

Home > [FOLHAPRESS](#)

TCE-PR

Municípios devem revisar periodicamente documento utilizado para calcular o IPTU

28 de julho de 2022

AA

A Nota Técnica nº 14/22 da Coordenadoria-Geral de Fiscalização (CGF) do Tribunal de Contas do Estado do Paraná (TCE-PR), publicada na última quinta-feira (21 de julho), dispõe sobre a revisão periódica da Planta Genérica de Valores (PGV) pelos municípios do Paraná, para propiciar melhorias na arrecadação tributária municipal do Imposto sobre Propriedade Territorial Urbana (IPTU). A portaria foi veiculada na edição nº 2.797 do Diário Eletrônico do TCE-PR.

A nota técnica, que reafirma a necessidade de os municípios tomarem providências a respeito da necessária revisão periódica da PGV, utilizada para subsidiar o cálculo do IPTU, alinha-se às Diretrizes de Controle Externo da Associação dos Membros dos Tribunais de Contas do Brasil (Atricon) sobre Controle Externo da Receita e da Renúncia de Receita Pública, implementada pela Resolução Atricon nº 6/16.

Essa resolução da Atricon fixa que a fiscalização da receita e da renúncia de receita pública terá como escopo, prioritariamente e no que couber, entre outros pontos de controle, a verificação quanto à observação dos requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal: instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da federação.

De acordo com a definição da extinta Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo (Emplasa), a PGV é um conjunto de plantas de zona urbana nas quais são representados os valores básicos do metro quadrado de terreno por face de quadra, devidamente homogeneizados. Sua função principal é compor a formação do valor venal dos imóveis que posteriormente servirá de base para o cálculo do IPTU.

Motivação – Conforme dados do Relatório de Fiscalização nº 75/21 da Coordenadoria de Auditorias (CAUD) do TCE-PR, a arrecadação do IPTU no Brasil está abaixo do ideal. Dados da Secretaria do Tesouro Nacional (STN) apontam que, historicamente, há defasagem no nível da receita do IPTU em quase todos os 5.568 municípios brasileiros.

Diversas são as causas apontadas para tentar justificar esse fraco desempenho arrecadatário: o alto nível de transferências governamentais que desencoraja a tributação própria, a baixa cultura fiscal, a falta de infraestrutura administrativa e de recursos humanos capacitados, a economia de escala, as avaliações imobiliárias em descompasso com os valores de mercado e, a mais recorrente, a defasagem das PGV, em face dos entraves políticos para a sua atualização.

No Paraná, os trabalhos desenvolvidos pelo TCE-PR no Plano Anual de Fiscalização (PAF) – Receita, indicam que o lançamento e a arrecadação do IPTU nos municípios paranaenses estão em patamares inferiores à sua capacidade. Desde 2019, 41 municípios foram objeto de auditorias, cuja avaliação dos aspectos referentes ao IPTU fazia parte do escopo.

Dentre outros aspectos avaliados, o alto grau de defasagem da PGV e o impacto na base de cálculo do IPTU foram observações recorrentes. Em 2021, além da auditoria operacional, o Tribunal realizou um levantamento junto aos 399 municípios paranaenses, para traçar o panorama atual sobre a defasagem dos instrumentos de avaliação em massa para fins de IPTU vigentes nos municípios paranaenses.

O levantamento indicou fragilidades nas PGVs da maioria dos municípios. Quantidade expressiva de municípios nem mesmo editou norma para determinar os parâmetros para apuração da base de cálculo do IPTU; e outros municípios fizeram isso por meio de ato infralegal. Essas duas situações caracterizam franca desobediência ao princípio da legalidade tributária, previsto no artigo 150, I, da Constituição Federal e no artigo 97 da Lei nº 5.172/66, o Código Tributário Nacional (CTN).

O TCE-PR observou a inércia de sucessivas administrações na gestão do IPTU, em relação de defasagem das PGVs, na maioria absoluta dos municípios. O diagnóstico revelou um quadro generalizado de PGVs desatualizadas, sem revisões periódicas que acompanhem a dinâmica de ocupação do solo urbano nos municípios.

Assim, a arrecadação municipal e a capacidade de financiamento dos gastos públicos foram comprometidas, pois os valores atribuídos aos imóveis por meio dos parâmetros estabelecidos em PGVs obsoletas não refletem os preços praticados em condições usuais de mercado. O trabalho da CAUD demonstrou que o valor venal utilizado para apuração do IPTU nos municípios paranaenses representa, em média, 30% do valor de mercado dos imóveis; e o mínimo recomendado pela Portaria nº 511/09 do antigo Ministério das Cidades (MCid) é 70%.

Conclusão – A avaliação de imóveis para a atualização das PGVs é um processo técnico que necessita ser transparente, estar em conformidade com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e fornecer ao município o valor venal – valor de mercado –, que é a base de cálculo do IPTU.

O esperado é que o resultado dessa avaliação espelhe a real situação dos valores dos imóveis no mercado, para permitir o fortalecimento da arrecadação local dos tributos imobiliários e a promoção da justiça fiscal e social, com o tratamento isonômico dos contribuintes.

Em relação aos municípios com população superior a 20.000 habitantes, sugere-se que o ciclo de avaliação dos imóveis ocorra, no máximo, a cada quatro anos. Para aqueles com população até 20.000 habitantes e em que não ocorra evidência de variação significativa nos valores dos imóveis, comprovada por meio de relatórios e pareceres técnicos, a CGF entende que a avaliação poderá ser dispensada, de forma motivada, no período de um ciclo, desde que observado o limite máximo de oito anos.

Quanto à verificação da atualidade dos valores venais dos imóveis constantes das PGV, a CGF entende que o nível de avaliação será definido como a média dos quocientes dos valores avaliados, conforme constam no cadastro fiscal, em relação aos preços praticados no mercado para cada tipo de imóvel. Assim, a ocorrência de nível de avaliação para cada tipo de imóvel inferior a 70% ou acima de 100% significará a necessidade de atualização de valores.

 Enviar

 Compartilhar

 Compartilhar

 Enviar



Notícias Relacionadas

CNJ proíbe publicações de juizes nas redes sociais contra o sistema eleitoral

🕒 5 DE SETEMBRO DE 2022

Produção industrial sobe 0,6% em julho

🕒 5 DE SETEMBRO DE 2022

BEBER DA FONTE

🕒 5 DE SETEMBRO DE 2022

A neurociência pode ajudar seu negócio a crescer

🕒 5 DE SETEMBRO DE 2022

Deixe um comentário

O seu endereço de e-mail não será publicado. Campos obrigatórios são marcados com *

Comentário

Nome *

E-mail *

Site

PUBLICAR COMENTÁRIO

Assine o DN



Assinatura - Digital (12 meses)

R\$178,80 R\$118,80



Assinatura - Digital (06 meses)

R\$89,40 R\$59,40



Assinatura - Digital (mensal)

R\$14,90

🔥 MAIS LIDAS



DESTAQUE

Motorista avança sinal vermelho e causa acidente na Av. Heitor Alencar Furtado

🕒 30 DE AGOSTO DE 2022 💬 0

Um acidente aconteceu na manhã desta terça-feira (30) na esquina da Avenida Heitor Alencar Furtado com a Rua Sineval Fortes....

LEIA MAIS

Nove cachorros morrem após suspeita de intoxicação por petiscos

🕒 2 DE SETEMBRO DE 2022

Barbeiro e cliente são mortos a tiros em Loanda

🕒 30 DE JUNHO DE 2022

Conheça três simpatias para seu bebê dormir a noite inteira

🕒 9 DE AGOSTO DE 2022

Do Distrito de Graciosa ao Coritiba: a trajetória de Geovane Meurer

🕒 25 DE JULHO DE 2021



[Expediente](#) / [Assine o DN](#) / [Edição Impressa](#) / [Classificados](#) / [Fale com o DN](#)