreas superiores a 1.600m², o percentual de acréscimo terá variação inversamente proporcional ao crescimento da área, limitado a 1%. Ou seja, quanto maior a área, menor será o Coeficiente de Esquina.

Coefficiente de Uso do solo

COMO É	COMO SERÁ	IMPACTO
Existência do Coeficiente de Uso do solo	<u>Exclusão</u> do Coefficiente de Uso do Solo	<ul style="list-style-type: none">■ Equalizar o valor venal de terrenos em todo o município independente de seu uso;■ N. imóveis abrangidos: 233■ Aumento médio no valor do imposto: R\$ 8.154,60.■ Incremento: R\$ 1,9MM/ano

Hoje: concedido benefício para imóveis com restrição de uso (Limitação para construção do imóvel).

Proposta: Retirada deste benefício

Depreciação do imóvel

COMO É	COMO SERÁ	IMPACTO
Depreciação do imóvel é de <u>80%</u> após 50 anos	Depreciação do imóvel será de <u>60%</u> após 50 anos	<ul style="list-style-type: none">■ Manter o valor venal dos imóveis mais próximo de seu valor de mercado;■ N. imóveis abrangidos: 213.893■ Aumento médio no valor do imposto: R\$ 4,44■ Incremento: R\$ 950 mil/ano

Proposta: rever o indicador de depreciação, considerando que se há carência na oferta, tal depreciação não fora ampliada

lançamento proporcional do IPTU

COMO É	COMO SERÁ	IMPACTO
Possibilidade do lançamento proporcional	Extinguir lançamento proporcional	Adequar legislação municipal ao Código Tributário Nacional – CTN

Ao se constatar aumento ou redução de área construída no decorrer do ano, referente a emissão de habite-se ou fiscalização, a SF prossegue com o lançamento complementar proporcional referente a diferença do valor.

Nota-se que tal prática é vedada pelo CTN.

Modelo de Notificação


- Apresentação de dados básicos do imóvel e do contribuinte:

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	003.068.018.000			
Proprietário	CPF/CNPJ:		Compromissário:	
JOSE ANTONIO DA SILVA				
Endereço	Número	Complemento	Bairro	CEP
RUA AMARO JOSE GONCALVES	324		JARDIM ATLANTICO	09780-290
Endereço de Entrega do IPTU	Número	Complemento	Bairro	CEP
RUA AMARO JOSE GONCALVES	324		JARDIM ATLANTICO	09780-290


- Texto explicativo – motivo da notificação:

“A Prefeitura de São Bernardo do Campo, por meio de levantamento aerofotogramétrico, está realizando recadastramento imobiliário, que dentre outras funções, conta com a revisão da base do cadastro fiscal do Município.

Portanto, vem por meio deste, NOTIFICAR V.S^a, que em referido levantamento efetuado, foram apurados dados no imóvel acima identificado, diferentes das constantes no cadastro imobiliário municipal, conforme demonstrado a seguir a imagem do local:”



MUNICÍPIO DE SÃO BERNARDO DO CAMPO
SECRETARIA DE PLANEJAMENTO E FINANÇAS - 1º DEPARTAMENTO

INSCRIÇÃO Nº. 0001 / 2014

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA	REPRESENTAÇÃO	COMPLEMENTO	CEP
003.068.018.000			09780-290
003.068.018.000			09780-290

A Prefeitura de São Bernardo do Campo, por meio de levantamentos aerofotogramétricos, está realizando recadastramento imobiliário, que dentre outras funções, conta com a revisão da base do cadastro fiscal do Município. Portanto, vem por meio deste, NOTIFICAR V.S^a, que em referido levantamento efetuado, foram apurados dados no imóvel acima identificado, diferentes das constantes no cadastro imobiliário municipal, conforme demonstrado a seguir a imagem do local.

CARACTERÍSTICA	CARACTERÍSTICA	ÁREA TOTAL
Área Construída (m ²)	151,38	206,27
Área Construída (m ²)	Escondida	Escondida



Os dados de área, volume construído e outros dados cadastrais, foram obtidos a partir de imagens aéreas, obtidas em 2014, e foram de caráter informativo. Não se trata de levantamento de campo. Para maiores informações, consulte o Departamento de Planejamento e Finanças - 1º Departamento.

Código de Endereçamento do Imóvel (CEI)	Endereço do Imóvel	Código de Endereçamento do Imóvel (CEI)
003.068.018.000	RUA AMARO JOSE GONCALVES, 324	003.068.018.000

IPTU progressivo

- ❖ São Bernardo é um caso exitoso na implantação do IPTU progressivo, haja vista o processo de georeferenciamento , que focou no cadastro técnico multifinalitário.
- ❖ A Secretaria de Planejamento Urbano informará a Secretaria de Finanças sobre o descumprimento das condições e prazos estabelecidos para o parcelamento, a edificação ou a utilização compulsórios pelos proprietários, titulares do domínio útil ou possuidores a qualquer título, para fins de aplicação do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbano Progressivo no Tempo, mediante a majoração anual e consecutiva da alíquota pelo prazo de 5 (cinco) anos, até o limite máximo de 15% (quinze por cento).
- ❖ 27 imóveis notificados.
- ❖ Receita de IPTU estimada: **R\$ 2,6 MM** (IPTU + IPTU progressivo)

CIDADANIA FISCAL

OBJETIVO é estimular o pleno exercício da cidadania através de:

🎯 Campanhas de premiação aos contribuintes adimplentes
🎯 com o fisco municipal,

🎯 Discussão das finanças públicas e finanças pessoais;

Ações participativas entre o cidadão e o Governo Municipal,
conscientizando para a função socioeconômica dos tributos
e importância do orçamento participativo

José Roberto Afonso é economista e contabilista;
doutor pela UNICAMP e mestre pela UFRJ;
professor do programa de mestrado do IDP
e pesquisador do IBRE/FGV.

Opiniões de responsabilidade exclusiva do palestrante.
Kleber Castro, Felipe de Azevedo e Rafael Lucas
deram apoio nas pesquisas.

JRA
JOSÉ ROBERTO
R. AFONSO

Especialista em finanças públicas
www.joserobertoafonso.com.br
zeroberto@joserobertoafonso.com.br

Facebook: ZeRobertoAfonso
Skype: ZeRobertoAfonso
Twitter: @ZeRobertoAfonso