



Câmara Municipal de Conselheiro Lafaiete

ESTADO DE MINAS GERAIS

EXPEDIENTE

05 / 04 / 22

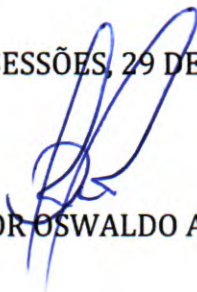
INDICAÇÃO Nº 278/2022

ASSUNTO: NECESSIDADE DE ESTUDO PARA MELHORAR A ARRECADAÇÃO COM O IPTU, CONFORME MATERIAL ELABORADO PELO GOVE EM ANEXO.

Exmo. Sr. Presidente,

Apresento a V.Exa., nos termos do Art. 191 do Regimento Interno, a presente Indicação, a ser encaminhada a quem de direito, sugerindo a necessidade acima mencionada, tendo em vista tratar-se de um atendimento à comunidade.

SALA DAS SESSÕES, 29 DE MARÇO DE 2022.


VEREADOR OSWALDO ALVES BARBOSA

8 oportunidades para melhorar a arrecadação do IPTU

COMEÇAR



GÖVE

Resumo Executivo

RESUMO EXECUTIVO

O alto comprometimento das receitas públicas com a folha de pagamento mostra-se um catalisador para que os municípios se empenhem em economizar. Como consequência, tais cidades se encontram em situações de baixa margem de investimento e redução de gastos. Por mais que essas sejam as saídas latentes, neste material trataremos de um outro caminho: **o incremento da receita através de como melhorar a arrecadação do IPTU.**

A verdade é que este imposto muitas vezes nem é cobrado no município, ou não ocorre a atualização do valor do mesmo resultando em uma arrecadação defasada. Portanto, abordaremos pontos que pequenos e médios municípios podem aperfeiçoar para que cheguem à cobrança ideal do IPTU em suas cidades.

O que significa IPTU

RESUMO EXECUTIVO

Denominado como “imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana” (IPTU), este tributo incide sobre a propriedade imo bilíria de todos os tipos: residências, prédios comerciais e industriais, terrenos e chácaras de recreio, ou, público. pelo menos, nas quais um dos seguintes itens seja mantido pelo serviço

- Meio fio ou calçamento com canalização de águas pluviais;
- Abastecimento de água;
- Sistema de esgotos sanitários;
- Rede de iluminação pública com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- Escola primária e/ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 km;

Vale ressaltar que é o plano diretor, aprovado pelo legislativo municipal, que prevê qual área

é urbana e assim, destinada à habitação, indústria ou melhorar a arrecadação do IPTU:

Como calcular o valor ideal de cobrança do IPTU

BRUNO VASCONCELOS

Curiosamente, mesmo o cálculo cabendo ao município, sua construção é feita, na maioria das vezes, da mesma forma em todo país. O IPTU é calculado através da multiplicação entre valor venal do imóvel (VV) pela respectiva alíquota municipal (AlqM). Em expressão teríamos:

$$VV \times AlqM = \text{Valor do IPTU}$$

Valor venal do imóvel

É o valor estimado pela prefeitura pelo qual a propriedade imobiliária é comercializada, com pagamento à vista, em condições normais de mercado. Seu cálculo é composto por duas variáveis: a primeira é o custo por metro quadrado, conhe-

cida como Planta Genérica de Valores (PGV) onde são consideradas a área do terreno, a localização e o tempo da construção. A segunda são os fatores de correção como depreciação da construção, localização do terreno, entre outros. Em expressão teríamos:

$$PGV \times VlrC = VV$$

Alíquota Municipal

Alíquota é um percentual definido em lei municipal, aplicado sobre uma base de cálculo, neste caso o valor venal. Majoritariamente, olhando a nível nacional, é a alíquota o fator de maior variabilidade pois essa depende diretamente do preço médio do metro quadrado na região em que se aplica o IPTU.

O que fazer para tornar a arrecadação do IPTU mais eficiente

ARRECADAR

Realizado o entendimento do tributo e os componentes do seu cálculo, vamos contar as 8 oportunidades para melhorar a arrecadação do IPTU. A proposta aqui é de promover uma arrecadação eficiente, ou seja, estimular um sistema de cobrança justo e com o mínimo possível de irregularidades. Para tal, faremos uma análise simples dividindo a tributação em dois aspectos exploráveis: o valor do tributo pago em cada imóvel e a quantidade de proprietários que efetivaram o pagamento do tributo. Partindo destes dois aspectos, elencamos as oportunidades a serem trabalhadas.

Aumentar a arrecadação do IPTU através do número efetivo de contribuintes

ARRECADAR

Aumentar o número de imóveis suscetíveis à tributação é uma das possibilidades do município melhorar a arrecadação do IPTU. Entretanto, este aumento deve obedecer aos critérios supracitados, assim um município poderá atingir a quantidade justa de imóveis que efetivamente estão sujeitos ao imposto.

Para otimizar esse aspecto deve-se ter em mente apenas uma questão: quem não paga o IPTU em seus imóveis? Apesar da diversidade de justificativas, consegue-se destriçar os não-pagantes em três grupos. Dentro de cada um desses há uma oportunidade potencial a ser explorada.

Oportunidade 1

Imóveis não cadastrados

Aqueles que não recebem a cobrança do tributo por sua propriedade não constar no cadastro de imóveis urbanos da prefeitura. Para tal, deve-se realizar uma ação conjunta com os departamentos responsáveis pela regularização fundiária e o cadastramento de imóveis na base da prefeitura. Consequentemente, imóveis antes irregulares serão legalmente sujeitos à tributação.

Oportunidade 2

Inadimplentes

Aqueles que receberam a cobrança e optaram, por algum motivo, por não pagar. Para diminuir a quantidade de inadimplentes, pode-se buscar alternativas como:

- A realização de cobranças administrativas;
- Execução judicial da dívida ativa;

- Comunicação sobre os benefícios para o município com os recursos provenientes do IPTU para a população;

Ainda mais, é ciente que o modo de pagamento fica facultado ao município. Caso este opte por parcelamento e descontos, duas práticas comuns, podem ser tomadas:

- Programa de Pagamento Incentivado e Parcelamento Administrativo – PPIPA;
- Desconto para pagamentos em parcela única;

Estes dois últimos, por mais que diminuam a inadimplência e tragam receita para o município, devem ser utilizados com moderação. Sua recorrência pode condicionar os municípios de forma negativa. Com o decorrer do tempo é passível que eles optem por entrar na dívida ativa justamente para pagar com desconto.

Oportunidade 3

Isentos

Aqueles que a administração municipal optou por abdicar legalmente da cobrança. Pode-se realizar a revisão dos critérios de isenção e o ocasional recadastramento dos beneficiários.

Oportunidade 4

IPTU retroativo

Antes de explorarmos como melhorar a arrecadação do IPTU através do valor pago em cada imóvel, temos uma última oportunidade para revisão do número de pagantes.

Por algum motivo que gere uma questão judicial (invasão, permutas, disputa no CADIN) é gerada a suspensão, durante o período da ação, da cobrança do IPTU. Importante que este caso não é uma concessão de isenção tal como a oportunidade anterior.

Deferido o resultado, caso haja favorecimento ao município é passível do órgão responsável

executar a cobrança retroativo dos valores não arrecadados durante o tempo de vigência da ação.

Melhorar a arrecadação do IPTU através do valor pago por imóvel também é uma opção, inclusive de maior rentabilidade. Entretanto, as quatro oportunidades possíveis requerem um maior trabalho político justamente pela generalização do aumento à nível municipal.

Oportunidade 5

Revisão da Planta Geral de Valores (PGV)

A revisão da PGV resulta no aumento direto do valor venal da propriedade. Para tal, sua reanálise requer um amplo estudo local dos valores adequados dos imóveis em cada região do município.

Oportunidade 6

Fatores de correção

Esse fator condiz com a realidade local e as melhores práticas de serviços públicos realizadas

no município. Portanto, deve ser constantemente acompanhado e avaliado para que esteja realista. Essa especificidade atrelada geograficamente justifica a variabilidade deste ponto a nível nacional.

Oportunidade 7

IPTU progressivo

O IPTU progressivo, não é apenas um aumento como nas situações anteriores. Este caso também pode ser entendido como instrumento de ordenação da cidade. Na prática se onera crescentemente, até o limite de 15% do valor venal do imóvel, pelo prazo de cinco anos consecutivos, proprietários de terrenos cuja improdutividade traga prejuízos à população.

Entretanto, essa cobrança é uma medida de última instância, restrita apenas àqueles que não atenderam à notificação para parcelamento, edificação ou utilização de compulsórios. Uma vez que seu objetivo seja a utilização socialmente justa e adequada desses imóveis ou sua venda (pro-

jetando que os novos proprietários se responsabilizarão pela adequação pretendida).

Vale ressaltar que este mecanismo terá uma melhor funcionalidade em municípios que possuam um adequado sistema de cobrança. Por isso, para explorar essa oportunidade de melhorar a arrecadação do IPTU é essencial revisar as três primeiras para que o mesmo seja aplicado de forma justa e eficaz.

Oportunidade 8

Melhorar a arrecadação do IPTU através da alíquota

A 8ª oportunidade para melhorar sua arrecadação com o IPTU merece destaque por ser a mais conhecida. O senso comum e caminho mais fácil, não politicamente, é o aumento da alíquota de imposto. Todavia, mesmo semelhante ao PGV e aos fatores de correção que alavancam o valor que todos os municípios devem pagar, a alíquota não possui uma metodologia específica para determinar seu valor. O que torna a opção de maior sensibilidade política.

Dito isso, estamos tratando de uma ação que pode ser realizada de forma mais rápida. Essa ação deve considerar: uma análise dos valores cobrados em outros municípios da região e a aprovação legal no legislativo municipal.

Como lidar estrategicamente com o aumento do IPTU

A tendência é que o cidadão veja o aumento do IPTU como um gasto a mais em seu orçamento. Portanto, além da operacionalização correta é vital que a gestão municipal saiba comunicar-se com seus munícipes. Dessa forma, aqui estão algumas práticas estratégicas para mitigar o possível desgaste e promover uma conscientização da necessidade do acréscimo na receita pública.

- Anteceder ao máximo a informação de que a cobrança mudará. Quanto mais distante do fato gerador negativo e o conhecimento de tal menor será a insatisfação.
- Tornar o aumento progressivo, dessa forma a mudança será menos latente.

- Objetivar em quais serviços públicos será destinada o incremento na receita. Deixar claro qual serviço público irá se beneficiar da melhoria na eficiência de arrecadação do IPTU local.

Conclusão

Como primeiro passo, é sugerido realizar um diagnóstico detalhado sobre não-pagantes e revisão de valores. Tal estudo será capaz de identificar 3 fatores essenciais para escolher qual oportunidade priorizar:

- O tamanho de cada oportunidade
- O esforço necessário
- O impacto de sua efetivação.

Caso você deseje ajuda neste diagnóstico detalhado, **a Gove tem o que é preciso!**

Entre em contato com os especialistas Gove!

GQVE



@gove.digital @govedigital /gove-digital

contato@gove.digital