

**UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAI - UNIVALI
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO, EXTENSÃO E CULTURA –
PROPPEC
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E JURÍDICAS
PROGRAMA DE MESTRADO PROFISSIONAL EM GESTÃO DE POLÍTICAS
PÚBLICAS - PMGPP**

**MIGRAÇÃO ENTRE METODOLOGIAS DE
CÁLCULO DE VALORES VENAIS DE IMÓVEIS URBANOS**

PEDRO AUGUSTO BOCCHESI

ITAJAÍ (SC), 2010

Livros Grátis

<http://www.livrosgratis.com.br>

Milhares de livros grátis para download.

**UNIVERSIDADE DO VALE DO ITAJAI - UNIVALI
PRÓ-REITORIA DE PESQUISA, PÓS-GRADUAÇÃO, EXTENSÃO E CULTURA –
PROPPEC
CENTRO DE CIÊNCIAS SOCIAIS E JURÍDICAS
PROGRAMA DE MESTRADO PROFISSIONAL EM GESTÃO DE POLÍTICAS
PÚBLICAS - PMGPP**

**MIGRAÇÃO ENTRE METODOLOGIAS DE
CÁLCULO DE VALORES VENAIS DE IMÓVEIS URBANOS**

Pedro Augusto Bocchese

**Dissertação apresentada à Banca Examinadora no
Mestrado Profissional em Gestão de Políticas
Públicas da Universidade do Vale do Itajaí – UNIVALI,
sob a orientação da Prof. Dra. Adriana Marques
Rossetto, como exigência parcial para obtenção do
título de Mestre em Gestão de Políticas Públicas.**

ITAJAÍ (SC), 2010

AGRADECIMENTO

À Universidade do Vale do Itajaí,
especialmente à equipe de professores,
pela colaboração;

À professora Dr. Adriana Marques
Rossetto pela orientação na elaboração
dissertação.

À minha mãe Sandra que me ajudou na
correção da dissertação.

DEDICATÓRIA

Dedico este trabalho aos meus pais, por terem me mostrado que sem perseverança e esforço, nada é conquistado.

A minha noiva que sempre me deu apoio e otimismo para seguir em frente em todas as etapas desta fase da vida.

RESUMO

A idéia central deste trabalho é apresentar uma alternativa de migração da metodologia baseada em zonas fiscais e pontuação para a que utiliza faces de quadra e tipologias na formação dos valores venais dos imóveis urbanos dos municípios, valores estes, responsáveis diretos pela formação do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. Este trabalho apresenta formas de como os municípios podem criar mecanismos para esta migração de forma a não onerar impactos financeiros aos contribuintes e ao município. Por conseguinte, foram utilizados neste trabalho a pesquisa bibliográfica e a exploratória. A primeira em um estudo dos principais conceitos relacionados aos valores venais; a segunda com o intuito de identificar os pontos divergentes entre a metodologia proposta e a metodologia existente. Esta pesquisa exploratória foi estruturada a partir de exemplo aplicado no município de Caxias do Sul. Desse modo, a partir de análise e de simulações, pode-se identificar os mecanismos passo a passo nas formações de valores venais dos municípios.

Palavras-Chave: IPTU. Valores Venais. Faces de Quadra. Tipologia Construtiva. Zonas Fiscais.

ABSTRACT

The central idea of this work is to present an alternative migration of the methodology based on tax zones and attribution of scores, to one that uses block faces and typologies when establishing the market sale values of real estate in municipalities. These values are directly responsible for the formation of the Urban Property and Territorial Tax – IPTU. This work also presents a discussion of the ways in which municipalities can create mechanisms for this migration, and how to avoid the impacts generated for the community. A bibliographic review and exploratory research were carried out, the first through a study of the main concepts related to sale values; and the second to identify points of divergence between the proposed methodology and the existing one. This exploratory research was structured based on an example that was applied in the town of Caxias do Sul. Thus, through analysis and simulations, the step-by-step mechanisms in the formation of sale values for real estate in municipalities can be identified.

Keywords: IPTU. Market values. Building type. Zoning tax. Plan values.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

ILUSTRAÇÃO 1: SUB-CLASSIFICAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS.....	35
ILUSTRAÇÃO 2: TABELA DE CONFIGURAÇÃO DE ZONAS FISCAIS.....	45
ILUSTRAÇÃO 3: TABELA DE PONTUAÇÃO DE EDIFICAÇÕES.....	46
ILUSTRAÇÃO 4: RELACIONAMENTO DE DISTRITO, LOGRADOURO, RUA E ZONA FISCAL.....	47
ILUSTRAÇÃO 5: EXEMPLO DE UMA EDIFICAÇÃO DE UM IMÓVEL.....	48
ILUSTRAÇÃO 6: LISTA DE TIPOS DE PAREDE.....	49
ILUSTRAÇÃO 7: LISTA DE TIPOS DE REVESTIMENTO.....	49
ILUSTRAÇÃO 8: LISTA DE TIPOS DE COBERTURA.....	50
ILUSTRAÇÃO 9: LISTA DE TIPOS DE ESQUADRIA.....	50
ILUSTRAÇÃO 10: LISTA DE TIPOS DE FORRO.....	50
ILUSTRAÇÃO 11: LISTA DE TIPOS DE PISO.....	51
ILUSTRAÇÃO 12: LISTA DE TIPOS DE PINTURA.....	51
ILUSTRAÇÃO 13: LISTA DE TIPOS DE INSTALAÇÃO ELÉTRICA.....	52
ILUSTRAÇÃO 14: LISTA DE TIPOS DE INSTALAÇÃO HIDRÁULICA.....	52
ILUSTRAÇÃO 15: TOTALIZAÇÃO DE PONTOS DE UMA EDIFICAÇÃO.....	53
ILUSTRAÇÃO 16: RELACIONAMENTO DE LOCALIZAÇÃO, RUA, VALOR, LADO E SEÇÃO.....	54
ILUSTRAÇÃO 17: EXEMPLO DE UMA EDIFICAÇÃO COM SUAS RESPECTIVAS TIPOLOGIAS.....	54
ILUSTRAÇÃO 18: LISTA DE EXEMPLOS DE TIPOS PREDOMINANTES DE UMA EDIFICAÇÃO.....	55
ILUSTRAÇÃO 19: LISTA DE TIPOS PADRÃO DE UMA EDIFICAÇÃO.....	55
ILUSTRAÇÃO 20: LISTA DE ESTADO DE CONSERVAÇÃO DE UMA EDIFICAÇÃO.....	56
ILUSTRAÇÃO 21: LISTA DE PARÂMETROS DE QUANTIDADES DE PISCINAS.....	56
ILUSTRAÇÃO 22: LISTA DE PARÂMETROS DE QUANTIDADES DE INSTALAÇÃO SANITÁRIA.....	57
ILUSTRAÇÃO 23: LISTA DE TIPOS DE SITUAÇÃO DE UM TERRENO NA QUADRA.....	57
ILUSTRAÇÃO 24: LISTA DE TIPOS DE TOPOGRAFIA DE UM TERRENO.....	57
ILUSTRAÇÃO 25: LISTA DE TIPOS DE PEDOLOGIA DE UM TERRENO.....	58
ILUSTRAÇÃO 26: LISTA DE TIPOS DE OCUPAÇÃO DO LOTE DE UM TERRENO.....	58
ILUSTRAÇÃO 27: LISTA DE TIPOS DE UTILIZAÇÃO DE UM IMÓVEL.....	59
ILUSTRAÇÃO 28: LISTA DE FATORES DE OBSOLESCÊNCIA.....	59
ILUSTRAÇÃO 29: LISTA DE FATORES DE PROFUNDIDADE.....	60
ILUSTRAÇÃO 30: LISTA DE PARÂMETROS DE CÁLCULO DE IPTU.....	61
ILUSTRAÇÃO 31: LISTA DE CONFIGURAÇÃO DE FATORES DE GLEBA.....	62
ILUSTRAÇÃO 32: EXEMPLO DE UM IMÓVEL COM SEÇÃO DE LOGRADOURO.....	63
ILUSTRAÇÃO 33: EXEMPLO DE UM IMÓVEL COM VÁRIAS TESTADAS.....	63
ILUSTRAÇÃO 34: EXEMPLO DE UM IMÓVEL COM SUAS RESPECTIVAS CARACTERÍSTICAS.....	64
ILUSTRAÇÃO 35: MODELO DE CONVERSÃO ENTRE METODOLOGIAS DE-PARA.....	64
ILUSTRAÇÃO 36: PROCESSO DE CONVERSÃO DE DADOS PARA SEÇÃO DE LOGRADOURO.....	66
ILUSTRAÇÃO 37: DADOS RESULTANTES DA CONVERSÃO ENTRE AS METODOLOGIAS.....	66
ILUSTRAÇÃO 38: EXEMPLO DE UM IMÓVEL UTILIZANDO TIPOLOGIAS CONSTRUTIVAS.....	67
ILUSTRAÇÃO 39: SIMULAÇÃO DA CONVERSÃO ENTRE AS METODOLOGIAS.....	69

LISTA DE QUADROS

QUADRO 1: ESTRUTURA DE INSCRIÇÕES IMOBILIÁRIAS DO MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL	36
QUADRO 2: BIC - INFORMAÇÕES DE IDENTIFICAÇÃO DE UM IMÓVEL.....	39
QUADRO 3: BIC - LOCALIZAÇÃO FÍSICA DE UM IMÓVEL	39
QUADRO 4: BIC – INFORMAÇÕES SOBRE O(S) PROPRIETÁRIO(S) DO IMÓVEL	40
QUADRO 5: BIC – INFORMAÇÕES DAS ÁREAS, VALORES E CARACTERÍSTICAS	41
QUADRO 6: BIC – INFORMAÇÕES SOBRE A(S) EDIFICAÇÃO(ÕES) DO IMÓVEL.....	42
QUADRO 7: EXEMPLO DE UMA PLANTA DE QUADRA.....	43
QUADRO 8: MODELO DE CONVERSÃO DE PONTUAÇÃO PARA TIPOLOGIA CONSTRUTIVA.....	69

SUMÁRIO

INTRODUÇÃO.....	10
PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	15
1.1 Dos impostos	16
1.2 Sobre o imóvel de natureza predial e territorial	25
1.3 Legislação em Caxias do Sul, Rio Grande do Sul.....	33
PARTE II - ESTUDO DE CASO MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL-RS.....	34
2.1 Simulação de Cálculo para o município de Caxias do Sul dos valores venais a partir das duas metodologias	45
2.2 Análise e interpretação dos dados para Faces de Quadra e Tipologia.....	53
2.4 Simulação da migração dos dados.....	62
2.5 Considerações de uso	70
CONSIDERAÇÕES FINAIS	72
ANEXOS	76

INTRODUÇÃO

O Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU, para muitos municípios, representa a maior receita de seu orçamento, o que demanda tratar esse assunto com muito cuidado, pois qualquer alteração poderia estar diretamente ligada à vida financeira do município e do contribuinte.

Presentemente, 90% dos municípios brasileiros calculam os valores venais de terrenos a partir do estabelecimento de zonas fiscais e das edificações por meio da definição de pontuações, valores estes, responsáveis diretos pela formação do cálculo do IPTU. O trabalho se propõe disponibilizar conceitos e procedimentos para orientar equipes técnicas de prefeituras municipais no processo de migração entre a metodologia baseada em zonas fiscais e pontuação para a metodologia que utiliza faces de quadra e tipologias construtivas para formação do cálculo de valores venais de imóveis urbanos, isso de forma simples e rápida e que principalmente atenda a qualquer município.

A metodologia que se têm demonstrado com mais aderência e que busca uma valorização mais real nos dias de hoje é a que propõe que o cálculo do valor venal de terrenos seja baseado em faces de quadra e/ou seções de logradouro e para o cálculo do valor venal das edificações seja realizado através de tipologias construtivas.

Percebe-se atualmente uma grande dificuldade dos municípios em efetuar a migração entre essas metodologias, que vão da dificuldade de estruturação dos cadastros técnicos nas prefeituras até a elaboração dos planos diretores sem considerar em seu processo decisório o arcabouço de dados gerados, tanto pelos cadastros como pelas ferramentas que viabilizam identificar os movimentos do mercado imobiliário no território.

A base de municípios pesquisados para entender o real funcionamento do cadastro imobiliário municipal, suas respectivas plantas de valores e fórmulas de cálculo dos valores venais dos imóveis foram às cidades de Maceió – Alagoas, Caxias do Sul e Novo Hamburgo – Rio Grande do Sul e Balneário Camboriú – Santa Catarina. Com base nessa pesquisa pode-se perceber que Caxias do Sul era o município que estava utilizando a metodologia baseada em zonas fiscais e

pontuação, mas já havia movimentos internos estudando a possibilidade de migrar para a metodologia baseada em faces de quadra e tipologias construtivas, sendo assim, considerado um bom estudo de caso para a aplicabilidade desse modelo de conversão.

O trabalho identifica que há maneiras práticas para que não haja impactos financeiros resultantes da transição entre as metodologias. Para isso, utilizou-se como base para as simulações o município de Caxias do Sul, estado do Rio Grande do Sul.

O Município de Caxias do Sul adota uma avaliação das edificações a partir da utilização de tabelas de classificação, utilizando um sistema de pontuação que exige a vistoria no interior da edificação, o que diminui a eficiência do sistema. Utilizando-se o sistema de tipologia construtiva, a avaliação é feita a partir dos padrões construtivos e estado de conservação, possibilitando maior eficiência e rapidez no trabalho. No entanto, esse tipo de classificação traz mais subjetividade para os avaliadores e cadastradores, demandando capacitação das equipes técnicas.

Para definição dos valores venais territoriais, a avaliação utiliza a divisão fiscal por logradouro o que pode distorcer o valor em função da topografia, ou mesmo fatores como calçamento e outros. Já numa avaliação por face de quadra, os valores venais terão mais precisão, levando em conta um universo mais restrito.

No que tange à fórmula de cálculo, os impactos dessa alteração foram medidos a partir dos valores arrecadados pelo município na área de cadastro imobiliário, mais especificamente no valor arrecado do Imposto Predial e Territorial Urbano. As simulações, incluídas neste trabalho, buscam aprofundar e comprovar que existem fórmulas que consigam realizar a migração sem impacto financeiro ao contribuinte e ao município.

Pretende também servir como subsídio ao planejamento e à elaboração de bons planos diretores que possam, além de auxiliar no projeto da evolução física da cidade, reproduzir ainda um aumento justo na arrecadação do município. O acompanhamento das etapas deste trabalho comprovou a aplicabilidade desta nova metodologia no êxito dos planos diretores.

Dessa forma, o objetivo principal do presente estudo é a criação de uma alternativa de migração da metodologia baseada em zonas fiscais e pontuação para a que utiliza faces de quadra e tipologias, este, diretamente ligado à formulação das regras de cálculo dos valores venais, base para o cálculo do principal imposto

municipal, o IPTU. Para atingir esse objetivo principal, formularam-se os seguintes objetivos específicos: analisar as metodologias “conceito de tipologias e faces de quadra” e “zonas fiscais e pontuação”; identificar os pontos divergentes entre as metodologias; elaborar procedimentos e regras para transição entre as metodologias sem impactar nos valores venais; simular inscrições no contexto do município de Caxias do Sul.

Para alcançar esses objetivos, o estudo constituiu-se em uma pesquisa aplicada e utilizou-se de pesquisa exploratória e estudo de caso como passos da pesquisa que subsidiaram a proposição do modelo de migração apresentado nas simulações, produto final do trabalho.

A pesquisa exploratória, segundo Gil (2002, p. 81), tem como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a constituir hipóteses, possibilitando o aprimoramento de ideias ou a descoberta de intuições. Seu planejamento é, portanto, bastante flexível, de modo que possibilite a consideração dos mais variados aspectos relativos aos fatos estudados. Na maioria dos casos, essas pesquisas envolvem: (a) levantamento bibliográfico; (b) entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com o problema pesquisado; (c) análise de exemplos que “estimulem a compreensão”.

No presente trabalho, foram utilizados os três procedimentos sendo que a revisão bibliográfica possibilitou a formulação da base conceitual que sustentou a validação da metodologia como mais adequada aos propósitos do planejamento e da gestão urbana, e a proposição do método de transição entre as metodologias em foco.

A outra estratégia utilizada na investigação foi o estudo de caso. Este, de acordo com Yin (2005, p. 37), é uma estratégia de pesquisa que busca examinar um fenômeno contemporâneo dentro de seu contexto. Difere, pois, dos delineamentos experimentais no sentido de que estes deliberadamente divorciam o fenômeno em estudo de seu contexto. Igualmente, estudos de caso diferem do método histórico, por se referirem ao presente e não ao passado (ROESCH, 1999, p. 46).

Já para Gil (2002, p. 54), o estudo de caso é uma modalidade de pesquisa amplamente utilizada nas ciências biomédicas e sociais. Consiste no estudo profundo e exaustivo de um ou poucos objetos, de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento, tarefa praticamente impossível mediante outros delineamentos já considerados.

A pesquisa qualitativa é apropriada para a avaliação formativa, quando se trata de melhorar a efetividade de um programa, ou plano, ou mesmo quando é o caso da proposição de planos, ou seja, quando se trata de selecionar as metas de um programa e construir uma intervenção, mas não é adequada para avaliar resultados de programas ou planos (ROESCH, 1999, p. 63).

Reforçando a abordagem qualitativa, foram efetuadas entrevistas em profundidade, semiestruturadas a partir de um roteiro de assuntos, sendo utilizadas como população a chefe de setor de Cadastro Imobiliário e a chefe do setor de Receitas, ambas do município de Caxias do Sul. Essas entrevistas serviram de base para fomentar e documentar as fórmulas de cálculo atuais e algumas proposições de como poderiam ser realizado o modelo de conversão das metodologias.

Para a definição da amostra, a abordagem qualitativa é não probabilística (não estatística), trabalha com amostras pequenas e permite conhecer mais a fundo as motivações, conceitos, percepções, imagens e mudanças de valores ou atitudes dos indivíduos em relação ao problema em estudo. Entretanto, não permite tirar conclusões para o universo.

A técnica de entrevistas é fundamental na pesquisa qualitativa. É uma técnica demorada e requer muita habilidade do entrevistador. Seu objetivo primário é entender o significado que os entrevistados atribuem a questões e situações em contextos que não foram estruturados anteriormente a partir de suposições do pesquisador. Em entrevistas semiestruturadas os roteiros permitem ao entrevistador entender e captar a perspectiva dos participantes da pesquisa (ROESH, 1999, p. 159).

De acordo com Yin (2005, p. 137), a análise de dados consiste em examinar, categorizar, classificar em tabelas, testar ou, do contrário, recombinar as evidências quantitativas e qualitativas para tratar as proposições iniciais de um estudo. Analisar as evidências de um estudo de caso é uma atividade particularmente difícil, já que as estratégias e as técnicas não têm sido muito bem definidas.

Os dados coletados na análise documental possibilitaram a validação das informações obtidas durante a entrevista com as pesquisas efetuadas na primeira etapa de coleta de dados.

Dessa forma, o trabalho foi organizado em duas partes, além desta introdução que procurou contextualizar o tema, colocar os objetivos e a metodologia do

trabalho, a primeira parte que segue, contém a revisão de literatura, a descrição das metodologias de cálculo do valor venal de imóveis urbanos trabalhada neste estudo.

E a segunda traz, em formato procedimentos técnicos, o método de migração proposto, bem como a verificação do não impacto financeiro utilizando-se de um exemplo do Município de Caxias do Sul (RS) como estudo de caso, utilizado como piloto.

PARTE I – FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Conforme Moller (2003), que após conhecer a realidade de inúmeros municípios brasileiros, sendo eles, de diferentes regiões e de diferentes contextos econômicos e sociais, constata-se que a maioria deles possuem os mesmos problemas e, por conseguinte, podem adotar semelhantes procedimentos para suas soluções.

No entanto, para identificação dos pontos a serem corrigidos, faz-se necessário um amplo diagnóstico de todo o sistema de tributação imobiliária. Embora quase todos os problemas originam-se na desatensão com os cadastros, somente uma visão global permitirá localizar quais os pontos mais sensíveis para uma intervenção.

Dentre os itens passíveis de análise num diagnóstico do sistema tributário. O primeiro a ser estudado deve ser obrigatoriamente o Cadastro. A simples eleição de uma amostra representativa da cidade permitirá aferir o tamanho da diferença entre a cidade real e a cidade legal, qual seja, a constante no cadastro.

Outro ponto, desta análise refere-se à qualidade da informação existente no Boletim de Informação Cadastral (BIC), tais como: ocorrência de erros, informações desnecessárias e inexistência de informações importantes.

Embora o Cadastro Imobiliário contenha as informações referentes aos imóveis a serem tributados, sabe-se que eficiência e a justiça tributária dependem também de outros componentes, tais como, metodologia avaliatória e legislação municipal.

Para Moller (2003), a grande parte das injustiças tributárias é representada por uma metodologia ultrapassada herdada do primeiro cadastramento imobiliário realizado há mais de trinta anos. A adoção de zonas fiscais para o cálculo do valor do terreno ao invés de valores por face de quadra, e com relação às edificações, o erro concentra-se na eleição de um critério de pontos, muitas vezes ilógico e complexo, ao invés da classificação dos imóveis em tipologias construtivas, de forma simples e lógica.

Moller (2003) afirma também que somente os políticos com visão privilegiada investiam em esgoto e cadastro imobiliário, esses dois serviços costumam custar muito caro e os seus resultados não aparecem imediatamente. No entanto, cada real investido costuma retornar multiplicado em forma de benefícios permanentes para a comunidade onde é aplicado. Em EBERL (1981, pág. 237) constata-se que : “um cadastro moderno que usa técnicas avançadas, particularmente em matéria de computação, representa meio idôneo para fiscalizar, avaliar, planejar e administrar o uso de um dos recursos mais importantes de toda uma nação: o solo”.

1.1 Dos impostos

A propriedade é consagrada pela ordem constitucional como direito e garantia individual, como se infere do artigo 5º, inciso XXII da Constituição Federal de 1988. No entanto, o artigo 182, § 2º da Constituição, ao tratar da propriedade urbana, dispõe que “a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressa no plano diretor”. E, ao desrespeito deste preceito impõe sanções ao proprietário, estabelecido no mesmo artigo, § 4º, incisos I,II,III: parcelamento ou edificações compulsórios; imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana progressivo no tempo; e desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Martins (2006) aponta que atualmente a reforma tributária é incompleta e deve-se levar em consideração o fato de que é nos municípios que as pessoas vivem e produzem riquezas e, portanto, onde fisicamente pagam seus tributos, motivo pelo qual só se fará verdadeiramente justiça fiscal se e quando os tributos municipais forem valorizados e os tributos de competência dos demais entes federados tiverem a parcela que cabe aos municípios já devidamente retida pelos mesmos quando da sua arrecadação, evitando-se o perdulário caminho hoje percorrido de ida até os cofres dos entes políticos estaduais e federal, para depois retornarem ao município.

De acordo com Ichihara (1942) na Constituição de 1988, no artigo 145 aparecem a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios como competentes para instituir tributos, que aparecem como gênero e que desdobram em impostos, taxas e contribuições de melhorias como espécies.

Evidentemente, com a coexistência de várias pessoas jurídicas de direito público competentes para instituir tributos, o sistema tributário nacional, ou constitucional tributário, estabeleceu alguns critérios na distribuição das competências tributárias

No artigo 155 da Constituição Federal, sob a epígrafe “Dos impostos dos Estados e Distrito Federal”, estabeleceu-se a competência dos Estados e do Distrito Federal para instituir impostos, quando diz:

“Compete aos Estados e ao Distrito Federal instituir impostos sobre:

I - transmissão “causa mortis” e doação. De quaisquer bens ou direitos:

II - operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação, ainda que as operações e prestações se iniciem no exterior;

III - propriedade de veículos automotores;

IV - adicional de até cinco por cento do que for pago à União por pessoas físicas ou jurídicas domiciliadas nos respectivos territórios, a título do imposto previsto no artigo 153, III, incidente sobre lucros, ganhos e rendimentos de capital”.

Para os Estados e Distrito Federal este rol é taxativo, no sentido de que nenhum outro imposto não previsto nominalmente como de suas competências poderão ser instituídos, sob pena de incorrer em inconstitucional.

Sob a epígrafe “Dos” impostos dos Municípios”, o artigo 156 relaciona os impostos de competência dos Municípios quando diz:

“Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I- Propriedade predial e territorial urbana;

II- Transmitir “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis exceto os de garantia, bem como cessão de direito a sua aquisição;

III- Serviços de qualquer natureza, não compreendidos no artigo 155, II, definidos em lei complementar;

IV- “Venda a varejo de combustíveis líquidos e gasosos, exceto óleo diesel.”

A Constituição estabeleceu uma competência expressa e limitada para os impostos de competência dos Municípios fora deste rol é inóculo, inválido e inconstitucional.

Barbon (1994) afirma que o imposto predial é uma criação do regime republicano, muito embora já houvesse algumas tentativas, no alvorecer do Império, de se dar melhor destinação à propriedade territorial.

A data para o surgimento da relação tributária que origina a obrigação de pagar o IPTU é definida pela lei municipal, tendo sido adotado, em regra, o ano civil. Assim, é no dia 1º de janeiro de cada exercício financeiro que se realiza o fato imponível do referido imposto (Furlan, 2004, p. 93).

De acordo com a Código Tributário Nacional, nos artigos 33 e 34:

“Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel. Parágrafo único. Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade.

Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título.”

Segundo Ichihara (1946), relacionado ao assunto do princípio da capacitação contributiva, este está previsto expressamente no artigo 202 da Constituição de 1946, que com a Constituição de 1967 e com a Emenda Constitucional nº01/69, deixou de existir expressamente; mas implicitamente o reconhecimento de sua existência como princípio constitucional era assente na melhor doutrina.

Na Constituição de 1988, no § 1º, do artigo 145, está escrito:

“A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

§ 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte, facultando à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitando os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte.”

A diretriz deste princípio está na graduação do peso da tributação. Levando-se em consideração a capacidade econômica do contribuinte, instituir uma tributação diferenciada. A graduação deve direcionar-se no sentido de que quanto maior a capacidade econômica, maior o ônus e nunca o inverso. Visa esta graduação, além da implementação do princípio de isonomia no sentido jurídico, da busca da justiça fiscal e social – exigindo maior carga de quem tem condições econômicas de suportar e aliviando os contribuintes com menor capacidade econômica ou contributiva.

A aplicação da alíquota diferenciada progressivamente e a diferenciação da base de cálculo, reduzindo ou aumentando até o limite implícito existente a cada um dos impostos, que pode ser até a concessão de uma isenção parcial ou total aos contribuintes com menos capacidade econômica.

Segundo Barbosa (1992), até hoje em nenhuma outra Constituição anterior do Brasil ou de qualquer outro país foi tão completamente juridicizado, para efeitos fiscais, o pressuposto fático da impossibilidade ou possibilidade de o Estado-Fisco criar ou exigir imposto senão dentro desse pressuposto absoluto da “capacidade econômica”. E a atual Constituição, neste aspecto básico, assim veio inovar:

“Art.145. A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

I – impostos;

II – taxas;

III – contribuição...

§ 1º Sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte facultando à administração tributária, especialmente para conferir efetividade a esses objetivos, identificar, respeitados os direitos individuais e nos termos da lei, o patrimônio, os rendimentos e as atividades econômicas do contribuinte”.

O atual Código Tributário da República Federal da Alemanha, considerado, desde o aparecimento do pioneiro de 1919, o mais bem elaborado e que tem servido de modelo a codificação de vários países, foi, como esclareceu o Relatório de Comissão que elaborou nosso Código Tributário Nacional, sua principal fonte.

Conforme Pires (2002), tributo é toda prestação pecuniária compulsória em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada (art. 3º do CTN).

Ainda Pires (2002), ressalta alguns aspectos, tais como:

1. Compulsoriedade

Não é tributo aquilo que não contiver o caráter de compulsoriedade. Sob este aspecto, principalmente, e, pelo fato de o empréstimo compulsório e as contribuições especiais ou parafiscais estarem previstos no capítulo da Constituição brasileira que trata do sistema tributário nacional, são estes considerados pela doutrina em geral como espécies tributárias. No sentido estrito, porém, tributos são apenas os impostos, as taxas e as contribuições da melhoria, conforme dispõe o art.5º do Código Tributário Nacional.

2. Prestação pecuniária expressa em moeda

A obrigação em dinheiro (pecuniária) deve ser satisfeita em moeda(sua expressão) ou em qualquer valor que nela se possa exprimir. Parte não majoritária da doutrina entende que a obrigação tributaria possa ter com prestação um bem ou um serviço, como em alguns outros países. Tal não ocorre, entretanto, no Brasil. Lembramos que a OTN (Obrigações do Tesouro Nacional) hoje extinta, criada com o fim de cobrir o déficit orçamentário da União, podia, por expressa determinação legal, ser utilizada para pagamento de tributos.

3. Não constitui sanção de alto ilícito

O tributo não tem como fato gerador o ato ilícito. O tributo decorre do cumprimento natural da Obrigação tributaria que se cria e não do seu descumprimento. Não tem, portanto, caráter punitivo. Aí, basicamente, se situa a diferença entre tributos e multa.

4. Instituição em lei

O tributo tem como fonte criadora, a lei no seu sentido mais estrito, isto é, a lei ordinária. Admite-se, todavia, como já dissemos, seja o tributo criado por medida provisória, que será aprovada (ou não) pelo Congresso Nacional. Esta afirmação não é unânime na doutrina brasileira. Contudo, medidas provisórias têm sido utilizadas em matérias tributárias, inclusive para criar tributos, como a que instituiu a contribuição social, mais tarde convertida em lei ordinária na conformidade do artigo 62 da Constituição Federal.

5. Cobrança decorrente de atividade administrativa plenamente vinculada

Cobrança é a exigência feita ao sujeito passivo para que ele cumpra a sua obrigação tributaria, recolhendo aos cofres públicos a importância relativa ao crédito tributário constituído. Neste caso, porém, cobrança tem um sentido mais amplo, pois abrange, também, o próprio lançamento, que, de acordo com o art. 142, parágrafo único, do CTN, constitui atividade administrativa vinculada. Por atividade administrativa plenamente vinculada entende-se aquela exercida com plena obediência aos preceitos legais, ou seja, sem qualquer margem discricionária.

6. Natureza jurídica do tributo

A natureza jurídica é determinada pelo fator gerador da respectiva obrigação. O tributo não se revela tributo por seu aspecto formal, que pode descaracterizar, mas pelo seu conteúdo material. É o que diz o art. 4º do Código Tributário Nacional. Visa o preceito impedir que a ignorância ou a má-fé possa levar o legislador a invadir competências diversas ou onerar o contribuinte com impostos, taxas ou

contribuições de melhoria já existentes. Não são poucos os casos deste tipo levados à decisão do poder Judiciário.

7. Espécies de tributos

Conforme o art.5º do CNT são três as espécies de tributos: os impostos, as taxas e as contribuições de melhorias.

”1. Imposto : é o tributo cuja obrigação ter por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte (art.16 do CNT).”

O imposto é criado em função da capacidade contributiva de cada um e, como se vê, não implica contraprestação direta por parte do estado. É cobrado, pura e simplesmente, em face da ocorrência de fato social, de caráter econômico, revelador da capacidade contributiva do indivíduo.

É a mais típica das espécies de tributos, visto que, para a sua instituição, prescinde o legislador da referibilidade de sua atuação, em relação ao contribuinte, como fator de exigência tributaria.

São divididos em diretos e indiretos, quando, respectivamente, se confundem, ou não, na mesma pessoa, as figuras do contribuinte de direito e o contribuinte de fato. Entende-se por contribuinte de direito aquele a quem a lei atribui o encargo de calcular e recolher o tributo. Neste caso, é contribuinte de direito, por exemplo, um estabelecimento industrial ou comercial. Já contribuinte de fato é aquele sobre quem recai o ônus financeiro efetivo do tributo, como o consumidor final, nos casos e aquisição de bens (PIRES, 2002).

Segundo Pires (2002, pág 25), em uma classificação meramente didática podemos apresentar os impostos como:

- a. “Impostos sobre o Comércio Exterior:II (importação) e IE (exportação) ambos de competência da União;
- b. Impostos sobre o Patrimônio e a Renda: ITR (Propriedade Territorial Rural, competência da União), IPTU (Propriedade Predial e Territorial Urbana, competência do Município), ITBI (Transmissão inter vivos de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos, competência do Município), IR (Renda de Proventos de Qualquer Natureza, competência da União), IPVA (Propriedade de Veículos Automotores, competência do Estado e do Distrito Federal), IGF (Grandes Fortunas, competência da União) e o ITD (Transmissão causa mortis e Doação, competência do Estado e do Distrito Federal);
Impostos sobre a Produção e Circulação: IPI (Produtos Industrializados, competência da União), ICMS (Operações Relativas à Circulação de Mercadoria e Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação, competência do Estado e do Distrito Federal), IOF (Operações de Crédito, Câmbio e Seguros ou Relativas a Títulos ou

- Valores Mobiliários, competência da União), ISS (Serviços de Qualquer Natureza, competência do Município);
- c. Impostos Extraordinários: Lançados por Motivo de Guerra e de competência da União.
 - d. Costuma-se, também, classificar os impostos em fixos e variáveis. E estes, por sua vez, podem ser proporcionais, progressivos ou regressivos. No primeiro caso, identificam-se os fixos por não exigirem cálculo algum para determinar o valor. Como exemplo, citamos a ISS cobrado do autônomo estabelecido, em valor ou unidade de valor, como a unidade fiscal (Unif) de alguns municípios”.

O imposto variável é proporcional quando a alíquota incide diretamente sobre uma base de cálculo, mantendo-se a mesma ainda que esta, a base de cálculo, se altere. Assim, o II, o IPI e o ICMS, dentre outros.

O imposto variável é progressivo quando a alíquota estabelecida se eleva em razão direta de classe de valor que serviu de base de cálculo do imposto. De forma inversa, tem-se o imposto variável regressivo quando a alíquota é reduzida à medida que se aumenta a base de cálculo. São exemplos, respectivamente, o IR e o Imposto Sindical, extinto desde o ano de 1966.

São, ainda, pessoais ou reais. São pessoais quando a lei tributa diretamente a pessoa, levando em conta, para estabelecimento da base cálculo, aspectos subjetivos ligados ao contribuinte ou a seus dependentes, como o IR na maioria dos países. São reais no caso da tributação incidir apenas indiretamente sobre a pessoa, como acontece com a tributação sobre a transmissão de bens imóveis e com o ICM, além de outros impostos.

Executando o imposto criado por motivo de guerra ou de sua iminência, que deve ser extinto gradativamente, no prazo máximo de 5(cinco) anos, contados da data da celebração da paz (arts. 154, II, da Constituição Federal, e 76 do Código Tributário Nacional), a Constituição Federal enumera, conforme apresentado 13(treze) situações que podem caracterizar-se como fator gerador de impostos, sendo 7(sete) incluídas na competência privativa da União, 3(três) na dos Estados e Distrito Federal e 3(três) na dos Municípios. Cabe lembrar que o Imposto Provisório sobre Movimentação Financeira – IPMF foi extinto a partir de 01/01/1995 e o Adicional do Imposto sobre Renda e Proventos de Qualquer Natureza - AIR e o Imposto sobre Vendas a Varejo de Combustíveis Líquidos e Gasosos - IVVC a partir de 01/01/1996 conforme dispões a Ementa Constitucional nº 3/93.

”2. Taxa : é o tributo cujo fato gerador é o exercício do poder de polícia ou utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis

prestados ao contribuinte ou postos à sua disposição (CF, art. 145, II, e CNT, art. 77).”

Como poder de polícia, entende-se o exercício de atividades do Estado que tenham por fim promover e assegurar o bem comum pela limitação e disciplinamento de direitos, interesse e liberdades, conforme definido no art. 78 da CTN. A polícia sanitária, a polícia de pesos e medidas etc. são manifestações do poder de polícia.

O serviço público de que se trata pode ser prestado ou tão-somente colocado à disposição do contribuinte. Assim, mesmo que o beneficiário o dispense ou dele, por qualquer motivo, não faça uso, a taxa será devida, uma vez que basta seja posto à disposição para que se verifique a obrigatoriedade do tributo. Por exemplo, a pessoa que se ausenta do país por um período de um ano, deixando fechado seu imóvel, estará ainda assim, obrigada ao pagamento da Taxa de Coleta de Lixo, onde esta for devida (PIRES, 2002).

Por outro lado, considera-se específico o serviço que pode ser destacado em unidades autônomas para sua prestação, e divisível o que é suscetível de utilização, separadamente, por parte de cada usuário. Não pressupõe a cobrança de taxa a prestação de serviços em caráter geral, como por exemplo, a construção de uma rodovia ou de uma ponte e os serviços prestados pelas forças militares, os quais são remunerados pelos impostos ou pela contribuição de melhoria, conforme o caso.

Quanto à utilização pelo contribuinte, esta pode ser efetiva ou potencial, conforme ele utilize de fato o serviço ou apenas o tenha disponível.

A taxa, como vimos, é de competência comum aos três níveis de poder, segundo os limites de sua jurisdição e competência, não podendo ter, contudo, base de cálculo idêntica à impostos (Constituição Federal, art. 145, § 2º, e CTN, art. 77, parágrafo único, e art. 80).

”3. Contribuição de Melhoria: é o tributo que decorre de obras públicas, tal como encontramos no art. 145, III, da Constituição e no art. 81 do CTN, embora se possa afirmar que este último dispositivo, desfigurado, não condiz com a simplicidade da enumeração constitucional.

Também de competência comum, a contribuição de melhorias exige, para sua instituição, uma série de requisitos previstos pelo art. 82, do CTN, disciplinado pelo Decreto-Lei nº 195/67, razão por que é tributo menos comumente encontrado na prática tributária.

Tanto a taxa como a contribuição de melhorias são tributos vinculados a uma atividade estatal específica. Como vimos, a taxa tem sentido remuneratório de um custo e a contribuição de melhorias, caráter indenizatório de uma despesa. Já o imposto representa uma captação de riqueza proporcional à capacidade contributiva de cada um, independente de qualquer atividade do poder pública voltada diretamente para o contribuinte.

Não há qualquer relação contraprestacional direta entre o Estado e o contribuinte no que se refere às obrigações tributárias relativas aos impostos de importação e de renda, sobre a circulação de mercadorias ou a propriedade predial e territorial urbana, apenas para ilustrar com alguns impostos.

Já nas taxas, como diz Geraldo Ataliba, há uma referibilidade direta da ação do estado em relação aos contribuintes, enquanto na contribuição de melhorias, mantido o benefício imobiliário como pressuposto da criação do tributo, a atuação do estado – realização de obra pública - guarda referibilidade apenas indireta em relação ao contribuinte, já que é fundamental que a obra realizada traga efetivo benefício para o proprietário do imóvel para que se legitime a instituição da contribuição de melhoria (PIRES, 2002).

Não há tributo que não se revista do caráter de compulsoriedade. A relação jurídica que se estabelece no campo de Direito Tributário, é, portanto, de natureza obrigacional. A prestação pecuniária é o objetivo da obrigação. A legislação tributária criada, em conjunto, as obrigações de dar (contribuir pecuniariamente para o tesouro nacional), de fazer (escriturar livros, apresentar declarações, etc.) e de não fazer (deixar de importar mercadorias cuja importação seja proibida ou suspensa etc.).

A obrigação tributária, relação jurídica abstrata, de caráter temporário (toda obrigação tende um dia se extinguir), que vincula o sujeito ativo, credor, e o particular, devedor, é:

- I) Principal – a que surge com a ocorrência do fato gerador, tem por objetivo o pagamento de tributo ou penalidade pecuniária e extingue-se juntamente com o crédito dela decorrente (CTN, art. 113, § 1º).
- II) Assessoria – a que decorre da legislação tributária, tem por objetivo as prestações, positivas, nela previstas no interesse da arrecadação ou da fiscalização dos tributos (CTN, art. 113 § 2º). São exemplos de obrigações assessoria a escrituração de livro fiscal ou contábil, a emissão de nota fiscal, o registro da empresa no Cadastro Geral de

Excluído:

Contribuintes do Ministério da Fazenda, a entrega de declaração de Imposto de Renda, a autorização do Ministério do Exército para a entrada de armas ou munições no país etc.

A obrigação acessória, pelo simples fato de sua inobservância, converte em obrigação principal relativamente à penalidade pecuniária (CNT, art. 113, § 3º).

Dizer que a obrigação acessória não cumprida “converte-se” em principal não reflete com clareza o sentido exato do mandamento. Efetivamente, a obrigação acessória não “se transforma”, como num passe de mágica, em principal, mas sim, faz nascer uma nova obrigação principal, que tem como objetivo o pagamento da penalidade devida pelo descumprimento da obrigação acessória. Esta, no entanto, subsiste inadimplida.

1.2 Sobre o imóvel de natureza predial e territorial

Sobre o Fato gerador:

O IPTU, de competência dos municípios, incide sobre o imóvel predial e territorial urbana e tem como fator gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, localizado na zona urbana do município.

Entende-se por zona urbana a definida em lei municipal que atenda o requisito mínimo de dois, pelo menos, dos seguintes melhoramentos construídos ou mantidos pelo Poder Público:

- I) meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;
- II) abastecimento de água;
- III) sistema de esgoto sanitário;
- 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 quilômetros do imóvel considerado.

A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamento aprovado pelos órgãos competentes,

destinados à habitação, indústria ou comércio, mesmo que localizados fora da zona considerada urbana.

O IPTU poderá, segundo a lei estadual, ser progressivo, de forma a assegurar a função social da propriedade.

Base de Cálculo

A base de cálculo do tributo é o valor venal, isto é, o valor de venda ou de mercado do imóvel. O valor dos bens imóveis mantidos em caráter permanente ou temporário no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade, não é levado em conta na determinação da base de cálculo.

As Plantas de Valores Genéricos (conhecida ainda como Planta Genérica de Valores) é a base de todo o cálculo do IPTU. Sua elaboração requer o conhecimento abrangente de uma cidade, fundamentada em informações oriundas do mercado, as quais devem ser analisadas através de procedimentos técnicos consagrados pela Engenharia de Avaliações, constituindo-se de um trabalho essencialmente técnico, com vistas à obtenção da tão almejada Justiça Tributária (MOLLER, 1995).

Contribuinte

Contribuinte do IPTU é o proprietário do imóvel, titular do seu domínio útil ou seu possuidor a qualquer título.

Para regulamentar os dispositivos constitucionais foi promulgada a Lei nº 10.527/2001, chamada Estatuto da Cidade. Trata este diploma legal do regramento à adequada ordenação dos espaços habitáveis nas cidades.

Criou-se figuras novas no direito como o direito de superfície (art. 21 a 23); a outorga onerosa do direito de construir (art. 28 a 31); operações urbanas consorciadas (art. 32 a 34); transferência do direito de construir (art. 35); o estudo do impacto de vizinhança (art. 36 a 38), usucapião individual e coletivo (art. 9 e 12).

Esta evolução do direito veio a consolidar-se no Código Civil de 2002, que em seu artigo 1.228, § 1º estabeleceu que:

“o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as

belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas”.

Ainda no artigo 182 do capítulo, destinado à Política Urbana, preceitua a Constituição Federal (art. 182, *caput*):

“A política de desenvolvimento urbano executada pelo Poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.”

§ 1º O plano diretor aprovado pela Câmara Municipal, obrigatório para cidades com mais de vinte mil habitantes, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana.

O município brasileiro é dotado de autonomia. Ele é dotado de governo próprio e competências privativas, observando-se nos artigos 29 e 30 da CF/88 os elementos necessários à configuração da autonomia municipal.

Nessas competências encontra-se o poder de instituir impostos:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

I – propriedade predial e territorial urbana;

§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, §4º, II, o imposto previsto no inciso I poderá:

I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e

II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

No entendimento de Valéria Furlan (2004), os impostos podem ser progressivos, regressivos ou “aparentemente proporcionais”, sendo que os últimos não se coadunam com as exigências estabelecidas no texto constitucional. Isso porque os impostos simplesmente proporcionais não satisfazem o princípio da isonomia e, especialmente, ao da capacidade contributiva, “uma vez que não incidem diferentemente sobre os contribuintes desiguais, na medida de suas desigualdades” (2004, p. 113).

Como bem assinala Cíntia Estefânia Fernandes:

“No constitucionalismo moderno, o que se pretende é a efetivação da igualdade de fato, a concretização da igualdade material, que na Constituição Federal de 1988 pode ser vislumbrada nos artigos 3º, III e IV, 5º, I, 7º, XXI e XXXI, 170, 193, 196 e 205. (FERNANDES, 2005, pág 119).”

Barbosa (2007) identifica que somente a Constituição autoriza o ente tributário a instituir imposto progressivo. Para o município instituir IPTU progressivo, deve elaborar primeiramente a lei municipal que o institua, nos parâmetros do Estatuto da Cidade (Lei Federal 10.251 de 2001). A falta desta acarretará a ineficácia sintática da norma. O Supremo Tribunal Federal atualizou a sua interpretação sobre o IPTU progressivo, declarando que a nova ordem constitucional exige que o Município a ela se adapte, pois a legislação anterior à Carta de 1988 está revogada.

Celso Antônio Bandeira de Mello destaca que o alcance do princípio da igualdade não se restringe a nivelar os cidadãos diante do preceito legal, mas a, efetivamente, ser aplicado:

“A lei não deve ser fonte de privilégios ou perseguições, mas instrumento regulador da vida social que necessita tratar eqüitativamente todos os cidadãos. Este é o conteúdo político-ideológico absorvido pelo princípio da isonomia e juridicizado pelos textos constitucionais em geral, ou de todo modo assimilados pelos sistemas normativos vigentes. (MELLO, 1999, pág 14).”

Vislumbra-se aqui que o legislador brasileiro concedeu aos Municípios a tarefa de executar as políticas de desenvolvimento das cidades dentro de sua função social e, para isso, a competência para instituir os impostos previstos no artigo 156 da Constituição Federal.

O crescimento das cidades e vilas causa mudanças sociais, econômicas e ambientais. Se o crescimento for apenas quantitativo, sem o necessário planejamento e organização das cidades, pode ocasionar diversos problemas, no entanto, a parte quantitativo/financeira está diretamente ligada ao crescimento qualitativo das cidades. A grande questão hoje é o bem-estar da população, e não a estética nas cidades.

Dessa forma, é importante garantir o desenvolvimento das cidades, considerando seus aspectos qualitativos e que, mesmo ocorrendo crescimento da população, isso não venha a comprometer a qualidade de vida das pessoas que nela vivem.

O poder público em sua responsabilidade de buscar esse tipo de desenvolvimento encontra na esfera legislativa os mecanismos necessários para viabilizar a implantação das políticas públicas formatadas nesse sentido. Toda a Lei

deveria traduzir um perfeito entrosamento governo/comunidade. Nada deve ser feito sem que se atenda aos interesses e necessidades da população, bem como às características locais.

Com a Constituição Federal de 1988, o Município passou a ser, definitivamente, um ente federativo, com independência administrativa, legislativa e financeira, passando seus governantes a ter uma parcela muito maior de responsabilidade perante seus munícipes. Desse modo, o Município é a célula base do país. É nele que vive o cidadão, de onde retira o seu sustento e recebe sua educação, cuida de sua saúde, exercita sua cidadania em todos os sentidos.

O Município tem a sua base territorial, que conta com peculiaridades e características geográficas, hidrográficas e ambientais específicas, o que demanda uma forma própria de gestão.

A partir dessas novas definições e do Pacto Federativo no qual ficam definidas as atribuições de cada parte, o município juntamente com um novo *status*, auferiu também uma série de novas atribuições e responsabilidades, que não foram acompanhadas em igual repasse de recursos.

A política urbana passa, então, a ter que, além de prover os mecanismos necessários ao ordenamento urbano, gerar os recursos que a sustente.

O Estatuto da Cidade traz os instrumentos da política urbana, necessários para que cada município atinja seus objetivos em consonância com as diretrizes por ele traçadas. Conforme se pode perceber no artigo 4º:

*“Art. 4º. Para os fins desta Lei, serão utilizados, entre outros instrumentos:
I – planos nacionais, regionais e estaduais de ordenação do território e de desenvolvimento econômico e social;
II – planejamento das regiões metropolitanas, aglomerações urbanas e microrregiões;
III – planejamento municipal.”*

O Estatuto da Cidade traz como importante fundamento a necessidade de que cada município tenha o seu plano diretor; e que nele se encontre definida a função social da propriedade urbana. Os instrumentos da política urbana estão, portanto, nas três esferas de governo, devendo todas trabalhar em consonância.

No entanto, o que importa, realmente, é o planejamento municipal. O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana. Como se pode comprovar a partir do texto a seguir:

“§ 1º. O plano diretor é parte integrante do processo de planejamento municipal, devendo o plano plurianual, as diretrizes orçamentárias e o orçamento anual incorporar as diretrizes e as prioridades nele contidas.

§ 2º. O plano diretor deverá englobar o território do Município como um todo.

§ 3º. A lei que instituir o plano diretor deverá ser revista, pelo menos, a cada dez anos.

§ 4º. No processo de elaboração do plano diretor e na fiscalização de sua implementação, os Poderes Legislativo e Executivo municipais garantirão:

I – a promoção de audiências públicas e debates com a participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade;

II – a publicidade quanto aos documentos e informações produzidos.

Art. 41. O plano diretor é obrigatório para cidades:

I – com mais de vinte mil habitantes;

II – integrantes de regiões metropolitanas e aglomerações urbanas;

III – onde o Poder Público municipal pretenda utilizar os instrumentos previstos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal;

IV – integrantes de áreas de especial interesse turístico;

V – inseridas na área de influência de empreendimentos ou atividades com significativo impacto ambiental de âmbito regional ou nacional.”

O Plano Diretor é a lei municipal que deve tratar de todo o processo de desenvolvimento e de expansão urbana. Deve definir o que considera um imóvel não utilizado; quais as áreas de interesse do Município para fins de equipamentos comunitários; para fins de utilização como moradia para população; áreas de peculiar interesse para o Município e outras.

Todas essas questões estão diretamente vinculadas ao desenvolvimento do município e impactam diretamente na formação do preço da terra, em especial o da terra urbana. Esse movimento dos interesses especulativos do setor imobiliário reflete-se em um dos mecanismos utilizados para a definição dos impostos, responsáveis por grande parte dos recursos necessários para a consecução das políticas urbanas expressas a partir do Plano Diretor.

Quando tratamos da questão de cálculos de IPTU, não podemos deixar de ressaltar que a base de cálculo são os valores venais dos imóveis.

O conceito de valor venal é base de cálculo tanto do IPTU, como também do Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI (arts. 33 e 38 do CTN). A definição da base de cálculo é matéria submetida ao princípio da reserva legal (art. 97, IV do CTN), precedida de prévia definição em caráter de norma geral, por lei complementar (art. 146, III, a da CF) (Harada, 2008).

O mesmo ainda conceitua valor venal como sendo aquele preço que seria alcançado em uma operação de compra e venda à vista, em condições normais do mercado imobiliário, admitindo-se a diferença de até 10% para mais ou para menos. Dessa conceituação, da qual não discrepa a doutrina especializada, verifica-se que

se trata de um mero parâmetro dirigido ao legislador, a quem incumbe a definição da base de cálculo, de sorte a não extrapolar o valor de mercado, admitindo-se a diferença aí apontada. Sendo o tributo um conceito determinado, o que é raro em Direito, resta evidente que descabe a cogitação de incidência de uma alíquota sobre um valor que não seja certo. Quem exige tributo deve apontar o seu exato valor, o que se obtém por meio do lançamento tributário, um procedimento administrativo vinculado, na forma do art. 142 do CTN.

Logo, pressupõe preexistência de lei definindo critérios objetivos para a apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno considerando os diferentes tipos e padrões de construção, bem como sua localização nas diferentes zonas fiscais em que se subdividem a zona urbana do Município. Cabe ao agente administrativo tributário competente promover o enquadramento de cada imóvel a ser tributado pelo IPTU nas definições da lei para apuração do valor venal do imóvel, aplicando sobre o imóvel considerado os valores unitários do metro quadrado da construção e do metro quadrado do terreno correspondentes.

Por conseguinte, tanto o IPTU, como o ITBI devem buscar o exato valor da base de cálculo (valor venal) na sua lei de regência, não sendo permitido o apego ao conceito doutrinário de valor venal para, por meio de uma interpretação canhestra, exigir o recolhimento do ITBI com base em valores de mercado fixados concretamente para todos os imóveis cadastrados, com fundamento em "pesquisas de mercado", o que é um verdadeiro absurdo jurídico. Pesquisas de mercado servem para orientar a ação do legislador na fixação de critérios objetivos para apuração do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno, jamais para proceder ao lançamento tributário.

O Executivo deve efetuar essa pesquisa para efeito de elaboração de projeto de lei de apuração do valor venal ou de sua atualização para se ajustar à nova realidade imobiliária. O que é relevante juridicamente para aplicação da alíquota do ITBI sobre o valor venal não é o seu conceito doutrinário, mas a sua definição legal, que outra coisa não é senão aquele valor total que resulta da aplicação do valor unitário do metro quadrado da construção e do terreno correspondente, previsto em lei, sobre as áreas da construção e do terreno objetos de lançamento tributário.

Desse modo, para cumprir as novas obrigações impostas pela mudança de *status*, os municípios passam a ter que reformular a maneira como gerem

instrumentos utilizados para a definição de seus cadastros e de sua planta genérica de valores venais de imóveis urbanos. Nesse sentido, surgem novas metodologias de cálculo em substituição ao que era usual entre os municípios.

Para Moller (2003), essa regra é bastante inadequada devido ao fato de que as avaliações de imóvel sofrem alterações, muitas vezes somente por apresentar sua testada em frente a um logradouro de alta rotatividade de pessoas. Estudando uma forma mais adequada de valorização de terrenos e edificações, chegou-se à conclusão que a maneira mais justa seria que terrenos tivessem o valor de metragem de acordo com sua face de quadra, e não mais pelas zonas fiscais.

Ainda segundo Moller (2003), as edificações passariam, ao invés de ser calculadas por uma tabela de pontuações, seriam calculadas por sua tipologia construtiva.

Para aplicar esta nova metodologia as informações cadastrais são de suma importância. A inscrição do imóvel no cadastro viabiliza sua localização lógica e física, a partir do desdobramento em níveis de localização, mapeados no município. Esses mesmos dados servirão de base para o cálculo do valor venal do imóvel (planta genérica de valores).

A importância das informações contidas no cadastro e como são utilizadas para formação do valor venal dos imóveis urbanos será exemplificada no município de Caxias do Sul, Rio Grande do Sul, que tem mapeado por Zonas, Setores, Quadras, Lotes e Sublotes todo o seu município.

Essas localizações devem, obrigatoriamente, estar relacionadas entre si para que não ocorra nenhuma inconsistência no lançamento do imóvel. É de responsabilidade do Sistema de Gestão Tributária o controle, lançamento e a validação desta informação cadastral.

Percebe-se que se torna mais justo o cálculo do valor venal do terreno, se analisado detalhadamente o local onde ele se encontra. Entretanto, para os municípios que dispõem de quadras muito grandes, esse trabalho começa a apresentar dificuldades, visto que pode haver diferentes valores dentro de uma mesma quadra.

O conceito de seção de logradouro surgiu como contraponto à face das quadras, porém para que houvesse um bom funcionamento, também foi necessária uma corrente de ações que lhe dessem aporte. Uma delas é que deveriam alterar a legislação para definição dos pontos de partidas e chegadas, então surge o primeiro

problema, se houver novas quadras, como o cadastro irá calcular; em que seção de quadra esse imóvel se posiciona. Além disso, para piorar a situação, não seria possível configurar uma fórmula a fim de que o pessoal do cadastramento não errasse uma seção. Essa opção seria manual, ou seja, o cadastrador iria fornecer uma seção para o imóvel, podendo algumas vezes digitar um dado querendo informar outro.

Já no caso do Zoneamento Fiscal, foi criada uma nova quadra, bastando informar o logradouro e identificar onde está localizado, relacionando-o com a Zona Fiscal. Por outro lado, a face de quadra teria que muitas vezes alterar a lei, ou mesmo, esperar uma avaliação para novo valor do metro quadrado.

1.3 Legislação em Caxias do Sul, Rio Grande do Sul

Desse modo, o próximo capítulo discorrerá pontualmente sobre o estudo de caso do município de Caxias do Sul, em que será aplicada a fórmula de cálculo em uma inscrição pré-definida com o intuito de aplicar o modelo de conversão proposto, visto que atualmente o município utiliza a metodologia com base em zonas fiscais e pontuações. Também é nesse exemplo que iremos calcular o valor venal do imóvel utilizando as duas metodologias, garantindo a não alteração do mesmo.

No anexo I, foram transcritos todos os conceitos que se referem a lançamento, bases de cálculo e penalidades que são encontrados no Código Tributário Municipal de Caxias do Sul, Rio Grande do Sul.

PARTE II - ESTUDO DE CASO MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL-RS

Conforme referencial utilizado para discussão dos principais pontos relativos à temática e analisando as duas metodologias apresentadas anteriormente, decidiu-se aplicar o modelo de conversão de migração entre as metodologias com o intuito de exemplificar como é possível aplicar essa alteração estrutural sem alterar o valor venal dos imóveis.

Primeiramente identificamos o que está descrito no site do município de Caxias do Sul, Secretaria da Receita Municipal, no que tange ao imposto IPTU e às bases de cálculo com seus respectivos valores venais. Conteúdo acessado em 29 de março de 2010 no link <http://www.caxias.rs.gov.br/receita/texto.php?codigo=49>

“Divisão de Receita - Diretoria de Rendas Imobiliárias - IPTU - IPTU/2010

1. IPTU

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana é devida pela propriedade, domínio útil ou posse de bem imóvel, construído ou não, localizado nas áreas urbanas.

2. COMO É CALCULADO O IPTU:

A base de cálculo do IPTU é de apenas 26% (vinte e seis por cento) sobre o valor venal do imóvel (valor do imóvel), aplicando-se a alíquota respectiva:

** 0,80% para imóvel predial (casa, apartamento, etc);*

** 2%, 3% ou 4% para imóveis territoriais, nos termos da Lei Complementar 12/94.*

Exemplos:

IPTU de um terreno e casa com valor de R\$ 130.000,00

Base de cálculo = Valor venal X Percentual s/ Valor venal

Base de cálculo = R\$ 130.000,00 X 26%

Base de cálculo = R\$ 33.800,00

IPTU = Base de cálculo X alíquota de 0,80 (alíquota p/ predial)

IPTU = R\$ 33.800,00 X 0,80%

IPTU = R\$ 270,40

IPTU de um terreno baldio com Valor Venal de R\$ 40.000,00

Base de cálculo = Valor venal X Percentual s/ Valor venal

Base de cálculo = R\$ 40.000,00 X 26%

Base de cálculo = R\$ 10.400,00

IPTU = Base de cálculo X alíquota de 2% (alíquota p/ territorial)

IPTU = R\$ 10.400,00 X 2%

IPTU = R\$ 208,00

Conforme artigo 26 da Lei Complementar n.º 12, de 28 de dezembro de 1994 (Código Tributário do Município), as propriedades imobiliárias territoriais em que a área ou a soma das áreas pertencentes a um mesmo contribuinte for maior que a soma de dez Unidades Padrão Territorial (UPT) terão aplicação da alíquota de 3% e quando for maior que vinte Unidades Padrão Territorial (UPT) terão aplicação da alíquota de 4%.”

2.1 Organização do cadastro imobiliário como base para cálculo de valores venais de imóveis urbanos.

Histórico levantamento empírico (Município de Caxias do Sul).

A ilustração abaixo identifica como é sub-classificado um imóvel urbano.

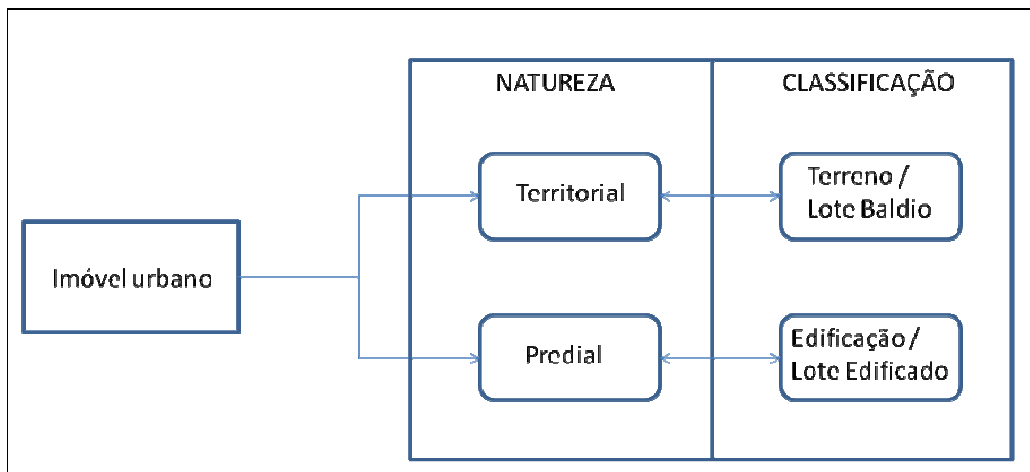


Ilustração 1: Sub-classificação de imóveis urbanos
Fonte: Autor.

a. Formação das inscrições imobiliárias no cadastramento:

A tabela 1 – Estrutura de Inscrições Imobiliárias - apresenta como o município de Caxias do Sul, ao adotar a metodologia de organização do cadastro imobiliário foi desdobrado em zonas, setores, quadras, lotes e sublotes, e qual sistema de inscrição foi adotado para que as informações resultantes servissem mais facilmente como base para o cálculo da Planta Genérica de Valores (PGV).

Um setor deve obrigatoriamente estar contido dentro de uma zona previamente cadastrada. Uma quadra deve obrigatoriamente estar contida em um setor previamente cadastrado, assim como um sublote, que deve obrigatoriamente estar contido em um lote previamente cadastrado.

Zona	Setor	Quadra	Lote	Sublote	Inscrição Completa
01	01	0001	001	000	01.01.0001.001.000
				001	01.01.0001.001.001
			002	000	01.01.0001.002.000
				001	01.01.0001.002.001
				002	01.01.0001.002.002
		0002	001	000	01.01.0002.001.000
			002	000	01.01.0002.002.000
	02	0001	001	000	01.02.0001.001.000
			002	000	01.02.0001.002.000
		002	001	000	01.02.002.001.000
				001	01.02.002.001.001
				002	01.02.002.001.002

Quadro 1: Estrutura de Inscrições Imobiliárias do Município de Caxias do Sul
Fonte: Autor.

Observando a Tabela 1, nota-se que existe uma relação, obrigatória, em cada nível de localização, não sendo permitida a não conformidade dessa relação. Desse relacionamento, surge a inscrição que na figura acima é composta pela: Zona + Setor + Quadra + Lote + Sublote.

Codificada a inscrição, transforma-se em: 01.02.0001.002.000.

Sendo: Zona correspondente ao número 01

Setor correspondente ao número 02

Quadra correspondente ao número 0001

Lote correspondente ao número 002

Sublote correspondente ao número 000.

No que tange ao relacionamento com Geotecnologias¹, já está comprovado que a adoção da tecnologia torna-se muito facilitada se o município utiliza o sistema de inscrição e conta com os imóveis estruturados de forma dependente conforme exemplo citado no quadro 1.

Existe certa resistência das equipes técnicas, pois inicialmente parece muito mais fácil manusear um número de no máximo cinco caracteres (código do imóvel - exemplo 15897) do que números separados por pontos e que normalmente tem 18 caracteres (inscrição - exemplo 01.02.0001.002.000). Entretanto, o principal ponto fraco de trabalhar por código do imóvel é que os números não serão sequenciais no cadastramento dos sublotes dentro de uma quadra, visto que os números são atribuídos aos imóveis de acordo com a ordem em que foram inseridos no cadastro.

Por exemplo, é normal acontecer de um sublote ser cadastrado sob o número 14098, e o sublote do lado ao ser cadastrado, dois dias depois, receber o número 15955, resultando em sublotes localizados um ao lado do outro com códigos não sequenciais.

Essa sequência numérica não é passível de ser obedecida nesse sistema de inscrição imobiliária, tendo em vista a dinâmica da evolução territorial urbana que apresenta inúmeros desmembramentos e aglutinações ao longo do desenvolvimento da cidade.

Outro ponto importante a considerar, nessa forma de cadastramento, é que alguns municípios reutilizam números de inscrições que ficam ociosas. Desse modo, perde-se todo o histórico da evolução e dos movimentos territoriais ocorridos no município.

Cabe salientar que, mesmo cadastrando com a sistemática proposta, a dinâmica urbana pode ainda gerar algumas lacunas na sequência da numeração dos sublotes. Por exemplo, se houver três sublotes o 001, 002 e o 003, e forem aglutinados o 001 e o 002, nascerá o sublote 004 em lugar do 001 e do 002. Com isso, embora em numeração o último sublote seja o 004, só existirão dois sublotes vinculados ao lote. Esse aspecto impossibilita avaliação de sublotes vinculados ao número do último sublote.

¹ Conjunto de técnicas e processos que visam a estudar espaços terrestres com seus elementos naturais e/ou construídos. Dentre elas a mais atual é o Geoprocessamento que pode ser considerado como o conjunto de procedimentos de entrada, manipulação e armazenamento de dados espacialmente referenciados (ORTH, VIEIRA, DEBETIR, SILVA, SILVA JÚNIOR, 2003).

No entanto, tendo em vista que a maioria dos sistemas de gestão tributária atualmente não vincula mais as unidades a seus respectivos números de sublotes, este aspecto não deve gerar preocupações.

Alguns municípios se utilizam da numeração 000, para o primeiro sublote, este destina-se normalmente para identificar o terreno. A partir desse terreno no caso de desmembramento para formação de um edifício, os códigos resultantes dos primeiros pavimentos serão o sublote 001 e 002.

Esse cadastro requer alguns cuidados a medida que outros imóveis forem sendo vinculados como sublotes ou foram sendo excluídos. O sublote-mãe sempre que houver outros imóveis cadastrados como sublotes, deverá estar inativo².

Em relação à questão fiscal, uma recomendação seria para os casos que hajam dívidas referentes ao “sublote-mãe”, quando for inativado, a política fiscal do município deverá definir se não possibilitará o desdobramento. Com isso, não ocorrerá a desativação da inscrição do imóvel ou se, automaticamente, irá passar a dívida a todos os sublotes que foram gerados pelo sublote-mãe. É importante nas certidões negativas de débitos fazer esse controle, ou seja, se for emitir uma Certidão Negativa de Débitos (CND), ela deve sair com débito, se for um sublote originado da mãe. Isso em todos os sublotes, pois esses débitos devem ser quitados ou automaticamente transferidos aos sublotes.

b. Formação do Boletim de Informações Cadastrais (BIC)

No que diz respeito aos Boletins de Informações Cadastrais é muito importante que não contenham informações duplicadas nem informações desnecessárias.

Primeiro, no topo deve-se ter as informações mais utilizadas, a saber: inscrição imobiliária, o código do imóvel e a natureza (territorial ou predial).

O código do imóvel é um número seqüencial que serve para identificar a quantidade de imóveis lançados, tanto imóveis ativos como imóveis inativos.

² A situação de inatividade não significa que a inscrição deste imóvel será excluída, mas que possibilitará somente o acesso a informações importantes, preservando o histórico de todo o cadastro infinitamente (o Autor).

Identificação do Imóvel				
Inscrição Cadastral				
Zona	Setor	Quadra	Lote	Sub-lote
01	01	0001	001	000
Código		Natureza		
17875		Territorial ou Predial		

Quadro 2: BIC - Informações de identificação de um imóvel
Fonte: Autor.

Logo abaixo, as informações da localização física do imóvel propriamente dito, ou seja, logradouro, número, bairro, loteamento e edifício. Nos casos de municípios que trabalhem por seção de logradouro, aqui também deve ser informada e visualizada essa informação.

Localização do Imóvel		
Logradouro	Número	Edifício
198-LOGRADOURO 198	156	21-EDIFICIO 22
Loteamento	Bairro	Complemento
18 - LOTEAMENTO 18	29 - BAIRRO 29	APTO 22

Quadro 3: BIC - Localização física de um imóvel
Fonte: Autor.

Nos casos de logradouro, edifício, loteamento e bairro obrigatoriamente deverá aparecer o código antes do nome para agilizar as informações.

Após a localização, deve-se informar os dados do(s) proprietário(s) do imóvel, contendo nome, CPF e endereço.

Informações do(s) Proprietário(s)	
Proprietário	CPF/CNPJ
1234 - PESSOA 1234	000.000.000/00
Logradouro	Número
31 – RUA LOGRADOURO 31	0

Complemento	Bairro	
APTO 0	23 - BAIRRO 23	
Município	UF	CEP
1 - MUNICIPIO 1	1 - UF 1	00000-000

Quadro 4: BIC – Informações sobre o(s) Proprietário(s) do Imóvel
Fonte: Autor.

Nos casos de proprietário, logradouro, bairro, município e unidade federativa também deverá aparecer o código antes do nome para agilizar as informações, e o tipo de logradouro também é muito importante, ou seja, se é uma Rua, Avenida, Beco, ou outra denominação. É evidente que, se o imóvel tiver mais de um proprietário, todos devem constar, o que demanda que os municípios adquiram sistemas que admitam multiproprietários.

Em sistemas antigos que não admitiam mais de um proprietário, essas informações muitas vezes eram cadastradas em “OUTROS”. Para adequação à metodologia proposta, será necessário que a informação desses proprietários seja recuperada e que todo o sistema seja atualizado.

Após as informações dos proprietários, deve-se poder visualizar as áreas, valores e características das edificações e do terreno, dentre esses, primeiro as áreas, ou seja, área real, corrigida, testada e profundidade, entre outros detalhes. Cabe salientar que todas as testadas devem ter suas medidas e o logradouro ou confrontantes relacionados, depois as características das edificações e as do terreno, sendo primeiramente as que afetam de maneira direta ao cálculo do valor venal, exemplo : situação, pedologia, topografia, entre outros aspectos.

<u>Áreas e Valores</u>		
Área do Terreno	Profundidade	Área Total Construída
360,00	15,00	120,00
Testada Principal	Total de Unidades	Total de Pavimentos
12,00	2	2
Valor Venal Terreno	Valor Venal Edificações	Valor Venal Total

Outras Testadas	
Testada	Logradouro
8,00	21 –RUA LOGRADOURO 21
7,00	22 –RUA LOGRADOURO 22

Informações do Imóvel	
Utilização do Imóvel	Ocupação
2 - RESIDENCIAL	2 - CONSTRUÍDO

Informações do Terreno		
Situação	Topografia	Pedologia
1 – ESQUINA	1 - PLANO	1 - FIRME

Quadro 5: BIC – Informações das Áreas, Valores e Características
 Fonte: Autor.

Importa ressaltar que esses itens são ilustrativos, o código tributário do município irá identificar que características estão diretamente ligadas às fórmulas de cálculo do valor venal.

No boletim de informações cadastrais é pertinente que haja uma obrigatoriedade para identificar os imóveis. Quando de um lançamento (inclusão) de um novo imóvel, o valor venal será gerado por um sistema de gestão tributária. Além disso, os campos área total construída deve vir calculada e preenchida automaticamente, não se deve fazer cálculos manuais, isso também serve para o total de unidades e pavimentos.

Esse também é o caso citado acima dos valores venais, que deve vir calculado para visualização.

c. Imóveis de Natureza Predial – Imóvel Edificado

Quando o imóvel tiver natureza predial, o boletim cadastral deve conter as informações de cada edificação, sejam elas quantas forem identificando as áreas e suas principais características.

No caso de mais de uma edificação em um mesmo terreno, existem duas formas de cadastrá-las. Em alguns municípios as edificações são classificadas como principal e anexa, sendo que cada uma preserva sua característica, pontuação e fórmula própria. Em outros, a classificação do imóvel se dará pela maior área de utilização das edificações³.

Edificações	
<u>Principal</u>	
Área (m2)	90,00
Pavimento (nr)	1
Ano Construção	1980
Nr Predial	154
Tipo Predominante	CASA
Padrão Construtivo	OTIMO
Estrutura	ALVENARIA
Estado Conservação	BOM
<u>Não Principais</u>	
Área (m2)	90,00
Pavimento (nr)	1
Ano Construção	1995
Nr Predial	15
Tipo Predominante	GARAGEM
Padrão	OTIMO
Estrutura	ALVENARIA
Estado Conservação	BOM

Quadro 6: BIC – Informações sobre a(s) Edificação(ões) do Imóvel
Fonte: Autor.

Todas as informações que constituíram esse modelo deverão ser adaptadas para cada município, e o sistema de gestão adotado, entretanto, algumas informações são de suma importância e deveriam ser comuns a todos os municípios.

³Como exemplo, uma edificação com 4m² para uso residencial e outra edificação com 50m² para uso comercial, este imóvel se enquadrará como comercial. Box de garagem não entra no cálculo, mas somente como informativo. Como no caso de uma edificação residencial e outra edificação Box de garagem, o imóvel se enquadrará como residencial, no entanto, se todas as edificações forem Box de garagem o imóvel se enquadrará como box de garagem.

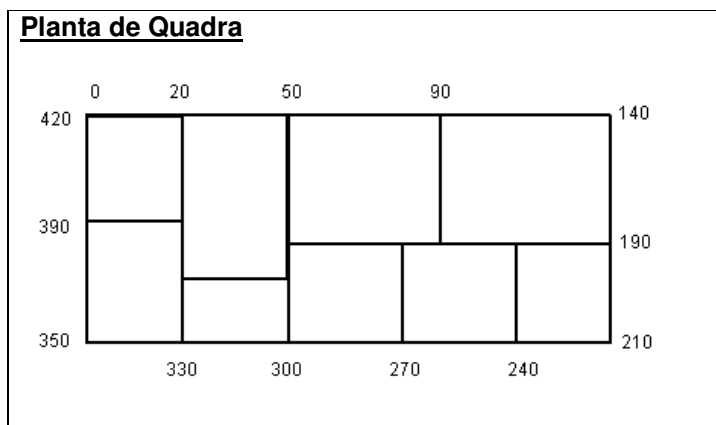
d. Imóveis de Natureza Territorial – Imóveis Baldios

Em relação as informações cadastrais de terrenos, são elas: topografia, pedologia, situação e profundidade. Já para os imóveis de natureza predial, quatro características seriam fundamentais: a tipologia, o padrão construtivo, a idade e o estado de conservação.

Outra recomendação interessante é ter um cadastro dos edifícios, vinculando os imóveis territoriais e os apartamentos a eles. Esse tipo de relação facilita a localização do imóvel, especialmente no atendimento ao contribuinte.

e. Numeração dos Lotes

A numeração dos lotes deve iniciar a partir do ponto 0 metro da quadra, até seu final. Os lotes receberiam os números respeitando a posição em metros do final do lote, em relação ao ponto zero. Por exemplo, o número 020 representa que o lote apresenta sua testada iniciando na esquina e que tem 20 metros de frente. Já o número 050 significa que o fim da testada do terreno está localizado a 50 metros da esquina. Como o lote anterior tem numeração 020, pode identificar o início e o final da testada e sua medida (inicia a 20 metros da esquina e conta com 30 metros de testada). O quadro 7 ilustra essa numeração de lotes em uma quadra.



Quadro 7: Exemplo de uma planta de quadra
Fonte: Autor.

Esse método de numeração ajusta-se mais facilmente aos preceitos do geoprocessamento e, por esse motivo, muitos municípios já estão utilizando essa forma de numeração. Além disso, para conseguir configurar automaticamente uma das soluções seria definir via legislação, desse modo, sempre seria possível contar a

metragem do início do logradouro, ou pelo lado leste ou oeste e a cada x metros identificar qual seria a seção do logradouro e o valor. Por conseguinte, quando o cadastrador fosse registrar um imóvel deveria obrigatoriamente cadastrar o lote relacionado à do logradouro.

f. Valores venais de Edificação

No que tange a valores venais de edificações, surgem duas metodologias, uma por pontuação e outra por tipologias. Nesse sentido, basta somar todos os valores de pontuação dos tipos de cada imóvel a partir de suas características e buscar no código tributário municipal a configuração do valor do metro quadrado para uma edificação que atingir uma pontuação determinada.

Exemplificando, cada edificação deverá identificar qual parede ela apresenta os tipos já estão pré-cadastrados, e cada um dos tipos detém uma pontuação; no caso de uma parede de reboco, a edificação ganha 200 pontos. No final, esses pontos são somados com as demais características, totalizando 1000 pontos. Esse total servirá de referência para definir o valor do metro quadrado, assim, tem-se uma configuração, variando de 500 a 1000 pontos e o valor do metro quadrado de R\$ 30,00, assim, devemos utilizar a metragem e multiplicar por 30.

Por outro lado, as Tipologias estão sustentadas baseadas que este método tem uma melhor praticidade devido a não necessidade de investigar imóvel a imóvel. Para os casos em que o proprietário (possuidor do imóvel) tenha alterado uma característica, sem que tenha havido uma vistoria, dificultaria a atualização cadastral do imóvel. Desse modo, até a requisição do habite-se, não existiria forma prática que auxiliasse os avaliadores a identificar as alterações do imóvel, e seria mais prudente identificar pelo conceito de tipologia construtiva (casa, pavilhão, ..), padrão (alto, fino, médio, baixo, ...), estado de conservação (ótimo, regular, ruim,...).

Cada conjunto desses constitui um valor do metro quadrado, assim, coloca-se no código tributário municipal uma foto de exemplo de cada um desses tipos, ou seja, o que é considerado padrão alto, fino, médio, entre outros aspectos. Assim, o enquadramento do imóvel seria facilmente efetuado em uma tipologia dessas, ademais, não seria mais necessária a preocupação com tipo de revestimento, tipo de parede, entre outras características.

2.1 Simulação de Cálculo para o município de Caxias do Sul dos valores venais a partir das duas metodologias

Planta de Valores de Terreno: A ilustração 2 expõe a configuração de Zonas Fiscais com valores de m², fator de esquina e fator de localização, em que o município é dividido em partes, cujos valores de m² são relativos ao metro quadrado do terreno; e o fator de esquina é o percentual acrescido aos imóveis situados neste local. O fator de localização é decrescido em relação à localização física. Para exemplificar, caso um imóvel esteja situado na Zona Fiscal de codificação número 1, o valor do m² do terreno será de R\$ 1.353,35 e, se sua situação na quadra for semelhante à esquina, receberá um acréscimo de 20% a mais do seu valor.

<input checked="" type="checkbox"/>	Exercício	Zona Fiscal	Fator de Esquina	Fator Localização	Valor do Terreno (m2)
<input type="checkbox"/>	2010	1	1,20	1,00	1.353,35
<input type="checkbox"/>	2010	2	1,20	1,00	1.064,96
<input type="checkbox"/>	2010	3	1,20	1,00	744,49
<input type="checkbox"/>	2010	4	1,20	0,95	522,59
<input type="checkbox"/>	2010	5	1,20	0,90	362,38
<input type="checkbox"/>	2010	6	1,20	0,90	246,51
<input type="checkbox"/>	2010	7	1,20	0,85	162,67
<input type="checkbox"/>	2010	8	1,20	0,85	96,16
<input type="checkbox"/>	2010	9	1,20	0,80	67,00
<input type="checkbox"/>	2010	10	1,20	0,80	55,78
<input type="checkbox"/>	2010	11	1,20	0,70	46,43
<input type="checkbox"/>	2010	12	1,20	0,70	38,81
<input type="checkbox"/>	2010	13	1,20	0,65	32,29
<input type="checkbox"/>	2010	14	1,20	0,65	26,91
<input type="checkbox"/>	2010	15	1,20	0,65	22,40

Ilustração 2: Tabela de configuração de Zonas Fiscais
Fonte: Autor.

Planta de Valores de Edificações: A ilustração 3 mostra a pontuação do município com o intervalo de pontuação máxima, valores de m² da zona urbana e distritos. As pontuações são relacionadas à soma de todas as características de todas as edificações de um imóvel. Com base nesse valor, busca-se na tabela de

configuração de Pontuação de Edificações em quais intervalos se encontra o referido imóvel, ou seja, se um imóvel apresentar um total de 1500 pontos, seu valor de m² será de R\$ 271,49; se estiver situado em algum distrito será de R\$ 78,54. Essas informações são cadastradas anualmente conforme aumento da cesta de índices dos municípios.

<input checked="" type="checkbox"/>	Exercício	Pontos até	Valor em M ² Zona Urbana	Valor em M ² Zona em Distrito
<input type="radio"/>	2010	1000	154,99	32,19
<input type="radio"/>	2010	1300	193,84	44,54
<input type="radio"/>	2010	1600	271,49	78,54
<input type="radio"/>	2010	1900	387,82	89,80
<input type="radio"/>	2010	2200	504,19	112,14
<input type="radio"/>	2010	2500	584,24	141,44
<input type="radio"/>	2010	2800	663,09	159,46
<input type="radio"/>	2010	3100	737,06	186,48
<input type="radio"/>	2010	3400	870,18	222,35
<input type="radio"/>	2010	3700	1.306,54	351,75
<input checked="" type="radio"/>	2010	99999	1.567,80	443,85

Ilustração 3: Tabela de Pontuação de Edificações
Fonte: Autor.

Informações de Logradouros: A ilustração 4 relaciona o Logradouro, Distrito, Localização e Zona Fiscal. Essa relação serve para identificar se o logradouro está situado numa localização física (Zona-Setor-Quadra-Lote), pertencente à Zona Fiscal selecionada. Exemplificando, se um imóvel estiver localizado na zona 44, setor 11, quadra 1349, lote 002 e no logradouro 1390 (Rua Albuquerque) na cidade, este imóvel se encontrará na Zona Fiscal de codificação número 9.

<input checked="" type="checkbox"/>	Exercício	Distrito	Logradouro	Localização	Zona Fiscal	COLETA DE LIXO
<input type="checkbox"/>	2010	1 - CIDADE	1390 - ALBUQUERQUE LINS	44.11.1349.002 9	9	3
<input type="checkbox"/>	2009	1 - CIDADE	1390 - ALBUQUERQUE LINS	44.11.1349.002 9	9	3
<input type="checkbox"/>	2008	1 - CIDADE	1390 - ALBUQUERQUE LINS	44.11.1349.002 9	9	3
<input type="checkbox"/>	2007	1 - CIDADE	1390 - ALBUQUERQUE LINS	44.11.1349.002 9	9	3
<input type="checkbox"/>	2006	1 - CIDADE	1390 - ALBUQUERQUE LINS	44.11.1349.002 9	9	3
<input type="checkbox"/>	2005	1 - CIDADE	1390 - ALBUQUERQUE LINS	44.11.1349.002 9	9	3
<input type="checkbox"/>	2004	1 - CIDADE	1390 - ALBUQUERQUE LINS	44.11.1349.002 9	9	3

Ilustração 4: Relacionamento de Distrito, Logradouro, Rua e Zona Fiscal
Fonte: Autor.

Exemplo de uma Edificação: a ilustração 5 mostra um exemplo de edificação com suas respectivas características. As características dividem-se em cadastrais e de classificação, nas quais as cadastrais são: área; pavimento a qual a edificação se encontra; ano de construção; data de lançamento, entre outras. As de classificação, pode-se citar: tipo de estrutura; parede; revestimento; forro; esquadria, entre outros. A soma total relacionada com cada característica da edificação formará sua pontuação para busca na tabela de configuração da Planta de Valores de Edificações.

Edificação Principal	<input checked="" type="checkbox"/>	
Tipo de Uso de Solo	1	RESIDENCIA
Área Total	128,59	
Pavimento	2	
Ano de Construção	1998	
Apto/Sala/Box/Compl.	154	
Data do Habite-se		
Data Lançamento		
Valor Venal	77.303,68	
Valor de Pontuação	3305	
01. Estrutura	3	CONCRETO
02. Parede	6	ALVENARIA
03. Revestim	1	REBOCO
04. Cobertura	1	TELHA DE BARRO
05. Esquadria	1	MADEIRA
06. Forro	4	LAJE DE CONCRETO
07. Piso	4	PARQUE OU TACO
08. Pintura	6	PLASTICA
09. Inst. Eletr.	2	EMBUTIDA
10. Inst. Hidr.	3	COMPLETA COM MAIS DE UM BANHEIRO
11. Utilizacao	0	PROPRIA
12. Especie	1	CASA
DATA DO LANCAMENTO		

Ilustração 5: Exemplo de uma edificação de um imóvel
Fonte: Autor.

Tipo de Parede: para cada tipo de parede existe uma pontuação vinculada a ela, por exemplo, uma edificação com parede de alvenaria recebe um total de 1100 pontos; já uma edificação com parede de madeira simples, 300 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	6	ALVENARIA	1100
<input type="radio"/>	1	MADEIRA SIMPLES	300
<input type="radio"/>	2	MADEIRA DUPLA	800
<input type="radio"/>	3	MISTA	800
<input type="radio"/>	4	EXTERNA MADEIRA DUPLA - INTERNA MADEIRA SIMPLES	600
<input type="radio"/>	5	EXTERNA ALVENARIA - INTERNA MADEIRA	950
<input type="radio"/>	7	PEDRA NATURAL - VIDRO FUME	1300
<input type="radio"/>	8	EXTERNA MADEIRA - INTERNA SEM	400
<input type="radio"/>	9	EXTERNA ALVENARIA - INTERNA SEM	500
<input checked="" type="radio"/>	0	SEM PAREDE	0

Ilustração 6: Lista de Tipos de Parede
Fonte: Autor.

Tipo de Revestimento: para cada tipo de revestimento existe uma pontuação vinculada a ele, por exemplo, uma edificação com revestimento de reboco recebe um total de 230 pontos; já uma edificação com revestimento de mármore, 550 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	0	SEM REVESTIMENTO	0
<input type="radio"/>	1	REBOCO	230
<input type="radio"/>	2	MATERIAL CERAMICO/TIJOLO A VISTA	330
<input type="radio"/>	3	PEDRA NATURAL/GRANITINA	430
<input checked="" type="radio"/>	4	MARMORE/FULGE	550

Ilustração 7: Lista de Tipos de Revestimento
Fonte: Autor.

Tipo de Cobertura: para cada tipo de cobertura existe uma pontuação vinculada a ela, assim, uma edificação com cobertura de telha de barro recebe um total de 250 pontos; por sua vez, uma edificação com cobertura de laje de concreto, 500 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	0	SEM COBERTURA	0
<input type="radio"/>	1	TELHA DE BARRO	250
<input type="radio"/>	2	TELHA DE CIMENTO AMIANTO	380
<input type="radio"/>	3	TELHA METALICA	175
<input type="radio"/>	4	CALHETAO/TELHA DE CONCRETO	450
<input checked="" type="radio"/>	5	LAJE DE CONCRETO/TELHA GRAVILHADA	500

Ilustração 8: Lista de Tipos de Cobertura
Fonte: Autor.

Tipo de Esquadria: para cada tipo de esquadria existe uma pontuação vinculada a ela, exemplo, uma edificação com esquadria de ferro recebe um total de 380 pontos; já uma edificação com esquadria de madeira, 460 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	0	SEM ESQUADRIAS	0
<input type="radio"/>	1	MADEIRA	460
<input type="radio"/>	2	FERRO	380
<input type="radio"/>	3	MADEIRA ESPECIAL	650
<input checked="" type="radio"/>	4	ALUMINIO	580

Ilustração 9: Lista de Tipos de Esquadria
Fonte: Autor.

Tipo de Forro: para cada tipo de forro existe uma pontuação vinculada a ele, exemplo, uma edificação com forro em alvenaria recebe um total de 150 pontos; por sua vez, uma edificação com forro de laje de concreto, 180 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	0	SEM FORRO	0
<input type="radio"/>	1	MADEIRA	80
<input type="radio"/>	2	AGLOMERADO	100
<input type="radio"/>	3	ALVENARIA	150
<input checked="" type="radio"/>	4	LAJE DE CONCRETO	180

Ilustração 10: Lista de Tipos de Forro
Fonte: Autor.

Tipo de Piso: para cada tipo de piso existe uma pontuação vinculada a ela, exemplo, uma edificação com piso de cimento recebe um total de 150 pontos; já uma edificação com piso madeira tipo Taboão, 475 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	0	SEM PISO	0
<input type="radio"/>	1	MADEIRA	250
<input type="radio"/>	2	CIMENTO	150
<input type="radio"/>	3	PEDRA NATURAL	180
<input type="radio"/>	9	FORRACAO	200
<input type="radio"/>	4	PARQUE OU TACO	280
<input type="radio"/>	5	CERAMICA/GRANITINA	370
<input type="radio"/>	6	PEDRA NATURAL POLIDA	400
<input type="radio"/>	7	PLASTICO	300
<input checked="" type="radio"/>	8	MADEIRA ESPECIAL/TABOAO	475

Ilustração 11: Lista de Tipos de Piso
Fonte: Autor.

Tipo de Pintura: para cada tipo de pintura existe uma pontuação vinculada a ela, exemplo, uma edificação com pintura plástica recebe um total de 80 pontos, já uma edificação com pintura em óleo e epoxi, 120 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	0	SEM PINTURA	0
<input type="radio"/>	6	PLASTICA	80
<input type="radio"/>	1	CAIACAO	30
<input type="radio"/>	2	OLEO E EPOXI	120
<input type="radio"/>	4	EXTERNA PLASTICA - INTERNA OLEO	100
<input type="radio"/>	5	EXTERNA CAIACAO - INTERNA PLASTICA	60
<input checked="" type="radio"/>	3	INTERNA PLASTICA - EXTERNA SEM	40

Ilustração 12: Lista de Tipos de Pintura
Fonte: Autor.

Tipo de Instalação Elétrica: para cada tipo de instalação elétrica existe uma pontuação vinculada a ela, exemplo, uma edificação com instalação elétrica embutida recebe um total de 275 pontos; já uma edificação com instalação elétrica aparente, 135 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	1	APARENTE	135
<input type="radio"/>	2	EMBUTIDA	275
<input type="radio"/>	0	SEM INSTALACAO ELETTRICA	0
<input type="radio"/>	3	SUBESTACAO PARA USO INDUSTRIAL	550

Ilustração 13: Lista de Tipos de Instalação Elétrica
Fonte: Autor.

Tipo de Instalação Hidráulica: para cada tipo de instalação hidráulica existe uma pontuação vinculada a ela, exemplo, uma edificação com instalação hidráulica com mais de um banheiro recebe um total de 450 pontos; já com mais de dois banheiros, 650 pontos.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	0	SEM INSTALACAO HIDRAULICA	0
<input type="radio"/>	1	INCOMPLETA	150
<input type="radio"/>	2	COMPLETA	300
<input type="radio"/>	3	COMPLETA COM MAIS DE UM BANHEIRO	450
<input type="radio"/>	4	COMPLETA COM MAIS DE DOIS BANHEIROS	650
<input type="radio"/>	5	COMPLETA COM MAIS DE UM BANHEIRO COM AGUA QUENTE	550

Ilustração 14: Lista de Tipos de Instalação Hidráulica
Fonte: Autor.

Utilizando como exemplo abaixo, como sendo uma casa, pode-se concluir com base nas características da casa e em suas respectivas pontuações, o total de pontos dessa edificação é de 3305 pontos.

Edificação Principal	<input checked="" type="checkbox"/>
Tipo de Uso de Solo	1 ... RESIDENCIA
Área Total	128,59
Pavimento	2
Ano de Construção	1998
Apto/Sala/Box/Compl.	154
Data do Habite-se	<input type="text"/>
Data Lançamento	<input type="text"/>
Valor Venal	77.303,68
Valor de Pontuação	3305
01. Estrutura	3 ... CONCRETO
02. Parede	6 ... ALVENARIA
03. Revestim	1 ... REBOCO
04. Cobertura	1 ... TELHA DE BARRO
05. Esquadria	1 ... MADEIRA
06. Forro	4 ... LAJE DE CONCRETO
07. Piso	4 ... PARQUE OU TACO
08. Pintura	6 ... PLASTICA
09. Inst. Eletr.	2 ... EMBUTIDA
10. Inst. Hidr.	3 ... COMPLETA COM MAIS DE UM BANHEIRO
11. Utilizacao	0 ... PROPRIA
12. Especie	1 ... CASA
DATA DO LANCAMENTO	<input type="text"/>

Ilustração 15: Totalização de pontos de uma edificação
Fonte: Autor.

2.2 Análise e interpretação dos dados para Faces de Quadra e Tipologia

Informações de Logradouros: a ilustração 16 é relativa a faces de quadra por seção de quadra, em que para cada exercício identifica-se a localização física (Zona-Setor); o Logradouro; o número da Seção da Quadra para os casos de ruas que têm uma extensão muito grande; o distrito; os valores em m² para cálculo do Valor Venal Territorial e Predial, bem como o Lado em que está localizado o imóvel. Essa informação é muito importante devido à necessidade de especificar que os valores são para o Lado Direito, Esquerdo ou Ambos. Então, se é utilizado como exemplo

um imóvel localizado na Zona 01, Setor 02, situado no logradouro 3000, classificado em uma seção de quadra número 420, tendo como valor do m² de terreno de R\$ 320,7322 e seu valor do m² para cada edificação de R\$ 61,5635. Como a parametrização do lado serve para ambos, neste caso o imóvel pode estar localizado tanto no lado Direito, Esquerdo ou Ambos. O lado leva-se em consideração a origem ou ponto 0 do logradouro.

<input checked="" type="checkbox"/>	Ano Exercício	Inscrição	Logradouro Seção	Número Seção	Distrito	Logradouro	Valor M2 Terreno	Valor M2 Edificação	Lado	Lei/Decreto
<input checked="" type="checkbox"/>	2010	01.01	15187	150	PADRAO	3000	712,757	139,9186	AMBOS	
<input checked="" type="checkbox"/>	2010	01.02	15354	420	PADRAO	3000	320,7322	61,5635	AMBOS	
<input checked="" type="checkbox"/>	2010	01.02	15353	680	PADRAO	3000	178,189	61,5635	AMBOS	
<input checked="" type="checkbox"/>	2010	03.03	16034	900	PADRAO	3000	89,0842	56,8413	AMBOS	
<input checked="" type="checkbox"/>	2010	03.03	16035	1000	PADRAO	3000	64,1382	56,8413	AMBOS	

Ilustração 16: Relacionamento de Localização, Rua, Valor, Lado e Seção
Fonte: Autor.

Edificação Exemplo: na ilustração 17, traz um exemplo de edificação com seus respectivos atributos, na qual se pode notar que além da área; pavimento; ano de construção; informações cadastrais, tem-se a tipologia construtiva do imóvel, tipo predominante, padrão e estado de conservação. Em cada um desses itens existe um percentual de multiplicação decorrente de suas características.

Edificação Principal	<input checked="" type="checkbox"/>
Tipo de Uso de Solo	1 ... PADRAO
Área Total	110,00
Pavimento	1
Ano de Construção	9999
Apto/Sala/Box/Compl.	88149
Data do Habite-se	<input type="text"/>
Data Lançamento	01/01/1901
Valor Venal	<input type="text"/>
01. Tipo Predominante	1 ... CASA
02. Padrão	3 ... BOM
09. Inst. Sanitária	3 ... MAIS UMA
11. Piscina	1 ... SEM PISCINA
12. Estado de Conservação	3 ... REGULAR

Ilustração 17: Exemplo de uma edificação com suas respectivas tipologias
Fonte: Autor.

Tipo Predominante: para cada tipo predominante da edificação existe uma correlação de índices de multiplicação, ou seja, dependendo da sua classificação o valor venal da edificação aumenta ou diminui de acordo com a tabela de tipologias construtivas de configuração.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição
<input type="radio"/>	8	OUTROS
<input type="radio"/>	7	COBERTURA
<input type="radio"/>	6	GALPAO
<input type="radio"/>	5	TELHEIRO
<input type="radio"/>	4	GARAGEM
<input type="radio"/>	3	LOJA
<input type="radio"/>	2	APTO
<input type="radio"/>	1	CASA
<input checked="" type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES

Ilustração 18: Lista de Exemplos de Tipos Predominantes de uma edificação
Fonte: Autor.

Padrão: para cada padrão da edificação existe uma correlação de índices de multiplicação, ou seja, dependendo da sua classificação o valor venal da edificação aumenta ou diminui numa relação proporcional, quanto melhor o padrão mais alto o índice.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição
<input type="radio"/>	1	FINO
<input type="radio"/>	2	OTIMO
<input type="radio"/>	3	BOM
<input type="radio"/>	4	ECONOMICO
<input type="radio"/>	5	REGULAR
<input type="radio"/>	6	PESSIMO
<input type="radio"/>	7	OUTROS
<input checked="" type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES

Ilustração 19: Lista de Tipos Padrão de uma edificação
Fonte: Autor.

Estado de Conservação: para cada estado de conservação da edificação existe uma correlação de índices de multiplicação, ou seja, dependendo da sua classificação o valor venal da edificação aumenta ou diminui numa relação proporcional, quanto melhor o padrão mais alto o índice.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição
<input type="radio"/>	4	SOFRIVEL
<input type="radio"/>	3	REGULAR
<input type="radio"/>	2	BOM
<input checked="" type="radio"/>	1	OTIMO

Ilustração 20: Lista de Estado de Conservação de uma edificação
Fonte: Autor.

Piscina: para cada informação relativa à quantidade de piscinas que a edificação dispõe existe uma correlação de índices de multiplicação, ou seja, quanto maior o número de piscinas mais alto o índice. Por exemplo, um imóvel que conta com uma piscina o valor de acréscimo no valor venal do IPTU seria de 5%, ou seja, um índice de multiplicação de 1.05.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES	
<input type="radio"/>	3	MAIS UMA	1.10
<input type="radio"/>	2	COM PISCINA	1.05
<input checked="" type="radio"/>	1	SEM PISCINA	1.00

Ilustração 21: Lista de Parâmetros de quantidades de piscinas
Fonte: Autor.

Instalação Sanitária: para cada informação relativa à quantidade de instalação sanitária que a edificação apresenta existe uma correlação de índices de multiplicação, ou seja, quanto maior o número de instalações sanitárias mais alto o índice. Por exemplo, um imóvel que conta com uma instalação sanitária o valor de acréscimo no valor venal do IPTU seria de 5%, ou seja, um índice de multiplicação de 1.05.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES	
<input type="radio"/>	3	MAIS UMA	1.10
<input type="radio"/>	2	UMA	1.05
<input checked="" type="radio"/>	1	SEM	1.00

Ilustração 22: Lista de Parâmetros de quantidades de instalação sanitária
Fonte: Autor.

Fator de Situação na Quadra: A ilustração 23, demonstra a situação do terreno na quadra onde ele está localizado. Os parâmetros servem com uma depreciação ou acréscimo de acordo sua localização. Se for utilizado como exemplo um imóvel localizado encravado em um terreno, automaticamente este receberá um fator redutor de 30%, ou seja, o índice de multiplicação seria de 0.70.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	1	MEIO DA QUADRA	1.00
<input type="radio"/>	2	ESQUINA/MAIS DE UMA FRENTE	1.10
<input type="radio"/>	3	AGLOMERADO	0.80
<input type="radio"/>	4	ENCRAVADO	0.70
<input type="radio"/>	5	GLEBA	1.00
<input checked="" type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES	

Ilustração 23: Lista de Tipos de Situação de um terreno na quadra
Fonte: Autor.

Fator de Topografia: A ilustração 24, identifica as topografia do terreno. Se ele estiver em um local diferente de plano, sofre uma redução no seu valor. Se for utilizado como exemplo um imóvel que apresente topologia irregular em seu terreno, automaticamente este receberá um fator redutor de 25%, ou seja, o índice de multiplicação seria de 0.75.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	1	PLANO	1.00
<input type="radio"/>	2	IRREGULAR	0.75
<input checked="" type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES	

Ilustração 24: Lista de Tipos de Topografia de um terreno
Fonte: Autor.

Fator de Pedologia: A ilustração 25, mostra as pedologia do terreno. Se ele estiver em um local diferente de firme, sofre uma redução no seu valor. Se for utilizado como exemplo um imóvel que esteja classificado em sua pedologia como inundável, automaticamente este receberá um fator redutor de 20%, ou seja, o índice de multiplicação seria de 0.80.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	1	INUNDAVEL	0.80
<input type="radio"/>	2	FIRME	1.00
<input type="radio"/>	3	ALAGADO BREJO/MANGUE	0.70
<input checked="" type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES	

Ilustração 25: Lista de Tipos de Pedologia de um terreno
Fonte: Autor.

Ocupação do Lote: A ilustração 26, exibe as ocupação do lote. Esse parâmetro serve somente como referência para os parâmetros gerais de cálculo, identificando os percentuais e alíquotas de cálculo quando ele estiver em situação: EM CONSTRUÇÃO.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	1	NAO CONSTRUIDO	1.00
<input type="radio"/>	2	CONSTRUIDO	1.00
<input type="radio"/>	3	EM CONSTRUCAO	1.00
<input type="radio"/>	9999	SELECIONAR OPÇÕES	

Ilustração 26: Lista de Tipos de Ocupação do Lote de um terreno
Fonte: Autor.

Utilização do Imóvel: A ilustração 27, apresenta as utilização do imóvel. Esse parâmetro serve somente como referência para os parâmetros gerais de cálculo, identificando a devida classificação da utilização do imóvel.

<input checked="" type="checkbox"/>	Domínio	Descrição	Valor Domínio
<input type="radio"/>	1	RESIDENCIAL	1.00
<input type="radio"/>	2	COMERCIAL	1.00
<input type="radio"/>	3	INDUSTRIAL	1.00
<input type="radio"/>	4	ESPECIAL	1.00
<input type="radio"/>	5	PATRIMONIO MUNICIPAL	1.00
<input type="radio"/>	6	PATRIMONIO ESTADUAL	1.00
<input type="radio"/>	7	PATRIMÔNIO FEDERAL	1.00
<input type="radio"/>	8	TEMPLOS	1.00
<input type="radio"/>	9	ISENTOS	1.00
<input type="radio"/>	10	TEMPLOS	1.00
<input type="radio"/>	11	IMUNE	0
<input type="radio"/>	12	CAMPING	1.00

Ilustração 27: Lista de Tipos de Utilização de um imóvel
Fonte: Autor.

Fator de Obsolescência: A ilustração 28, traz os fatores de obsolescência relativa aos anos que a edificação já está construída. Os parâmetros servem com uma depreciação de acordo com cada intervalo de anos. Com base nos anos de construção de uma edificação, pode-se utilizar uma configuração que a cada x anos o imóvel receba uma redução em seu valor venal, ou seja, se utilizado como exemplo um imóvel que tenha uma edificação construída há 18 anos, o seu percentual de redução é de 20%, pois o fator de multiplicação da tabela de configuração é de 0.80.

<input checked="" type="checkbox"/>	Exercício	Tipo	Até (anos)	Fator de Multiplicação	Esquina
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	5	1,0000	Não
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	10	0,9500	Não
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	15	0,9000	Não
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	20	0,8000	Não
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	30	0,7000	Não
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	40	0,6000	Não
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	99	0,5000	Não
<input type="radio"/>	2010	Obsolescência	9.999	0,5000	Não

Ilustração 28: Lista de Fatores de Obsolescência
Fonte: Autor.

Fator de Profundidade: A ilustração 29, exhibe os fatores de profundidade relativa à medida de profundidade que um imóvel se encontra com relação ao logradouro de sua testada principal. Com relação ao aumento da profundidade, automaticamente

existe um índice de redução do valor venal da edificação. Utilizando como base a metragem de profundidade de um imóvel, exemplificando um imóvel com 37,00 m² de profundidade, seu valor venal do terreno seria multiplicado por um índice no valor de 0.9725.

<input checked="" type="checkbox"/>	Exercício	Tipo	Até (metros)	Fator de Multiplicação	Esquina
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	35,00	1,0000	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	35,50	0,9929	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	36,00	0,9860	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	36,50	0,9792	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	37,00	0,9725	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	37,50	0,9660	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	38,00	0,9596	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	38,50	0,9534	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	39,00	0,9473	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	39,50	0,9412	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	40,00	0,9354	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	40,50	0,9295	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	41,00	0,9239	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	41,50	0,9183	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	42,00	0,9128	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	42,50	0,9074	Não
<input type="checkbox"/>	2010	Profundidade	43,00	0,9021	Não

Ilustração 29: Lista de Fatores de Profundidade
Fonte: Autor.

Parâmetros de Cálculo: A ilustração 30, configura as parametrização para reduções, bases de cálculo e alíquota relativa a cada imóvel. Essas configurações variam de acordo com o valor venal do imóvel, natureza do imóvel (territorial ou predial) e sua utilização (residencial, comercial ...).

9.999.999.999,00	REAIS 4,00	0,00	26,00	Territorial	NAO RESIDENCIAL	9- NORMAL
99.999.999.999,00	REAIS 0,80	0,00	26,00	Predial	NAO RESIDENCIAL	9- NORMAL
9.999.998.548,00	REAIS 2,00	100,00	26,00	Territorial	NAO RESIDENCIAL	10- IMOVEIS INATIVOS
9.999.998.548,01	REAIS 2,00	100,00	26,00	Territorial	BALDIOS	10- IMOVEIS INATIVOS
99.999.999.854,00	REAIS 0,80	100,00	26,00	Predial	NAO RESIDENCIAL	10- IMOVEIS INATIVOS
999.999.985.478,00	REAIS 0,80	100,00	26,00	Predial	RESIDENCIAL	10- IMOVEIS INATIVOS
999.999.995.874,00	REAIS 0,80	100,00	26,00	Predial	BOX DE GARAGEM	10- IMOVEIS INATIVOS
999.999.999,01	REAIS 0,80	100,00	26,00	Predial	NAO RESIDENCIAL	11- APOSENTADOS - RENOVAR 4 ANOS
9.999.987.854,01	REAIS 0,80	100,00	26,00	Predial	BOX DE GARAGEM	11- APOSENTADOS - RENOVAR 4 ANOS

Ilustração 30: Lista de Parâmetros de Cálculo de IPTU
Fonte: Autor.

Fator de Gleba: A ilustração 31, mostra as parametrização de imóveis localizados em uma Gleba. A relação é dada pela metragem do imóvel, em que a relação é inversamente proporcional, ou seja, quanto maior a metragem, o percentual de redução aumenta. Para exemplificar, um imóvel com área total de 22 mil m², seu fator de multiplicação é de 0.6561, representando uma redução no seu valor venal.

<input checked="" type="checkbox"/>	Ano Exercício	Fator Multiplicação	Valor Limite
<input type="radio"/>	2010	1,0000	5.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,9000	10.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,8100	15.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,7290	20.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,6561	25.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,5904	30.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,5314	35.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,4782	40.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,4304	45.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,3878	50.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,3490	55.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,3141	60.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,2827	65.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,2544	70.000,00
<input type="radio"/>	2010	0,2289	75.000,00

Ilustração 31: Lista de Configuração de Fatores de Gleba
Fonte: Autor.

2.4 Simulação da migração dos dados

Imóvel Territorial – exemplo 1: As informações pertinentes para poder utilizar como exemplo um imóvel territorial com as seguintes informações, são expostas a seguir, a saber: lado e seção de logradouro. Além disso, foram adicionadas outras informações relativas à formação da fórmula de cálculo do Valor Venal Territorial, que fazem parte das duas metodologias, são elas: logradouro; medidas testadas; profundidade; área do terreno; ocupação; situação na quadra; topografia; pedologia e utilização do imóvel.

Tipo Logradouro	1	...	RUA
Logradouro	16	...	2850
Seção Logradouro	1000		
Número do Imóvel	1		
Complemento	RIO DO SUL		
Edifício		...	
Loteamento	154	...	RIO DO SUL
Bairro	6	...	CENTRO
CEP	88330-363		
Lado	Esquerdo ▼		
Quadra Loteamento			
Lote Loteamento	55		

Ilustração 32: Exemplo de um imóvel com seção de logradouro
Fonte: Autor.

Medidas					
Medida Testada	16,00			m	
Outras Testadas					
<input type="button" value="Incluir"/> <input type="button" value="Alterar"/> <input type="button" value="Excluir"/>					
	Número Testada	Logradouro	Seção	Testada	Lado
Medida Profundidade	15,75				m
Área Real	252,00				m ²
Número Unidades	0				
Área Construída					m ²
Área Ideal	252,00				m ²
Área Corrigida	252,00				m ²

Ilustração 33: Exemplo de um imóvel com várias testadas
Fonte: Autor.

Atributos Principais		
1. OCUPACAO DO LOTE	1	NAO CONSTRUIDO
2. SITUACAO NA QUADRA	1	MEIO DA QUADRA
3. TOPOGRAFIA	1	PLANO
4. PEDOLOGIA	2	FIRME
Atributos Secundários		
1. UTILIZACAO DO IMOVEL	1	RESIDENCIAL
2. DEMILITACAO	1	MURO
3. CALCADA NO PASSEIO	1	SEM

Ilustração 34: Exemplo de um imóvel com suas respectivas características
Fonte: Autor.

Na ilustração 35 exibe o modelo de conversão entre as metodologias DE/PARA:

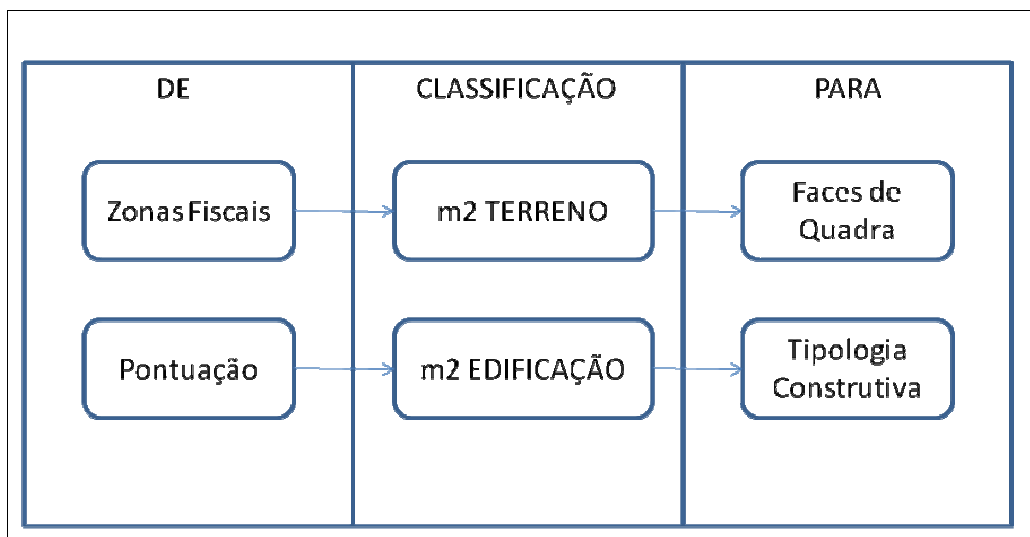


Ilustração 35: Modelo de conversão entre metodologias DE-PARA
Fonte: Autor.

1. Utilizando a metodologia por *Zonas Fiscais (zona fiscal código 1)*

Fórmula :

VVT = Área do Terreno * Fator Situação Quadra * Fator Topografia * Fator Pedologia
* Fator Localização * Valor m2 Zona Fiscal * Fator Profundidade * Fator Gleba

$$VVT = 252,00 * 1.00 * 1.00 * 1.00 * 1.00 * 1.353,35 * 1.00 * 1.00$$

$$VVT = 341.044,20$$

2. Utilizando a metodologia por *Faces de Quadra (Seção 1000 – Lado Esquerdo)*

Fórmula :

VVT = Área do Terreno * Fator Situação Quadra * Fator Topografia * Fator Pedologia
* Valor m2 * Fator Profundidade * Fator Gleba

$$VVT = 252,00 * 1.00 * 1.00 * 1.00 * 1.353,35 * 1.00 * 1.00$$

$$VVT = 341.044,20$$

Cálculo do Valor Venal do Terreno : para o caso dos valores venais, tem-se como conseguir modificar para que não haja alteração de valores, isso se deve à possibilidade de para cada zona fiscal, com seus respectivos logradouros, pode-se criar um parâmetro de seção na planta de valores de Faces de Quadra.

Modelo de conversão abaixo:

Z = Zona Fiscal: exemplo 1

L = Logradouro: exemplo 16

V = Valor m²: exemplo R\$ 1.353,35

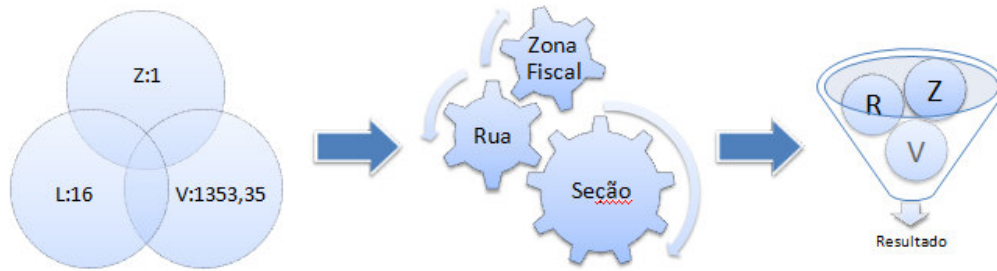


Ilustração 36: Processo de conversão de dados para seção de logradouro
Fonte: Autor.

Registros que serão gerados:

Seções			
1	Logradouro		
	1000	Valores	
2	1001	1.353,52	1.455,98

Ilustração 37: Dados resultantes da conversão entre as metodologias
Fonte: Autor.

Imóvel Predial – exemplo 2: as informações de um exemplo de um imóvel predial utilizando as informações necessárias para a nova metodologia: quais sejam: padrão e estado de conservação. Adicionou-se as outras informações relativas à elaboração da fórmula de cálculo do Valor Venal Predial, que fazem parte das duas metodologias: a saber: tipo ou espécie; área em m² da unidade; ano de construção; piscina e instalação sanitária. Nesse exemplo, será utilizada a pontuação de 2800 pontos da edificação, cujo número de pontuação, o valor do m² para a cidade, é de R\$ 663,09. Tendo como base o ano de construção 2009, então, o fator de obsolescência é de 1.00.

Tipo de Uso de Solo	1	...	PADRAO
Área Total	110,00		
Pavimento	1		
Ano de Construção	2009		
Apto/Sala/Box/Compl.	88149		
Data do Habite-se			
Data Lançamento	01/01/1901		
Valor Venal			
Valor de Pontuação	44		
01. Tipo Predominante	1	...	CASA
02. Padrão	3	...	BOM
09. Inst. Sanitária	3	...	MAIS UMA
11. Piscina	1	...	SEM PISCINA
12. Estado de Conservação	3	...	REGULAR

Ilustração 38: Exemplo de um imóvel utilizando tipologias construtivas
Fonte: Autor.

1. Utilizando a metodologia por *Pontuação (Total de Pontos: 2800)*

Fórmula:

VVP = Área da Unidade * Fator de Obsolescência * Planta Pontos Acima

VVP = 110,00 * 1.00 * 663,09

VVP = 72.939,90

2. Utilizando a metodologia por *Tipologia Construtiva*

Fórmula:

VVP = Área da Unidade * Fator de Obsolescência * (Tabela conversão Tipologia Construtiva)

VVP = 110,00 * 1.00 * 663,09

VVP = 72.939,90

Cálculo do Valor Venal da Edificação: para o caso dos valores venais, tem-se como conseguir modificar para que não haja alteração de valores, isso se deve a ter-se a possibilidade de para cada pontuação criar e atualizar os imóveis de acordo com sua espécie-tipo. De acordo com a tabela abaixo, identifica-se a partir da tipologia construtiva em qual pontuação ele se encontra.

Modelo de conversão abaixo:

Tipo	Padrão	Estado	Pontuação	Valor R\$	Classif.
Cobertura	Fino/Ótimo	Ótimo	99999	1.567,80	1
Casa/Loja/Apto	Fino/Ótimo	Ótimo	3700	1.306,54	2
Cobertura	Bom	Ótimo	3700	1.306,54	2
Cobertura	Bom	Bom	3400	870,18	3
Casa/Loja/Apto	Bom	Bom	3100	737,06	4
Cobertura	Econômico	Bom	3100	737,06	4
Cobertura	Econômico	Regular	2800	663,09	5
Casa/Loja/Apto	Econômico	Bom	2800	663,09	5
Garagem/Telheiro/Outros	Fino/Ótimo	Ótimo	2800	663,09	5
Casa/Loja/Apto	Econômico	Regular	2500	284,24	6
Casa/Loja/Apto	Regular	Bom	2200	504,19	7
Garagem/Telheiro/Outros	Bom	Bom	2200	504,19	7
Casa/Loja/Apto	Regular	Regular	1900	387,82	8
Casa/Loja/Apto	Regular	Sufrível	1600	271,49	9
Garagem/Telheiro/Outros	Econômico	Regular	1600	271,49	9
Casa/Loja/Apto	Péssimo	Regular	1300	193,84	10

Casa/Loja/Apto	Péssimo	Sofrível	1000	154,99	11
Garagem/Telheiro/Outros	Regular	Regular	1000	154,99	11

Quadro 8: Modelo de conversão de pontuação para tipologia construtiva
Fonte: Autor.

Registros que serão gerados conforme exemplo abaixo:

01. Tipo Predominante	1	...	CASA
03. Estrutura	4	...	CONCRETO
04. Cobertura	3	...	TELHA SIMPLES
05. Paredes	3	...	ALVENARIA
06. Revest. Fachada	1	...	SEM REVESTIMENTO
07. Revest. Remanescente	1	...	SEM REVESTIMENTO
08. Forro	3	...	LAJE DE CONCRETO
09. Inst. Sanitária	3	...	MAIS UMA
10. Piso	1	...	COM PISO
11. Piscina	1	...	SEM PISCINA
Pontuação Simulada	2800		

01. Tipo Predominante	1	...	CASA
02. Padrão	4	...	ECONOMICO
12. Estado de Conservação	2		BOM
Pontuação Simulada	2800		

Ilustração 39: Simulação da conversão entre as metodologias
Fonte: Autor.

2.5 Considerações de uso

Uma das principais alterações conceituais entre os avaliadores e cadastradores é a subjetividade para a utilização das tipologias, no entanto, estes detêm o conhecimento e precisão de como classificar os imóveis em questão. O que não pode ocorrer são classificações diferentes devido a localizações físicas diferentes, ou seja, para a valorização menor de uma região considerar um mesmo imóvel com tipologias diferentes.

Ao propor este modelo de migração tem-se que levar em consideração a estrutura do departamento de cadastro imobiliário do município em questão, visto que para realizar esses procedimentos, além das informações cadastrais dos imóveis estarem em conformidade com a realidade, deverá haver alterações na legislação e no modelo conceitual do cadastro. Sobretudo, o setor de avaliação deverá passar por treinamentos para conseguir classificar a partir deste novo conceito, agora baseado em faces de quadra e tipologias construtivas.

As prefeituras deverão investir fortemente em recursos que sustentem a profissionalização dos seus funcionários e, além disso, investimento alto em tecnologia e *software* de gestão tributária. Pode-se notar que foi possível fechar todas as lacunas de conversão para classificação dos imóveis com a utilização desses procedimentos e simulações. Os resultados das simulações foram importantes para comprovar a fundamentação deste estudo e conseqüentemente sua aplicabilidade nos municípios. No caso do imóvel exemplificado, foi comprovado que o modelo de conversão dispõe de regras e mecanismos que garantem que não haja alteração no valor venal do imóvel para as duas metodologias.

O modelo de conversão da planta de valores de edificações foi uma solução interessante, já que se entende que se devem agrupar as tipologias construtivas e vincular a tabela de pontuação para conseguir migrar os dados, ou seja, para cada pontuação haverá uma classificação de tipologia (tipo, padrão e estado) conforme os as simulações aplicadas.

Já no que se refere à planta de valores de terrenos foi mais simples, visto que foi criado para cada zona fiscal e logradouro uma face de quadra e atribuído o mesmo valor que existia na zona fiscal da metodologia anterior. Isso será possível de aplicar de forma simples e rápida.

Em resumo deste capítulo comprovou-se que é viável a conversão e que não dependem de grandes investimentos por parte do município, no entanto ressaltando-se que os investimentos são para a continuidade do processo, uma vez que a conversão é um procedimento e a manutenção desse cadastro é outro ponto.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ao estudar os passos de como são calculados os valores venais, tanto na metodologia baseada em zonas fiscais e pontuação quanto por faces de quadra e tipologias construtivas, percebe-se que há mecanismos de como realizar uma migração consolidada e coerente entre essas duas metodologias. As necessidades atuais surgem como desafio para os estudiosos auxiliarem a gestão pública na melhoria contínua de seus processos de trabalho, cujo conceito essencial é a mudança.

Em um cenário político, em que o erro deve ser evitado, ainda mais quando se trabalha com a saúde financeira do município; este estudo tornou possível trazer um modelo de passo a passo de como realizar com segurança a troca de metodologia para as cidades que ainda trabalham com o conceito de zonas fiscais e pontuação e querem empregar o novo conceito de faces de quadra e tipologias construtivas.

Ao refletir sobre este trabalho, nota-se que a fase referente ao processo de conversão de dados deve ser devidamente detalhada, documentada e revista até um perfeito entendimento e funcionamento. Isso é primordial para que a forma de trabalho seja bem-sucedida. O setor de cadastro imobiliário deve estar disposto a atuar nessa identificação e documentação das necessidades, aliado ao alto escalão do governo.

O trabalho apresentado visa ajudar a mostrar as necessidades dos municípios em migrar sua forma de calcular o valor venal dos imóveis urbanos da cidade. Nesse sentido, verificou-se que o uso deste modelo de conversão pode tornar-se parte fundamental para o sucesso da migração entre essas duas metodologias. Além disso, como melhor gerenciar as informações cadastrais dos imóveis, identificando quais delas realmente são importantes para o controle gerencial do setor de cadastro imobiliário.

Este trabalho também apresentou a versão básica e inicial sobre este assunto tão relevante nos dias de hoje. Em seu desenvolvimento, desdobramento e consequente uso, deve-se ganhar muitos adeptos que irão auxiliar como elementos importantes no envolvimento de novos projetos. Acredita-se que as Prefeituras que

utilizarem este trabalho como referência irão prover a evolução do seu setor de cadastro, e, acima de tudo, ser uma fonte de consulta para evitar problemas futuros.

Na perspectiva pessoal, este estudo possibilitou a aquisição de conhecimento no que tange o entendimento da importância das prefeituras contarem com setores e pessoas qualificadas, capazes de atuar na melhoria contínua dos processos públicos perante os contribuintes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BARBON, Sandra A. Lopez. **Do IPTU**. Belo Horizonte: Del Rey, 1994.

BARBOSA, Ruy Nogueira. **Imunidades – Contra impostos na Constituição Anterior e sua Disciplina mais completa na Constituição de 1988**. 2. Ed. ver. e atual. São Paulo: Saraiva, 1992.

BARBOSA, Evandro Paes. **Progressividade do IPTU**. São Paulo: Pillares, 2007

BRASIL. **Código Tributário Nacional : obra coletiva de autoria da Editora Revista dos Tribunais, com a coordenação de Gisele de Melo Braga Tapai**. 9. Ed. Ver., atual. E ampl. - São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

BRASIL. Lei No 10.257, de 10 de julho de 2001. **Estatuto da Cidade e Legislação Correlata**. 2. Ed. atual - Brasília: Senado Federal, Subsecretaria de Edições Técnicas, 2002.

EBERL, Horst Karl Dobner. **Catastro**. México: Concepto, 1981.

ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, Caxias do Sul. **Código Tributário do Município de Caxias do Sul - Lei Complementar número 12 de 28 de dezembro de 1994**. Caxias do Sul, 1994.

FERNANDES, Cíntia Estefânia. **IPTU, Texto e Contexto**. São Paulo: Quartier Latin, 2005.

FURLAN, Valéria. **Imposto Predial e Territorial Urbano**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2004.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

ICHIHARA, Yoshiaki. **Princípios da legalidade tributária na Constituição de 1988**. São Paulo: Atlas, 1994.

HARADA, Marcelo Kiyoshi. **Valor venal: prevalência do conceito legal**. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/Doutrina/texto.asp?id=11272>> Acesso em: 30 nov. 2008.

MARTINS, Sérgio Fernandes. **Tributos municipais na federação brasileira: como fato de realização da justiça fiscal**. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2006.

MELLO, Celso Antônio Bandeira. **O conteúdo jurídico do Princípio da Igualdade**. São Paulo: Malheiros: 1999.

MOLLER, Luiz Fernando C. **Planta de Valores Genéricos**. Porto Alegre: Sagra Luzzato: 1995.

MOLLER, Luiz Fernando C. **Tributação Alternativa – A importância do cadastro nas finanças municipais**. VI Encontro Gaúcho de Agrimensura e Cartografia (05 a 07 de novembro de 2003 – URI – UFSM – AGETOC), 2003.

ORTH, Dora Maria, VIEIRA, Sálvio J.; DEBETIR, Emiliana; SILVA, Jackson da; SILVA JÚNIOR, Sérgio Rony da. **Geotecnologias para a gestão do espaço em áreas legalmente protegidas**. In: XX Conferencia Latinoamericana de Escuelas y Facultades de Arquitectura, 2003, Concepción, Chile. Anais XX CLEFA: Universidad del Bio-Bio, 2003, v. I, p.114-117.

PIRES, Adilson Rodrigues. **Manual do Direito Tributário**. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

ROESH, Sylvia Maria Azevedo. **Projetos de estágios e de pesquisa em administração**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

YIN, R.K. **Estudo de caso: planejamento e métodos**. 3. ed. Porto Alegre: Bookman, 2005.

ANEXOS

ANEXO A: Código Tributário Municipal do Município de Caxias do Sul

ANEXO A

CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL DO MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, RIO GRANDE DO SUL

BASE DE CÁLCULO E ALÍQUOTAS

Art. 8º O imposto devido anualmente será calculado sobre o valor venal do bem imóvel, à base de alíquotas específicas fixadas na tabela anexa a este Código, excetuando-se as situações elencadas nos artigos 26, 27 e 27A. (NR)

Art. 9º Para efeitos deste imposto não se considera construído o terreno que contenha:

- I - construção provisória que possa ser removida sem destruição ou alteração;
- II - construção em andamento ou paralisada, excetuando-se o caso de ser expedido "habite-se" parcial;
- III - construção em ruínas, em demolição, condenada ou interditada;
- IV - construção que a autoridade competente considere inadequada, pela área ocupada, para a destinação ou utilização pretendida.

Art. 10. O valor venal dos imóveis será o constante na Planta de Valores, atualizada anualmente através de Decreto, em função dos seguintes elementos, considerados em conjunto ou isoladamente:

- I - declaração do contribuinte, se exata e aceita pelo órgão competente do Município;
- II - os preços relativos às últimas transações imobiliárias;
- III - os índices médios de valorização correspondente à localização do imóvel;
- IV - a área, a forma, as dimensões, a localização e outras características do imóvel;
- V - a área construída, a idade, o valor unitário por tipo de construção, no caso de ser o mesmo edificado;
- VI - os acidentes naturais e outras características que possam influir em sua valorização;
- VII - os equipamentos urbanos ou melhorias decorrentes de obras públicas, recebidas pela área onde se localiza o imóvel.

Parágrafo único. O valor venal dos bens imóveis, atualizados anualmente, na forma do "caput" deste artigo, será obrigatoriamente atualizado com o valor correspondente ao índice da inflação aferida no período.

Art. 11. O processo de avaliação dos bens imóveis, observado o disposto neste Código, será estabelecido por Decreto do Poder Executivo.

SEÇÃO IV

INSCRIÇÃO

Art. 12. Todos os imóveis serão obrigatoriamente inscritos no Cadastro Imobiliário, ainda que pertencente a pessoas isentas ou imunes.

Parágrafo único. Para os efeitos deste imposto, na caracterização da unidade imobiliária, a situação de fato, que deverá ser verificada pelo órgão competente do Município, terá prevalência sobre a descrição do bem imóvel contida no respectivo título de propriedade.

Art. 13. Para fins de inscrição e lançamento, todo o proprietário, titular do domínio útil ou possuidor de bem imóvel é obrigado a declarar, em formulário próprio, os dados ou elementos necessários à perfeita identificação do mesmo.

Parágrafo único. A declaração deverá ser efetivada dentro do prazo de trinta (30) dias, contados da data da:

- I - convocação que eventualmente seja feita pelo Município;
- II - conclusão da construção, no todo ou em parte, em condições de uso ou habitação;
- III - aquisição da propriedade de bem imóvel, no todo ou em parte certa, desmembrada ou ideal;
- IV - aquisição do domínio útil ou da posse do bem imóvel;
- V - demolição ou do perecimento da construção existente no imóvel;
- VI - conclusão da reforma ou aumento da construção existente no imóvel.

Art. 14. Os elementos ou dados da declaração deverão ser atualizados, dentro do prazo de sessenta (60) dias, contados da ocorrência de fatos ou circunstâncias que possam alterar a inscrição, inclusive nas hipóteses de reforma, com ou sem aumento da área construída, e de registro de compromisso de compra e venda de bem imóvel ou de sua cessão.

Parágrafo único. O dever previsto neste artigo estende-se à pessoa do compromissário vendedor e ao cedente do compromisso da compra e venda de bem imóvel.

Art. 15. Serão objeto de uma única declaração, acompanhada, respectivamente, da planta do imóvel, do loteamento ou do arruamento:

I - a gleba de terra bruta desprovida de melhoramentos, cujo aproveitamento dependa de realização de obras de arruamento ou de urbanização;

II - a quadra indivisa de áreas arruadas;

III - o lote isolado de cada quarteirão.

Art. 16. O contribuinte poderá retificar os dados da declaração ou de sua atualização, antes de ser notificado do lançamento, desde que comprove o erro em que se fundamenta.

Art. 17. Na impossibilidade de obtenção de dados exatos sobre o bem imóvel ou de elementos necessários à fixação da base de cálculo do imposto, o lançamento será efetuado de ofício, com base nos elementos de que dispuser o órgão competente do Município, verificados os dados físicos do bem imóvel, sem prejuízo das demais cominações ou penalidades cabíveis.

SEÇÃO V

LANÇAMENTO

Art. 18. O lançamento do imposto será:

I - anual, respeitada a situação do bem imóvel a primeiro de janeiro do exercício a que se referir a tributação;

II - distinto, um para cada imóvel ou unidade imobiliária, independente, ainda que contíguos ou vizinhos e pertencentes ao mesmo contribuinte.

Art. 19. O imposto será lançado em nome do contribuinte, levando-se em conta os dados ou elementos constantes do Cadastro Imobiliário.

§ 1º Tratando-se de bem imóvel objeto de compromisso de venda e compra, o lançamento do imposto poderá ser procedido indistintamente em nome do promitente vendedor ou do promissário comprador ou, ainda, no de ambos, sendo solidária a responsabilidade pelo pagamento do imposto.

§ 2º O lançamento do bem imóvel objeto de enfiteuse, usufruto ou fideicomisso será efetuado em nome do enfiteuta, do usufrutuário ou do fiduciário.

§ 3º Na hipótese de condomínio, o lançamento será procedido:

a) quando "pro-indiviso", em nome de um, de alguns ou de todos os coproprietários, sem prejuízo, nos dois primeiros casos, da responsabilidade solidária dos demais pelo pagamento do imposto.

b) quando "pro-diviso", em nome do proprietário, do titular do domínio útil ou do possuidor da unidade autônoma.

Art. 20. O contribuinte será notificado do lançamento do imposto pessoalmente, por via postal ou por edital, a critério do órgão competente do Município.

SEÇÃO VI

PENALIDADES

Art. 21. As infrações serão punidas com as seguintes penalidades:

I - de importância igual a cem por cento (100%) sobre o valor do imposto, na hipótese de falsidade quanto aos dados apresentados pelo contribuinte na declaração ou na sua atualização quando implique em alterações do lançamento;

II - de importância igual a vinte por cento (20%) sobre o valor do imposto, na falta da declaração ou de sua atualização;

III - de importância igual a dez por cento (10%) sobre o valor do imposto:

a) quando houver erro ou omissão na declaração ou na sua atualização;

b) na inobservância do prazo ou da forma para a declaração ou sua atualização.

SEÇÃO VII

ISENÇÕES

Art. 22. Desde que cumpridas as exigências da legislação, fica isento do imposto o bem imóvel:

I - pertencente a particular, quando cedido gratuitamente, mediante contrato público, por prazo não inferior a cinco (5) anos, para uso exclusivo das entidades imunes e isentas nos incisos II, III e IV deste artigo;

II - pertencente à agremiação esportiva licenciada e filiada à Federação Esportiva Estadual, quando utilizado efetiva e habitualmente no exercício de suas atividades sociais;

III - pertencente ou cedido gratuitamente à sociedade ou instituições sem fins lucrativos que se destine a congregar classes trabalhadoras ou patronais, com uso exclusivo para a prática de suas finalidades ou do quadro social;

IV - pertencente ou compromissado legalmente com sociedades civis sem fins lucrativos, destinadas ao exercício de atividades culturais, recreativas, esportivas, religiosas, de assistência social ou de ensino, desde que observados os requisitos legais para comprovação dessas condições;

V - declarado de utilidade pública para fins de desapropriação, a partir da parcela correspondente ao período de arrecadação do imposto em que ocorrer a imissão de posse ou a ocupação efetiva pelo poder desapropriante;

VI - com área superior a um (1) hectare, que comprovadamente se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal ou agroindustrial.

SEÇÃO VIII

REDUÇÕES

Art. 23. Será concedida "ex officio" isenção do imposto no caso de imóvel construído que constitua propriedade única, utilizada exclusivamente como residência de seu beneficiário e cujo valor venal não seja superior a 8.470 UFIRs (oito mil, quatrocentas e setenta Unidades Fiscais de Referência), vigentes à data da ocorrência do fato gerador.

Parágrafo único. Para efeito desta isenção serão considerados os dados constantes no Cadastro Imobiliário Fiscal.

Art. 24. Será concedida "ex-officio" redução de cinquenta por cento (50%) do imposto no caso de imóvel construído que constitua propriedade única, utilizada como residência ou residência e exploração comercial ou industrial de seu beneficiário e cujo valor venal seja acima de 8.470 UFIRs (oito mil, quatrocentas e setenta Unidades Fiscais de Referência) e até 19.050 UFIRs (dezenove mil e cinquenta Unidades Fiscais de Referência), bem como para o imóvel baldio que constitua propriedade única e cujo valor venal seja inferior a 8.470 UFIRs (oito mil, quatrocentas e setenta Unidades Fiscais de Referência).

Parágrafo único. Para efeito desta redução serão considerados os dados constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal.

Art. 25. Será concedida a redução do imposto, mediante requerimento do interessado nos seguintes termos:

I - trinta por cento (30%), quando os imóveis forem onerados pela existência de áreas "non aedificandi" às margens de rodovias;

II - cinquenta por cento (50%), quando os imóveis estiverem localizados sob rede de alta-tensão e para os quais haja limitação de uso do solo, constatada por meio de vistoria "in loco".

SEÇÃO IX

ALÍQUOTAS DIFERENCIADAS

Art. 26. Sobre as propriedades imobiliárias territoriais em que a área ou a soma das áreas pertencentes a um mesmo contribuinte for maior do que a soma de dez Unidades Padrão Territorial (UPT), a alíquota para o cálculo do Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana será de três por cento (3%), e quando for maior que vinte Unidades Padrão Territorial (UPT), a alíquota será de quatro por cento (4%).

Art. 27. Sobre as propriedades imobiliárias territoriais em que a área ou a soma das áreas for igual ou menor que dez Unidades Padrão Territorial (UPT), pertencentes a um mesmo contribuinte, com valor venal de 179.086,15 UFIRs (cento e setenta e nove mil, oitenta e seis vírgula quinze Unidades Fiscais de Referência) a 358.180,48 UFIRs (trezentas e cinquenta e oito mil cento e oitenta vírgula quarenta e oito Unidades Fiscais de Referência), relativas ao mês de dezembro do exercício anterior ao da cobrança, a alíquota será de 3% (três por cento) e, com valor venal maior do que 358.180,48 UFIRs (trezentas e cinquenta e oito mil cento e oitenta vírgula quarenta e oito Unidades Fiscais de Referência), também relativas ao mês de dezembro do exercício anterior ao da cobrança, a alíquota será de 4% (quatro por cento).

Art. 27A. Sobre as propriedades imobiliárias territoriais localizadas em áreas de bacias de captação de águas não se aplica o disposto nos artigos 26 e 27. (AC)

Parágrafo único. Para efeitos do constante neste artigo considera-se como imóvel localizado em bacia de captação de águas aquele que, do total de sua área real, mais de 40% (quarenta por cento) estiver efetivamente localizada dentro do limite da bacia. (AC)

Livros Grátis

(<http://www.livrosgratis.com.br>)

Milhares de Livros para Download:

[Baixar livros de Administração](#)

[Baixar livros de Agronomia](#)

[Baixar livros de Arquitetura](#)

[Baixar livros de Artes](#)

[Baixar livros de Astronomia](#)

[Baixar livros de Biologia Geral](#)

[Baixar livros de Ciência da Computação](#)

[Baixar livros de Ciência da Informação](#)

[Baixar livros de Ciência Política](#)

[Baixar livros de Ciências da Saúde](#)

[Baixar livros de Comunicação](#)

[Baixar livros do Conselho Nacional de Educação - CNE](#)

[Baixar livros de Defesa civil](#)

[Baixar livros de Direito](#)

[Baixar livros de Direitos humanos](#)

[Baixar livros de Economia](#)

[Baixar livros de Economia Doméstica](#)

[Baixar livros de Educação](#)

[Baixar livros de Educação - Trânsito](#)

[Baixar livros de Educação Física](#)

[Baixar livros de Engenharia Aeroespacial](#)

[Baixar livros de Farmácia](#)

[Baixar livros de Filosofia](#)

[Baixar livros de Física](#)

[Baixar livros de Geociências](#)

[Baixar livros de Geografia](#)

[Baixar livros de História](#)

[Baixar livros de Línguas](#)

[Baixar livros de Literatura](#)
[Baixar livros de Literatura de Cordel](#)
[Baixar livros de Literatura Infantil](#)
[Baixar livros de Matemática](#)
[Baixar livros de Medicina](#)
[Baixar livros de Medicina Veterinária](#)
[Baixar livros de Meio Ambiente](#)
[Baixar livros de Meteorologia](#)
[Baixar Monografias e TCC](#)
[Baixar livros Multidisciplinar](#)
[Baixar livros de Música](#)
[Baixar livros de Psicologia](#)
[Baixar livros de Química](#)
[Baixar livros de Saúde Coletiva](#)
[Baixar livros de Serviço Social](#)
[Baixar livros de Sociologia](#)
[Baixar livros de Teologia](#)
[Baixar livros de Trabalho](#)
[Baixar livros de Turismo](#)