

A PLANTA GENÉRICA DE VALORES NOS MUNICÍPIOS PARANAENSES E O CASO DO MUNICÍPIO DE RIO BRANCO DO SUL

Thiago Alves de Camargo, Mestrando em Planejamento e Governança Pública, Programa de Pós-Graduação em Planejamento e Governança Pública, Universidade Tecnológica Federal do Paraná UTFPR.

Antônio Gonçalves de Oliveira, Doutor em Engenharia de Produção, Advogado e Contador, Universidade Tecnológica Federal do Paraná UTFPR.

RESUMO

Este artigo tem por objetivo verificar o impacto da atualização parcial da PGV, no valor venal dos imóveis e na arrecadação, no Município de Rio Branco do Sul. Os municípios são os entes federativos a quem foram destinados a menor quantidade de competência tributária, deste modo, remonta-se a importância de gerirem seus tributos de forma eficaz. Um dos tributos de atribuição dos municípios é o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), este detém um bom potencial arrecadatório, desde que gerido com responsabilidade. Situação que não é percebida em grande quantidade nos municípios paranaenses. Isto se dá em boa parte pela falta de atualização da Planta Genérica de Valores (PGV), instrumento responsável pela atualização da base de cálculo do IPTU. Esse cenário também foi evidenciado no Município de Rio Branco do Sul. Entretanto, o município, em 2021, atualizou, de forma parcial, o valor venal dos imóveis. Nesse contexto, pergunta-se: mesmo diante de uma atualização parcial, o impacto decorrente da atualização parcial da PGV quanto à base de cálculo e à arrecadação no município foi significativo? a fim de obter as respostas, utilizou-se de pesquisa quantitativa, de natureza aplicada, de aspecto descritivo, auxiliada por estudo de caso, onde foram selecionadas três regiões, e, em cada região, três ruas, assim, verificou-se uma média geral de aumento em cada região de 1.241,1%, 632,06% e 1.338,3%. Quanto à arrecadação, ao fazer a comparação da receita obtida com o IPTU em relação aos exercícios de 2021 e 2022, demonstrou-se um aumento de 197,7%.

PALAVRAS-CHAVES: Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). Planta Genérica de Valores. Arrecadação. Valor Venal dos imóveis.

INTRODUÇÃO

A academia, os munícipes e gestores municipais são uníssomos quanto à escassez de receitas destes entes para fazer frente as suas estruturas de despesas. Desta forma, remonta-se a importância da gestão de tributos municipais a fim de que seja explorado ao máximo a capacidade de arrecadação e propicie maiores investimentos em políticas públicas.

Dentre os tributos municipais, o IPTU encontra-se como uma importante fonte de receita. Em 2021, este imposto representou 32% das receitas tributárias do município de São Paulo, segundo a 11ª Nota Técnica, publicada pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp). Entretanto, apesar de seu grande potencial arrecadatório, o IPTU não vem sendo bem explorado pelos municípios paranaenses.

Em 2021, o Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCEPR), por meio do Relatório de Fiscalização nº 75/2021 – CAUD PAF: Auditoria e Receita, apontou grande defasagem no valor dos imóveis dos municípios, em virtude da falta de atualização da PGV, prejudicando assim a obtenção de receita por parte dos entes municipais.

Segundo o documento produzido pelo TCEPR (2021, p. 15), “existe grande defasagem na Planta Genérica de Valores da maioria dos municípios, o que reflete na não tradução da realidade do mercado imobiliário local, descaracterizando o próprio conceito do valor venal, base de cálculo do IPTU”.

Em grande parte, o motivo pelo descaso na gerência e aplicabilidade dos instrumentos otimizadores do IPTU, como a PGV, pode ser explicada pela Teoria da Escolha Pública. Como regra, as autoridades públicas deveriam, após definidas as limitações e objetivos, buscar a melhor forma de atingir os objetivos da coletividade (SILVA, 1996).

Contudo, segundo as colunas da teoria da escolha pública, que tem como base um sistema de trocas, é necessário prever o que os eleitores querem e depois oferecer alguma coisa a eles. Por meio de tal interação é possível transformar uma ação de interesse intencional e pessoal em interesse coletivo não intencional. (SILVA, 1996; TULLOCK; SELDON; BRADY, 2005).

Neste contexto, a aplicabilidade dos instrumentos que possibilitam um incremento na arrecadação é algo que causa aversão à população, e, conseqüentemente, esta rejeição social vai de encontro o interesse pessoal da classe política, os quais sobrepõe a reeleição ao desenvolvimento da localidade e ao oferecimento de um serviço público de qualidade. Deste modo, tem-se um problema, porquanto a baixa receita dos municípios evitam maiores investimentos e engessam o desenvolvimento da localidade.

Nessa esteira, este trabalho tem como objetivo demonstrar quais são os efeitos decorrentes da atualização parcial da PGV ocorrida em 2021, no Município de Rio Branco do Sul, com relação ao valor venal dos imóveis e à arrecadação do IPTU. Quanto á arrecadação, a comparação da receita foi delimitada aos anos 2021, que não contava com os efeitos da atualização, e o exercício de 2022, que obteve os reflexos da atualização.

O percurso metodológico adotado baseia-se em pesquisa de abordagem quantitativa de natureza aplicada, com objetivo descritivo. Quanto ao procedimento, utilizou-se a pesquisa biográfica e documental. Após uma pesquisa sobre o referencial teórico relacionado ao assunto,

foram analisadas as legislações pertinentes ao caso, Código Tributário Municipal, Lei Complementar 1.087, de 16 de dezembro de 2014 e Lei 1.288 de 13 de dezembro de 2021, a fim de analisar como funciona a base de cálculo do IPTU no município e, por consequência verificar o impacto ocorrido no valor venal dos imóveis. Quanto à arrecadação, com os documentos obtidos por meio do portal de transparência do município, foi possível avaliar o avanço na arrecadação de receita do IPTU em 2022, comparados ao exercício de 2021.

O trabalho encontra-se estruturado em 5 seções que podem ser sumarizadas da seguinte forma: a primeira refere-se a esta introdução; a segunda diz respeito à Fundamentação Teórica; a terceira aborda o instrumento Planta Genérica de Valores; a quarta explica a metodologia de pesquisa empregada; a sexta traz os resultados e discussões; e a sexta, considerações finais.

FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

O Estado tem a obrigação de evoluir a fim de oferecer soluções às demandas sociais. Dentre suas funções, encontra-se a arrecadação de tributos e a gestão de despesas públicas, bem como estabelecer critérios para o desenvolvimento das cidades. Contudo o sucesso de qualquer teoria ou princípio depende dos valores e políticas adotadas (GIMENES, 2020, p.15).

Smolka e Schechinger (2005) afirmam a importância de uma regulação e tributação eficiente do solo urbano, de modo que exista a transferência de renda da terra para a coletividade e o poder público consiga as receitas necessárias para a implementação de políticas públicas para a comunidade.

Denota-se na abordagem dos autores, Smolka e Schechinger, o papel ativo do Estado enquanto agente garantidor de direitos, contudo, para que direitos e políticas públicas possam ser garantidas, é preciso de receita, porquanto não existe serviço público sem receita que o sustente. Stephen Holmes e Cass Sunstein (1999, p.43) “explicam que os direitos positivos e negativos dependem, para sua efetivação, de recursos, tendo em vista que os direitos determinam um dever de prestação pelo Estado”.

Ou seja, para que existam políticas públicas, necessariamente, é preciso de receita e está, na maior parte, vem por meio de arrecadação tributária. Porém, a capacidade na arrecadação depende da eficiência e aplicabilidade de instrumentos oferecidos pelo ordenamento jurídico. O IPTU é um tributo de competência dos municípios, quando gerido de forma correta, tem a condição de contribuir de forma considerável para o orçamento local. Para se ter uma ideia, em 2021, este imposto representou quase um terço das receitas tributárias arrecadadas pelo município de São Paulo, conforme descreve a 11ª Nota Técnica, publicada pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp, 2021).

Contudo, apesar do potencial de arrecadação existente no IPTU, tal imposto não vem sendo gerido de maneira eficiente nos municípios do Estado do Paraná. Segundo o Tribunal de Contas do Estado do Paraná, por meio do Relatório de Fiscalização nº 75/2021 (CAUD PAF, 2021, p. 21), verificou-se a falta corriqueira das Administrações no correto gerenciamento do IPTU em grande quantidade dos municípios. O TCEPR verificou que existem municípios com déficit de atualização superior a 50 anos, apesar da maioria possuírem um período de atualização inferior há 10 anos (CAUD PAF, 2021). Contudo, ainda assim são considerados atrasados, porquanto não obedecem, o período máximo exigido para a atualização da base de cálculo do IPTU, de 4 anos, estipulado na Portaria MCid nº 511/2009.

O documento confeccionado pelo TCEPR, Relatório de Fiscalização nº 75/2021 – CAUD PAF, revelou uma generalização de PGV desatualizadas, com ausência de revisões periódicas que permitam o acompanhamento na dinâmica de ocupação do solo urbano nas municipalidades. Um dos principais motivos dessa falta de gestão do IPTU, na maior parte dos municípios paranaenses, é o entrave político para a atualização da PGV (CAUD PAF, 2021). Tal situação pode ser explicada pela Teoria da Escolha Pública, cujo entendimento é de que basicamente o homem é movido por utilidades egoísticas e racionais (MUELLER, 1989).

A referida teoria indica o comportamento dos sujeitos que compõe o processo político, servidores públicos, agentes políticos, eleitores, dentre outros (SCHIAVO, 2021). Ela analisa como são movidas as decisões dos personagens que atuam no campo político, enfatizando que as motivações pessoais dos indivíduos são capazes de interferir nas decisões de interesse público, afirmando que, tal como ocorre no mercado, as decisões na área pública também são tomadas por interesses particulares (BUTLER, 2012).

Deste modo, as decisões políticas, antes de serem tomadas, são pautadas no sentido de que tenha menos desgaste possível perante os eleitores, visando assim futuras eleições. A gestão correta do IPTU não oferece um benefício direto às autoridades, contudo pode proporcionar um desgaste significativo perante a população, assim a conduta mais confortável é a não aplicação dos instrumentos otimizadores do IPTU, como a PGV, para que não desagrade os eleitores, pois conforme ensina Martins (1983, p. 109) "O tributo é, por excelência, veiculado por norma de rejeição social". Entretanto, como consequência disso, a base de cálculo do IPTU, valor venal dos imóveis, permanece defasada, prejudicando a arrecadação e desenvolvimento municipal.

Essa rejeição social a respeito do aumento da carga tributária reflete nas decisões das autoridades, as quais tendem a tomar decisões segundo seus interesses pessoais, como serem reeleitas. Entretanto, por serem representantes do povo, as autoridades públicas deveriam, após definidas as limitações e objetivos, buscar a melhor forma de atingir os objetivos da coletividade (SILVA, 1996). Mas não é assim que ocorre no plano fático, segundo as colunas

da teoria da escolha pública, que tem como base um sistema de trocas, é necessário prever o que os eleitores querem e depois oferecer alguma coisa a eles. Por meio de tal interação é possível transformar uma ação de interesse intencional e pessoal em interesse coletivo não intencional. (SILVA, 1996; TULLOCK; SELDON; BRADY, 2005).

“Esta visão prejudicial da tributação em forma de rejeição social deve ser evitada, pois por meio da tributação é possível alcançar a efetivação de direitos individuais e sociais. O recolhimento de tributos fundamenta-se no princípio da solidariedade social, permitindo-se a materialização dos serviços públicos” (CARDOSO, 2014, p.195).

As receitas próprias, quando geridas de forma correta, apresentam-se como uma considerável fonte de recurso para o desenvolvimento dos municípios (SOARES, FLORES, CORONEL, 2014). Contudo, segundo o Índice FIRJAN de Gestão Fiscal, na categoria de receita própria, no ano de 2016, 81,70% das cidades brasileiras obtiveram conceito D. Isto significa que, 3.714 cidades não produziram nem 20,00% do potencial das receitas próprias, somente 136 municípios no país alcançaram o conceito A, por atingirem 40% de suas receitas (FIRJAN, 2017). Desse modo, a pequena geração de receitas nos municípios é destaque como principal barreira à gestão fiscal dos entes municipais. Isto é demonstrado pelo índice FIRJAN, onde foi apontado que em 1.704 prefeituras (32,5% do total) as receitas próprias geradas não são capazes de manter órgãos, como a Câmara Municipal (IFGF,2021).

Esse cenário de baixa arrecadação de receitas ocorre também com relação ao IPTU, em grande parte dos municípios paranaenses, situação preocupante, pois se trata de um imposto que possui uma significativa capacidade de produzir receita para as administrações municipais (CARVALHO JR., 2006). Ademais, o IPTU é uma fonte de receita importante para o financiamento das atividades financeiras, bem como favorece a distribuição de renda e captura de “mais-valia”, decorrente de valorização imobiliária gerada fundamentalmente por investimentos públicos (CARVALHO JR., 2006).

A fim de confirmar a importância no incremento de receita do IPTU em decorrência de uma gestão adequada, traz-se o exemplo do Município de São Paulo, conforme descreve a 11ª Nota Técnica, “O IPTU como instrumento de arrecadação e equidade tributária nas cidades: o caso do município de São Paulo”, publicada pelo Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp), o ente municipal enfrentou diversas reformas no IPTU, ao longo de das últimas décadas. Como políticas de atualização do IPTU, de cadastramento imobiliário, que resultou em um incremento na arrecadação e efeitos progressivos na distribuição da carga do imposto (CEM-Cepid/Fapesp, 2021).

Em virtude de uma gestão eficiente do IPTU pelo município de São Paulo, a cidade atingiu aumento na arrecadação, em 2021, o tributo representou 32,27% das receitas tributárias do

município. A obtenção desse resultado só foi possível graças a iniciativa de uma gestão eficiente, a qual teve como destaque a atualização da PGV (CEM-Cepid/Fapesp, 2021).

Mesmo com seu potencial arrecadatório, o IPTU ainda não reflete sua real potencialidade de arrecadação nos municípios paranaenses, como uma das justificativas desse baixo aproveitamento, encontra-se a falta de atualização da PGV. Com base em estudos realizados pelo TCEPR, existe uma grande defasagem na base de cálculo do IPTU nos municípios paranaenses, em decorrência da falta de manutenção da PGV, no Município de Rio Branco do Sul o cenário repete-se. O município contava, em 2020, com um retardo de 7 anos desde a última atualização legal e a diferença de 18% entre a base de cálculo e o valor de mercado dos imóveis (CAUD PAF, 2021).

Em 2021, a lei municipal que regulava a PGV era a Lei Complementar 1.087, de 16 de dezembro de 2014, com base nos valores disponibilizados na lei, o TCEPR constatou que havia 7 anos de depreciação na atualização do valor dos imóveis, no município. Em virtude desta defasagem, em 2021, o Município de Rio Branco do Sul abriu processo licitatório, Tomada de Preços 002/2021, a fim de contratar empresa especializada para atualização da Planta Genérica de Valores. Após os estudos realizados pela empresa contratada, foi aprovada a atualização da PGV, por meio da Lei 1.288 de 13 de dezembro de 2021.

Entretanto, a atualização foi somente referente aos terrenos, ou seja, não se abordou a atualização do valor das edificações. Ressalta-se que, conforme descreve o Código Tributário do Município, Lei Complementar 1.275 de 21 de setembro de 2021, no anexo I, o IPTU é calculado levando-se em consideração o valor venal predial e o valor venal do terreno. Isto significa que, mesmo com a atualização do valor venal dos terrenos, ainda o município carece de atualização referente às edificações, situação que não garante explorar o verdadeiro potencial desse tributo no Município de Rio Branco do Sul.

Mas é fato que já houve uma atualização com a nova lei, e, em cima dela, verifica-se se ela proporcionou um impacto significativo no valor venal dos imóveis e na arrecadação, todavia, antes de verificar a metodologia e os resultados, aborda-se, no próximo tópico, o conceito e a função da Planta Genérica de Valores.

A PLANTA GENÉRICA DE VALORES(PGV)

O IPTU é um dos tributos de competência dos municípios, conforme previsão constitucional, este tributo, no plano arrecadatório, representa uma importante fonte de receita para as municipalidades (SABBAG, 2012). Sua hipótese de incidência é, segundo o art. 32, do Código Tributário Nacional (CTN), a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, ou seja, basta uma destas situações para que ocorra seu fato gerador, ocorrência no plano fático, e

sua respectiva cobrança. Assim sendo, o IPTU está diretamente ligado ao direito de propriedade.

O critério quantitativo do tributo, tem por função orientar a quantia que será cobrada, tem como componentes dois elementos que auxiliam no cálculo para mensurar o valor devido pelo contribuinte, que são: a base de cálculo e alíquota prevista em lei (CARVALHO, 2011). O primeiro elemento, base de cálculo, é o valor venal do imóvel, conforme descreve o art. 33, do Código Tributário Nacional (CTN). O segundo, consiste no “percentual que, aplicado sobre a base de cálculo, nos indica o valor do imposto devido” (MACHADO, 2010, p. 143). Nesse sentido, CARVALHO discorre sobre as funções da Base Cálculo e da alíquota:

Uma das funções da base de cálculo é medir a intensidade do núcleo factual descrito pelo legislador. Para tanto recebe a complementação de outro elemento que é a alíquota, e da combinação de ambos resulta a definição do debitum tributário. Sendo a base de cálculo uma exigência constitucionalmente obrigatória, a alíquota, que com ela se conjuga, ganha, também, foros de entidade indispensável. Carece de sentido a existência isolada de uma e de outra (CARVALHO, 2011, p.398).

Como o valor venal do imóvel é a base para o cálculo do IPTU, remonta a importância da atualização pelos municípios dos valores dos imóveis pertencentes à localidade, a fim de que não fiquem desatualizados e o município não perca o poder de arrecadação. Hugo de Brito Machado (2007, p. 373) ensina que “o valor venal significa aquele que seria se fosse colocado à venda, em condições normais”, ou seja, o preço provável a ser vendido à vista, sem considerar quaisquer outros custos.

Deste modo, é percebida a importância na atualização da base de cálculo a fim de que o valor do imóvel permaneça sempre atualizado e corresponda ao valor atual de mercado, caso contrário, o município não utilizará o verdadeiro potencial oferecido pelo IPTU.

Nesse contexto, a PGV apresenta-se como instrumento responsável pela atualização da Base de Cálculo do IPTU. Como os lançamentos dos imóveis são em grande quantidade, tem-se como impossível o lançamento em cada caso, deste modo a administração tributária municipal utiliza um critério de definição normativa do valor dos imóveis, por meio da PGV, onde é estabelecida a base do valor para o metro quadrado e se determina o valor do imóvel tendo-se em vista sua área e sua classificação na tabela ou planta de valores (MACHADO, 2007).

PERCURSO METODOLÓGICO

Caracterização e Delineamento da Pesquisa

O trabalho é direcionado por meio de uma pesquisa de caráter quantitativo auxiliada por um estudo de caso. Quanto à natureza, aplica-se a pesquisa aplicada, pois o foco do trabalho é demonstrar de forma prática os impactos advindos da aplicabilidade da PGV, com relação à defasagem e ao incremento na arrecadação. Quanto ao objetivo, adota-se o método descritivo, com intuito de coletar as informações, descrevê-las e repassá-las ao leitor, sem qualquer manipulação. As coletas de informação realizadas foram obtidas por meio de documentos, tais como relatórios, leis e material bibliográfico.

Inicialmente, foi escolhido o local de pesquisa, isso quer dizer, o Município de Rio Branco do Sul. A escolha adveio em virtude de o referido município ter atualizado, mesmo que de forma parcial, a PGV, em 2021, propiciando assim a análise quanto à verificação do incremento na arrecadação e da defasagem existente no valor da base de cálculo do IPTU.

Para verificação do impacto na base de cálculo no valor venal dos imóveis, a segunda etapa deu-se com a busca da documentação necessária para averiguação das informações pertinentes. Para isso, buscou-se a lei que atualizou o valor venal dos imóveis de forma parcial, bem como a lei antiga, a fim de verificar a diferença entre os valores venais dos imóveis existentes, na lei revogada e na lei que permitiu a atualização da PGV.

Destaca-se que a atualização venal dos imóveis é tarefa difícil, tendo em vista a grande quantidade de imóveis existentes, deste modo a avaliação do valor realizado pela PGV é de forma generalizada, por logradouro, sendo que, cada rua possui discriminada na lei o valor do metro quadrado. Assim sendo, foram selecionadas, para verificação do impacto na base de cálculo e no valor devido do tributo, nove ruas da cidade, separadas em três bairros. Optou-se por escolher três ruas em um bairro de maior valorização, na região central, três ruas em um bairro próximo ao centro, bairro Gertrudes Faria II, região de valorização média e as outras três ruas em um bairro da periferia, chamado Vila Nodari II, cuja valorização é de menor expressão, comparados aos outros dois bairros selecionados.

Cabe aqui orientar sobre o cálculo para saber o valor venal do imóvel e o respectivo lançamento do IPTU pelo município. O Código Tributário Municipal (CTM), Lei Complementar Municipal nº 1275/21, estabelece, em seu art. 11 que o valor venal territorial é calculado pela multiplicação da área do terreno pelo valor do metro quadrado previsto na planta genérica de valores. Já o art. 12 do CTM estabelece que o valor predial é determinado pela multiplicação da área construída pelo valor do metro quadrado correspondente, conforme previsto na PGV. Em posse de tais informações, para saber o valor devido do tributo, é preciso utilizar-se das fórmulas previstas no anexo I do CTM, que prevê as seguintes fórmulas:

O Cálculo do IPTU se dá:

- Para imóveis com construção permanente:

$$(V_t + V_p) \cdot A = TD$$

Onde:

VP: Valor Venal Predial, definido conforme Planta Genérica de Valores;

VT: Valor Venal Territorial, conforme o definido na Planta Genérica de Valores;

A: Alíquota apontada neste Código.

TD: Tributo devido

- Para os imóveis sem construção:

$$VT \cdot AT = TD$$

Onde:

VT: Valor Venal Territorial, definido na Planta Genérica de Valores;

AT: Alíquota Territorial apontada neste Código.

TD: Tributo devido

Ressalta-se que a PGV define o valor do metro quadrado para o fim de cálculo do valor venal territorial e do valor da edificação. O primeiro é estabelecido por ruas, e, caso não exista a rua discriminada, aplica-se o valor da rua mais próxima. O segundo, valor da edificação, é pré-estabelecido por uma tabela presente na PGV, que pode ser vista na figura 1.

Figura 1 - Valores m2 (metro quadrado) de edificações

Tipo de Edificação	Valores Em Reais	
Casa	R\$	133,29
Apartamento	R\$	266,57
Loja	R\$	53,31
Galpão	R\$	39,97
Telheiro	R\$	26,63
Fábrica	R\$	47,98
Especial	R\$	266,57

Fonte: Planta Genérica de Valores do Município de Rio Branco do Sul

Os valores do metro quadrado são determinados, conforme determina o art. 12 do Código Tributário de Rio Branco do Sul, segundo ao tipo, uso e padrão da construção, por isso a

distinção de valores quanto ao metro quadrado das edificações, princípio da capacidade contributiva.

Em posse de tais informações, foi realizada a comparação entre os valores venais com base na Lei nº 1.087/2014 (lei antiga) e na Lei nº 1.288/2021 (lei nova), que preveem os valores dos metros quadrados dos terrenos e edificações. Por meio da comparação, entre os valores dos metros quadrados existentes na antiga e nova lei, foi possível verificar o incremento na base de cálculo do IPTU e no valor do tributo devido, ressaltando que a atualização se deu somente no valor venal territorial, não havendo a manutenção do valor venal predial.

Quanto à comparação no incremento da receita obtida do IPTU, utilizou-se os relatórios de execução fiscal referente ao ano de 2021 e 2022, disponíveis no portal da transparência, a fim de verificar o impacto na arrecadação do IPTU após a atualização parcial da PGV no município.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Primeiramente, cabe demonstrar os bairros e ruas selecionadas para fazer a análise quanto ao incremento no valor venal dos imóveis e tributo devido. Por meio do quadro 1 é possível identificar a região escolhida e a rua localizada na respectiva região.

Quadro 1 - Região e ruas selecionadas para a pesquisa

Bairro	Logradouro
Centro	Rua Cel. Carlos Pioli
	Rua Padre Ribeiro
	Rua Sete de Setembro
Gertrudes Faria II	Rua Coelho Neto
	Rua Mal. Floriano Peixoto
	Rua Mascarenhas de Moraes
Vila Nodari II	Rua Acácia
	Rua Angico
	Travessa Aroeira

Fonte: Elaboração própria a partir da Planta Genérica de Valores do Município de Rio Branco do Sul (2023).

Com as ruas selecionadas, fez-se uma comparação entre os valores do metro quadrado existentes na lei antiga, que regulava a PGV, com a Lei nova. No quadro 2 é possível identificar

a região e a respectiva rua, com os valores do metro quadrado na lei antiga e a lei que atualizou os valores, bem como a diferença em porcentagem.

Quadro 2 – Aumento dos valores por metro quadrado

Bairro	Logradouro	Valor m2 Lei revogada	Valor m2 Lei atualizada	Porcentagem da defasagem	Diferença Valores em real
Centro	Rua Cel. Carlos Pioli	106,63	1.485,00	1292,7%	1378,37
	Rua Padre Ribeiro	106,63	1.485,00	1292,7%	1378,37
	Rua Sete de Setembro	79,97	990,00	1137,9%	910,03
Gertrudes Faria II	Rua Coelho Neto	61,31	327,00	433%	265,69
	Rua Mal. Floriano Peixoto	61,31	596,31	872,6%	535
	Rua Mascarenhas de Moraes	61,31	423,43	590,6%	362,12
Vila Nodari II	Rua Acácia	9,59	139,80	1357,7%	130,21
	Rua Angico	9,59	137,00	1328,6%	127,41
	Travessa Aroeira	9,59	137,00	1328,6%	127,41

Fonte: Elaboração própria a partir da Planta Genérica de Valores do Município de Rio Branco do Sul (2023)

Ao analisar o quadro 2, percebe-se um grande aumento dos valores em todas as regiões selecionadas, seja do bairro mais central até o mais descentralizado. A diferença prevista entre o valor previsto para o metro quadrado na rua Angico, na região mais periférica, dentre as selecionadas, chega a 1328%. A menor evolução encontra-se na região central, na rua Coelho Neto, entretanto, mesmo que seja a menor, ainda pode ser considerado um aumento significativo, de 533%. No quadro 3 é possível verificar, dentre as regiões selecionadas, qual deteve a maior média de aumento, em porcentagem e valores.

Quadro 3 - Média percentual e de valores por região

Bairro	Média percentual por região	Média valores por região
Centro	1241,1%	1222,25
Gertrudes Faria II	632,06%	387,6

Vila Nodari II	1338,3%	385,03
----------------	---------	--------

Fonte: Elaboração própria a partir da Planta Genérica de Valores do Município de Rio Branco do Sul (2023)

Ao analisar o quadro 3, verifica-se que a região que teve a maior média percentual de aumento foi a região mais afastada, com 1338,3%. Por outro lado, a que teve a menor média de defasagem foi a região entre o centro e a periferia, com 632,06%. Quando se observa a média com relação à valores, a maior média, obviamente foi da região central. O importante é frisar que, independentemente de qual região possui a maior aumento, denota-se que todas encontravam-se com uma defasagem considerável. O quadro 4 demonstra agora, o impacto da atualização dos valores por metro quadrado no cálculo da base de cálculo do IPTU, para isso, utiliza-se como exemplo um imóvel com terreno de 100m², localizado na rua Cel. Carlos Pioli, na região central, na rua Coelho Neto, na região entre o centro e a periferia, e na região mais afastada, utilizou-se a rua Acácia. Para obtenção da base de cálculo do valor venal do imóvel, foi utilizada a fórmula prevista no CTM de imóvel que contém edificação, bem como a alíquota de 0,5%, conforme alínea “a”, do art. 16 do CTM. Os cálculos foram realizados com base na PGV antiga e na PGV nova, que atualizou o metro quadrado, a fim de fazer um comparativo da base de cálculo.

Quadro 4 - Impacto na base de cálculo e no tributo devido do IPTU em terrenos edificados

Logradouro	Valor venal com base na lei revogada em reais	Valor venal com base na lei que atualizou em reais	Valor do tributo com base na lei revogada (em reais)	Valor do tributo com base na lei que atualizou a PGV (em reais)	aumento no valor do tributo em porcentagem
Cel. Carlos Pioli	23.992,00	161.829,00	119,96	809,14	574,5%
Coelho Neto	19.460,00	46.029,00	97,3	230,14	136,5%
rua Acácia	14.288,00	27.309,00	71,44	136,54	91,1%

Fonte: Elaboração própria a partir da Planta Genérica de Valores do Município de Rio Branco do Sul (2023).

Percebe-se, ao analisar o quadro 4, que houve um aumento significativo na base de cálculo e, conseqüentemente, no valor do tributo devido, com a atualização da PGV. Com relação a rua Cel. Carlos Pioli o aumento do tributo devido foi de 574%, nas ruas Coelho Neto e Acácia, o aumento foi, respectivamente de 136,5% e 91,1%. É oportuno frisar que, o percentual de aumento no tributo devido foi escalonado de forma gradativa, respeitando-se assim o princípio

da capacidade contributiva. No quadro 5, que traz o mesmo cálculo, com a mesma dimensão do terreno, as mesmas ruas, só que agora para um terreno não edificado, a diferença no valor do tributo é ainda mais evidente. Desse modo, a fórmula aplicada foi para os imóveis não edificados e a alíquota de 1%, conforme preconiza o anexo I do CTM.

Quadro 5 - Impacto na base de cálculo e no tributo devido do IPTU em terrenos não edificados

Logradouro	Valor venal com base na lei revogada em reais	Valor venal com base na lei que atualizou em reais	Valor do tributo com base na lei revogada (em reais)	Valor do tributo com base na lei que atualizou a PGV (em reais)	aumento no valor do tributo em porcentagem
Cel. Carlos Pioli	10.663,00	148.500,00	106,63	1485,00	1292.67%
Coelho Neto	6130,00	32.700,00	61,3	327,00	433,4%
rua Acácia	959,00	13.900,00	9.59	139,00	91,1%

Fonte: Elaboração própria a partir da Planta Genérica de Valores do Município de Rio Branco do Sul (2023)

Conforme se denota no quadro 5, assim como evidenciado no cálculo para imóveis edificado, houve aumento significativo na base de cálculo, bem como no valor do tributo devido. Os aumentos referentes às ruas Carlos Pioli, Coelho Neto e Acácia, foram de 1292.67%, 433,4% e 91,1%, respectivamente. Por possuir uma forma diferente e devido ao aumento da base de cálculo em decorrência da atualização da PGV, o percentual de diferença entre o tributo devido na lei antiga e nova lei foi superior ao dos imóveis com edificação, desse modo, em tese, contribuindo para a repressão contra a especulação imobiliária. Pois, os valores aplicados pela antiga lei eram bem reduzidos, ou seja, não tinha o condão de pressionar o proprietário de imóvel não edificado em torná-lo edificável. Aliás, cabe ressaltar que, da mesma forma que se deu na análise quanto aos imóveis edificáveis, o aumento percentual foi escalonado conforme o valor dos imóveis, desse modo, respeitando o princípio da capacidade contributiva. Quanto ao incremento da receita, com base nos relatórios de execução fiscal referentes aos exercícios de 2021 e 2022, exercício anterior a atualização e posterior a atualização, respectivamente, foi possível identificar a evolução na arrecadação do IPTU no município, conforme descreve ao quadro 6.

Quadro 6 - Incremento da receita do IPTU

Exercício Financeiro	Arrecadação obtida	Incremento na arrecadação do IPTU em porcentagem
IPTU em 2021	R\$ 2.885.346,14	197,4%
IPTU em 2022	R\$ 8.582.213,33	

Fonte: Elaboração própria a partir da Planta Genérica de Valores do Município de Rio Branco do Sul (2023).

Ao verificar os dados do quadro 6, denota-se o avanço com relação à receita do IPTU. Resalta-se que em 2021, a arrecadação do IPTU foi baseada na lei antiga, em 2022, a base de cálculo aplicada foi respaldada na lei nova, ou seja, já com a atualização do valor venal dos terrenos. Mesmo com uma atualização parcial, o aumento na arrecadação foi considerável, em porcentagem houve um incremento de 197,4%. Considerando a diferença em reais, ela foi de R\$ 5.696.887,19, o que representa 6,1% da Receita Corrente Líquida do município. Levando em consideração que a atualização foi parcial, considera-se o incremento significativo.

CONCLUSÃO

A proposta desse estudo foi verificar o impacto da atualização parcial da PGV, no valor venal dos imóveis e na arrecadação, no Município de Rio Branco do Sul. Para isso, utilizou-se de uma pesquisa quantitativa, de natureza aplicada com método descritivo, auxiliada por um estudo de caso. Sendo as coletas de informações realizadas por via documental.

No município objeto do estudo, em que pese a atualização tenha sido de forma parcial, identificou-se uma mudança considerável no valor venal dos imóveis e, por consequência, no valor do tributo devido. Entre as regiões selecionadas, a média do aumento, em porcentagem, foi de 1241,1%, 632,06% e 1338,3%, na região central, região entre o centro e a periferia e região mais afastada do centro, respectivamente. O maior incremento na base de cálculo foi sentido na região mais afastada, seguido da região central, sendo que a região entre o centro e a periferia obteve o menor incremento. Na receita, foi verificado um incremento de 197,4%, ao comparar-se os exercícios de 2021 e 2022.

Ainda foi identificado, em tese, mesmo que não tenha sido objeto desse estudo, indícios de reflexos extrafiscais advindos da atualização, como o escalonamento no aumento da base de cálculo, o que permite a justiça fiscal e uma melhor distribuição de renda, bem como o aumento no tributo devido para os imóveis inativos, o que possibilita a melhor utilização da

propriedade. Entretanto, conforme dito, foram somente indícios, nesse caso, abre-se a oportunidade para futuros estudos que levem também em consideração os aspectos extrafiscais advindos da atualização da PGV.

Nesse sentido, espera-se ter contribuído com o presente estudo, de modo que o município continue gerindo a manutenção da PGV, tendo em vista os benefícios decorrentes de tal atualização, a iniciar pela atualização do valor venal das edificações, a qual não houve atualização, e depois, pela continuidade da manutenção da PGV, respeitando-se os 4 anos previsto pela Portaria MCid nº 511 de 07 de dezembro de 2009.

Por fim, destaca-se que o estudo foi limitado somente ao Município de Rio Branco do Sul, podendo, dessa forma, divergir de estudos de outros municípios, tendo em vista a peculiaridade de cada localidade. Contudo, mesmo que existam diferenças, de certo modo, o presente estudo demonstra alguns benefícios decorrentes da atualização da PGV, que pode servir de incentivo para a gestão de outros municípios.

REFERÊNCIAS

Acórdão 284/2021 do Tribunal Pleno do Tribunal de Contas do Estado do Paraná, <https://www1.tce.pr.gov.br/conteudo/acordao-284-2021-do-tribunal-pleno/334044/area/10>. > Acesso em 21 de agosto de 2022.

AFONSO, José Roberto R.; ARAÚJO, Erika Amorim; NÓBREGA, Marcos Antônio Rios da. O IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente. Rio de Janeiro: FGV, 2013. 79p. (FGV Projetos/IDP; v. 4).

AGUIAR, J. C. Competência e anatomia dos municípios na nova Constituição. Rio de Janeiro: Forense, 1995.

ARRUDA, Inácio. Estatuto da cidade 10 anos: avançar no planejamento e na gestão urbana. Brasília: Senado Federal, 2011.

BUTLER, Eamonn. Public Choice: A Primer. London: Institute of Economic Affairs, 2012.

CARDOSO, Alessandro Mendes. O dever fundamental de recolher tributos no Estado Democrático de Direito. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014, p. 195

CARVALHO JR, Pedro Humberto Bruno de. IPTU no Brasil: progressividade, arrecadação e aspectos extrafiscais. 2006.

CARVALHO, Paulo de Barros. Curso de Direito Tributário. 23. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

Necessária. São Paulo: Plataforma Política Social, 2018. p. 369-393. Disponível em: <<http://ijf.org.br/wp-content/uploads/2018/11/A-ReformaTribut%C3%A1ria-Ne-cess%C3%A1ria-Livro-1-Diagn%C3%B3stico-e-Premissas.pdf>>. Acesso em: 12 nov. 2019.

Centro de Estudos da Metrópole (CEM-Cepid/Fapesp), O IPTU como instrumento de arrecadação e equidade tributária nas cidades: o caso do município de São Paulo, <https://centrodametropole.fflch.usp.br/sites/centrodametropole.fflch.usp.br/files/cem_na_midia_anexos/11-nota_tecnica_iptu_desigualdade_0.pdf> Acesso em 23 de agosto de 2022.

Código Tributário Nacional, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm

CTM, Lei Complementar 1.275 de 21 de setembro de 2021, https://sapl.riobrancodosul.pr.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2021/1000/lei_no.1275-2021.pdf <acesso em 04 de maio de 2023>

Constituição Federal, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm

De castro, Carina Quirino, IRRACIONALIDADE DO AGENTE PÚBLICO E TEORIA DA ESCOLHA PÚBLICA COMPORTAMENTAL: NOTAS SOBRE UM ELEFANTE NA SALA, p. 967 e 968 > <https://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/guaestioiuris/article/view/30895/24018>.> Acesso em 26 de agosto de 2022.

DE CESARE, C. M. Condições básicas para garantir a funcionalidade da tributação recorrente ao patrimônio imobiliário urbano e rural. In: Fagnani, E. (org.). A Reforma Tributária.

Dos Santos, Carlos Guimarães, Análise da Arrecadação do ITBI no município de Barretos-SP nos Últimos 10 anos, 2018 < <http://dspace.nead.ufsj.edu.br/trabalhospublicos/handle/123456789/458> > Acesso em 21 de agosto de 2022.

FARBER, Daniel; FRICKEY, Philip. Law and public choice: a critical introduction. Chicago: The University of Chicago Press, 1991, p. 132.

GIMENES, Fernanda de Souza Farias. Defasagem na planta genérica de valores imobiliários e impactos na arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano no município de Fortaleza. 2020. 59f. Dissertação (Mestrado em Economia do Setor Público) - Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade - FEAAC, Programa de Economia Profissional - PEP, Universidade Federal do Ceará - UFC, Fortaleza (CE), 2020.

HOLMES, Stephen; SUNSTEIN, Cass. The Cost of Rights: Why Liberty Depends on Taxes. New York: W. W. Norton & Company, 1999, p. 43.

MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. 33ª ed. São Paulo: Malheiros, 2012.

Lei Complementar nº 101 em 04 de maio de 2000, http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp101.htm>Acesso em 23 de outubro de 2022.

Lei Complementar 1.087, de 16 de dezembro de 2014, https://sapl.riobrancodosul.pr.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2014/20/20_texto_integral.pdf <acesso em 04 de maio de 2023>.

Lei 1.288 de 13 de dezembro de 2021, https://sapl.riobrancodosul.pr.leg.br/media/sapl/public/normajuridica/2021/1013/lei_no.1288-2021.pdf <acesso em 04 de maio de 2023>.

MACHADO, Hugo de Brito. Comentários ao CTN. Vol. I. São Paulo: Atlas, 2003, p. 378-379.

MARTINS, Ives Gandra da Silva. Teoria da imposição tributária. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 109

MUELLER, Dennis. Public Choice II: a revised edition of public choice. Cambridge, Cambridge University Press. 1989, p. 26.

OLIVEIRA, Humberto Emmanuel Schmidt. Suporte a elaboração de plano diretor com ênfase na aplicação do instrumento urbanístico do Estatuto da Cidade. Estudo de caso: Bastos-SP. Dissertação – Departamento de Ciências Cartográficas, Universidade Estadual Paulista – UNEP, Presidente Prudente, 2005. Disponível em http://repositorio.unesp.br/bitstream/handle/11449/86779/oliveira_hes_me_prud.pdf?sequence=1&isAllowed=y. Acessado em 20 de outubro de 2022.

Portaria MCid nº 511 de 07 de dezembro de 2009, https://www.normasbrasil.com.br/norma/portaria-511-2009_217279.html>Acesso em 20 de outubro de 2022.

Portaria MCid nº 511 de 07/12/2009, https://www.normasbrasil.com.br/norma/portaria-511-2009_217279.html <acesso em 04 de maio de 2023>.

Projeto de Lei 077/2021, https://sapl.riobrancodosul.pr.leg.br/media/sapl/public/materialegislativa/2021/1562/projeto_de_lei_no.077-2021.pdf > Acesso em 21 de outubro de 2022.

Relatório de Fiscalização nº 75/2021 – CAUD PAF: Auditoria e Receita, Tribunal de Contas do Estado do Paraná, 2021, <https://www1.tce.pr.gov.br/multimidia/2022/2/pdf/00364685.pdf>>Acesso em 24 de outubro de 2022.

SABBAG, Eduardo, Manual de Direito Tributário, Editora Saraiva, 2012.

SCHIAVO, Priscila dos Santos, Análise do Espaço Político Discricionário à disposição dos gestores públicos municipais paranaenses a partir da vigência do Novo Regime Fiscal sob a ótica da Teoria da Escolha Pública, 2021, https://tede.unioeste.br/bitstream/tede/5741/5/Priscila_Schiavo2021.pdf < acesso em 09 de abril de 2023>.

SILVA, L. M. Contabilidade governamental. 3. ed. São Paulo: Editora Atlas, 1996.

SILVA, Marcos Fernandes Gonçalves da Silva. Políticas de governo e planejamento estratégico como problemas de escolha pública – I. ERA. Revista de Administração de Empresas, São Paulo, v. 36, n. 3, p. 32-41, 1996. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rae/a/jc6z4XgwmnPcnp4b8H45jqc/?lang=pt>. <Acesso em 04 de maio de 2023.

SMOLKA, M.; SCHECHINGER, C. M. Apuntes sobre conceptos desarrollados por Martim Smolka respecto del mercado del suelo y el impuesto a la propiedad en América Latina. Financiamiento de las ciudades latinoamericanas con suelo urbano. Cambridge: Lincoln Land Institute, 2005 (Working Paper).

SOARES, C. S.; FLORES, S. A. F.; CORONEL, D. A. O Comportamento da Receita Pública Municipal: Um Estudo de Caso no Município de Santa Maria (RS). Desenvolvimento em Questão, Ijuí (RS), v. 12, n. 25, pp. 312-338, jan-mar., 2014.

TONETO, Rodrigo & CARDOMINGO, Matias. Desafios e possibilidades de uma maior progressividade tributária no Brasil: o caso do IPTU (Nota de Política Econômica nº 013). MADE/USP, 2021.

TULLOCK, Gordon; SELDON, Arthur; BRADY, Gordon L. Government failure: a primer in public choice. Washigton, D.C.: CATO Institute, 2005. Disponível em: <http://wordlist.narod.ru/Government-Failure.pdf>. <acesso em 04 de maio de 2023>