

IMPOSTO PREDIAL TERRITORIAL URBANO (IPTU): ESTUDO DE CASO NA PREFEITURA DE SÃO VICENTE DO SUL/RS.

TURCHIELLO, Miglioransi Daniela¹, GAVIOLI, Panerai Liane Maria², TOEBE, Angela³, GORSKI, Francine Minuzzi⁴

¹CONTADORA formada pela Uri Santiago. E-mail: dturchiello@gmail.com

²MESTRANDA em Gestão Estratégica de Organizações pela Uri Santo Ângelo. E-mail: liane.gavioli@gmail.com

³MESTRANDA em Gestão Estratégica de Organizações pela Uri Santo Ângelo. E-mail: angela@hzsolucoes.com.br

⁴DOCTORANDA em Ciências Contábeis pela UNISINOS. E-mail: francine@urisantiago.br

RESUMO

Diante das dificuldades em que os municípios estão enfrentando em relação ao recolhimento do Imposto Predial Territorial Urbano - IPTU o qual, este está diretamente ligado às receitas em que compõem um município, para que o mesmo consiga melhorar o desenvolvimento da cidade e bem-estar da população, buscou-se, então, pesquisar a existência de alternativas para melhoria nas arrecadações. Por se tratar de um estudo de caso, foi realizada uma pesquisa aplicada, de caráter qualitativo e quantitativo, e as informações foram coletadas através de dados existentes no ente municipal, bem como foram comparadas 18 amostras, com os valores dos cadastros atuais no município, trazendo, então, para a realidade dos valores no ano de 2017. Através desta, foi possível analisar o quão o município poderia estar arrecadando com a devida atualização dos valores venais destas 18 amostras e, posteriormente, esses dados foram tratados, sendo representados em tabelas para melhor comparação e entendimento dos leitores.

Palavras chaves: IPTU; Atualização; Cadastro Imobiliário.

URBAN TERRITORIAL PREDIAL TAX (IPTU): CASE STUDY IN THE MUNICIPALITY OF SÃO VICENTE DO SUL / RS.

ABSTRACT

The town hall of São Vicente do Sul in the state of RS has been facing difficulties on the collect of the Urban Land Tax - IPTU which, is straightly linked to the revenues that make up a municipality, so that it can improve the development of the city and the well-being of the population. The main goal of this study is to investigate the possible alternatives of improvement on tax collect. Since it was a case study, an applied research was carried out on qualitative and quantitative nature. The information was collected from the municipal entity, as well as 18 samples were compared with values of the current registrations in the

municipality, bringing them to real values in the year of 2017. Through this analysis, it was possible to verify how much the municipality could be collecting with an adequate updating of the venal values of these 18 samples and, later, these data was treated and represented in tables for better comparison and understanding by the readers.

Key words: IPTU; Update; Real Estate Registry.

1 INTRODUÇÃO

A arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é realizada com base nos termos das leis do município. Portanto, pela defasagem na atualização dos imóveis na Prefeitura Municipal de São Vicente do Sul/RS, acaba sendo arrecadado o valor que não é a realidade dos imóveis, devido à última atualização dos valores venais dos imóveis ter acontecido no ano de 1998. Desde este ano, então, não houve reajustes relacionados à atualização dos valores venais, bem como nos valores referentes ao IPTU, acarretando, dessa forma, ausência na arrecadação. Diante desta pesquisa, busca-se explicar a importância da atualização dos cadastros imobiliários e ajustes dos imóveis na prefeitura municipal para arrecadação do IPTU, bem como demonstrar como isso poderá afetar nas finanças de um município. Sendo assim, na medida em que os cadastros não acompanham o crescimento da cidade, os projetos de investimentos em urbanização para a obtenção de recursos junto ao governo estadual e federal passam a se tornar mais difícil, visto que as arrecadações dos impostos influenciam na aquisição de verbas para os investimentos.

Com base nisso, esta pesquisa tem como objetivo geral: analisar quais as possíveis vantagens que trará na arrecadação do IPTU, com a atualização cadastral dos imóveis, referente aos valores venais dos mesmos no município de São Vicente do Sul/RS. Quanto à importância para a sociedade, está se justifica em mostrar o quanto as atualizações cadastrais podem e contribuem aos cidadãos, que, com as arrecadações precisas se difundem ao bem estar de todos e um desenvolvimento da cidade. O artigo segue fundamentando a revisão bibliográfica do tema, após apresenta-se a metodologia utilizada com a classificação da pesquisa e os procedimentos utilizados para a coleta e análise dos dados. Na sequência faz-se a descrição e a análise dos resultados da pesquisa, e por fim, constam as considerações finais e referências utilizadas na construção do referido artigo.

2 DESENVOLVIMENTO E DEMOSTRAÇÃO DOS RESULTADOS

2.1 REFERENCIAL TEÓRICO

2.1.1 Contabilidade Pública

Conforme Andrade (2013), a contabilidade registra, permite o controle e também analisa os atos e fatos administrativos e econômicos realizados no patrimônio de uma entidade pública, viabilizando a geração das informações obtidas por sua administração e seus usuários. O objetivo da Contabilidade no setor Público, Segundo as Normas Brasileiras de Contabilidade aplicadas ao Setor Público (NBC T 16), aprovada pela Resolução nº 1.128/08:

O objetivo da Contabilidade Aplicada ao Setor Público é fornecer aos usuários informações sobre os resultados alcançados e os aspectos de natureza orçamentária, econômica, financeira e física do patrimônio da entidade do setor público e suas mutações, em apoio ao processo de tomada de decisão; a adequada prestação de contas; e o necessário suporte para a instrumentalização do controle social (RESOLUÇÃO nº 1.128/08).

Kohama (2010) salienta que a contabilidade pública é um dos ramos mais importantes na ciência contábil o qual tem por objetivo captar, registrar, acumular, resumir e interpretar o que acontece nas situações orçamentárias, financeiras e patrimoniais das entidades de direito público.

2.1.2 Impostos

Fabretti (2014) sintetiza que o imposto é aquele que, uma vez constituído por lei, é devido, independentemente de qualquer atividade estatal em relação ao contribuinte, não estando vinculada a nenhuma prestação específica do estado ao sujeito passivo. O Art.16 do CTN conceitua o imposto em: “Imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte”.

De acordo com o art. 156 da CF/88, compete aos Municípios instituir impostos sobre a propriedade predial e territorial urbana, transmissão de bens imóveis e sobre serviços de qualquer natureza.

2.1.3 Fato gerador

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana, mais conhecido pela sigla IPTU, tem como embasamento o patrimônio. Bem como, o aspecto do fato gerador, segundo o Código Tributário Nacional (CTN), é a propriedade de imóvel urbano. O fato gerador está previsto no Código Tributário Nacional (CTN), art. 32, que assim estabelece:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de

De 04/06/2018 a 06/06/2018

bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

Conforme Piccoli e Piccoli (2013), entende-se por propriedade o direito de gozar, dispor e usar o imóvel. O domínio útil é a situação, em que o proprietário se desfaz do poder que possui sobre o imóvel, dispondo a outros, permanecendo, no entanto apenas com o domínio direto. A posse é outra variável do fato gerador do IPTU a qual é o poder exclusivo à propriedade, garantindo o direito de uso e gozo. E, por fim, o bem imóvel, por natureza ou acessão física, é o conceito mais abrangente do bem imóvel o qual vai desde o solo e tudo que a ele pertencer, desde que possuem condições úteis, podendo, também enquadrar tudo que está em conjunto com a propriedade.

2.1.4 Sujeito Passivo

O sujeito passivo dessa obrigação é o proprietário do imóvel, o titular do domínio e o possuidor a qualquer título de imóvel territorial urbano. O artigo 34 do CTN inclui o possuidor a qualquer título entre os contribuintes do IPTU. A expressão “possuidor a qualquer título” é uma dificuldade na identificação do contribuinte, pois, de acordo, com o sentido dado à expressão, podem-se incluir os contribuintes que exerçam a posse com ou sem *animus domini*, podendo ser o comodatário, o locatário, o usufrutuário e outros que detenham a posse do bem imóvel, não sendo diretamente os proprietários (FRAGA, 2010).

2.1.5 Base de cálculo

O parágrafo único do Art. 33 do CTN determina que a base de cálculo do IPTU seja o valor venal do imóvel. Diante disso, Carneiro (2013) descreve que o valor venal é o valor que o imóvel alcançaria no momento da venda à vista, com a valoração do mercado; não sendo, portanto, o preço fixado nas guias de ITBI, no momento da negociação. Coelho (2001) salienta que o valor venal é o preço de mercado, sem nenhum valor nele acrescentado, o qual, após o término da construção, será calculado, para, então, a Prefeitura Municipal realizar a avaliação e, atribuir ao Cadastro Imobiliário, levando em consideração as edificações e os critérios previstos na lei municipal. A base de cálculo será estabelecida através da lei formal, conforme disposto no art. 97 II, do CTN, onde diz que somente a lei poderá majorar ou reduzir o imposto. Portanto, Carneiro (2013) ressalta o disposto no § 2º do referido artigo: “§ 2º Não constitui majoração de tributo, para os fins do disposto no inciso II deste artigo, a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo.” Segundo Jardim (2011, p.336), o “Executivo se louva no mandamento que está descrito no § 2º do art. 97 do CTN, segundo o

qual a mera atualização monetária da base de cálculo não constitui majoração do tributo”. Ainda, o mesmo autor salienta que Constituição de 1988 retirou do Executivo a possibilidade de alterar a base de cálculo, tornando privativo ao legislador.

2.1.6 Alíquota

Quando se trata de IPTU, segundo Fraga (2010), a alíquota é uma fração do valor venal, ou seja, é o percentual que será multiplicado pela base de cálculo do imóvel, definindo o valor a ser paga pelo contribuinte ao ente municipal. Carneiro (2013, p.75) sintetiza que “não há, na Constituição ou no Código Tributário Nacional, qualquer limitação sobre as alíquotas máximas ou mínimas, podendo a lei municipal fixa-las, desde que observados os princípios constitucionais”. A progressividade do IPTU ocorre em duas hipóteses, as quais são a fiscal e extrafiscal. Pois, na Constituição Federal, art. 156, § 1º, sintetiza que sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art. 182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I, o qual é referido ao IPTU, poderá ser progressivo em razão do valor do imóvel. E, no entanto, o art. 156, § 1º, em seu inciso II, salienta que o IPTU tem a probabilidade de ter alíquotas diferentes, de acordo com a localização e o uso do imóvel, indaga-se se as duas últimas hipóteses são casos de progressividade.

2.1.7 Cadastro imobiliário

Conforme Fraga (2010), o cadastro imobiliário é um conjunto de documentos onde devem estar registradas informações sobre todos os imóveis, aqueles com ou sem edificações que existem em um Município. As informações sobre o proprietário, número de pavimentos, tipo e situação do terreno, área edificada, padrão e uso do imóvel são informações que servirão para, em conjunto com os dados constantes da planta genérica de valores apurar o valor venal dos imóveis e, após a multiplicação pela alíquota aplicável, calcular o valor do IPTU a ser emitido. Manter atualizado o cadastro faz parte das atividades básicas da administração municipal, principalmente para não permitir tratamento diferente para cidadãos em mesma situação, na questão tributária (AVERBECK, 2003).

2.1.8 Planta genérica de valores – PGV

Segundo Fonseca (2010), Planta de Valores são plantas da zona urbana que apontam os valores dos m² dos terrenos, onde descrevem todos os critérios concretos dos métodos de

De 04/06/2018 a 06/06/2018

avaliação utilizados para se chegar ao valor venal dos imóveis. Ainda, o autor supracitado sintetiza que a elaboração ou a atualização da planta de valores é essencialmente técnica. O contribuinte pode contar com a divulgação dos valores de mercado, fazendo com que a população fique inteiramente informada sobre os mesmos tornando valores justos a todos os proprietários, evitando a insatisfação do contribuinte quanto aos imóveis superavaliados, ou evasão de receita. Cabe as Prefeituras apurarem os valores dos imóveis, neste contexto, a Planta Genérica de Valores contribui para a apuração do valor correto do imóvel auxiliando o ente municipal, pois esse documento define a valorização dos imóveis, por meio de critérios jurídicos e técnicos de valoração, apuração e enquadramento dos imóveis (FRAGA, 2010).

2.1.9 Cobrança do IPTU e seus princípios

Com relação à cobrança do IPTU cabe à lei municipal definir o fato gerador, base de cálculo e as alíquotas. Bem como deve definir todos os critérios para a cobrança do imposto, respeitando as regras e princípios previstos na Constituição da República e no Código Tributário Nacional, norma geral em matéria tributária. O cálculo do IPTU é definido após a multiplicação da alíquota pelo valor venal do imóvel. As leis municipais consideram o primeiro dia de cada ano para a ocorrência do fato gerador, uma vez que um exercício fiscal corresponde ao ano civil. Os Municípios emitem a notificação de lançamento do IPTU - carnê para pagamento do imposto - demonstrando a situação dos imóveis no dia 1º de janeiro do referido ano (FRAGA, 2010). Os princípios constitucionais relativos aos tributos, onde se inclui o IPTU, estão descritos nos art. 145 e 150 da Constituição Federal, assim descritos:

- a) Princípio da Capacidade contributiva: sempre que possível, os impostos terão caráter pessoal e serão graduados segundo a capacidade econômica do contribuinte – art. 145, § 1º.
- b) Princípio da legalidade ou reserva legal: exigir ou aumentar tributo sem lei que o estabeleça – art. 150, I.
- c) Princípio da isonomia ou da legalidade: instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente – art. 150, II.
- d) Princípio da irretroatividade: em relação a fatos geradores ocorridos antes do início da vigência da lei que os houver instituído ou aumentado – art. 150, III, a.
- e) Princípio da anterioridade ou da anualidade: no mesmo exercício financeiro em que haja sido publicada a lei que os instituiu ou aumentou – art. 150, III, b.
- f) Princípio do não confisco: o imposto não pode ser de caráter confiscatório, de maneira que o contribuinte perca parte do imóvel. (ART. 145 e 150 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL).

2.2 MATERIAL E MÉTODOS

A Prefeitura Municipal de São Vicente do Sul está localizada na Rua General João Antônio, nº 1305, Bairro Centro, CEP: 97420-000 no Município de São Vicente do Sul/RS.

De 04/06/2018 a 06/06/2018

De forma jurídica de direito público, a prefeitura teve a sua primeira administração no dia 29 de Abril de 1876, a qual completou 140 anos no ano de 2016, tendo seu primeiro prefeito Coronel Álvaro Paulino Leitão. Sua receita de projeção na atualidade anual é de R\$ 32.674.193,24 (trinta e dois milhões seiscientos e setenta e quatro mil cento e noventa e três reais e vinte e quatro centavos). E de projeção mensal e de R\$ 2.257.680,24 (dois milhões duzentos e cinquenta e sete mil seiscientos e oitenta reais e vinte e quatro centavos).

Esta pesquisa se classifica como pesquisa aplicada, pois a mesma possui o objetivo de dar soluções a problemas específicos, o que envolve verdades locais (GIL 2010), sendo que a mesma foi realizada junto a Prefeitura Municipal de São Vicente do Sul/RS, juntamente com as secretarias competentes.

Quanto aos procedimentos metodológicos, podemos perceber que essa pesquisa está caracterizada como um estudo de caso, por estar pesquisando um caso específico, o qual é o estudo do IPTU e a influência que tem um cadastro atualizado para a arrecadação do tributo. O estudo de caso, segundo Yin (2005), é considerado flexível, porque o pesquisador pode fazer uso de varadas técnicas de levantamento de dados, com o objetivo de melhor dimensionar a interpretação das informações colhidas.

Para a obtenção dos objetivos, foi realizado um estudo exploratório que segundo Severino (2007, p.123) a “Exploratória busca apenas levantar informações sobre um determinado objeto, delimitando, assim, um campo de trabalho, mapeando as condições de manifestação desse objeto.”

Para Gil (2010), para poder analisar a qualidade dos resultados da pesquisa, é necessário saber de onde os dados foram obtidos e quais os procedimentos que foram adotados. A pesquisa, segundo sua natureza, classifica-se em pesquisa qualitativa e quantitativa, visto que a mesma buscou descrever as possíveis discrepâncias nos valores dos imóveis através das amostras, bem como a desatualização dos mesmos. Para Marconi e Lakatos (2010), são vários os procedimentos para a realização da coleta de dados, as quais mudarão com os tipos de pesquisa, resumem-se em: coleta documental, observação, entrevista, questionário, formulário, medidas de opiniões e atitudes, técnicas mercadológicas, testes, sóciometria, análise de conteúdo e história de vida.

Para esta pesquisa, os dados foram coletados junto a Prefeitura Municipal de São Vicente do Sul/RS, juntamente com a Secretaria Municipal de Finanças, Indústria e Comércio, no Setor de Tributação. Seguido de amostras, buscando evidenciar a estrutura para a obtenção do valor venal base para cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

De 04/06/2018 a 06/06/2018

Foi utilizada a bibliografia e as leis referentes ao setor público e aos tributos para auxiliar e dar ênfase ao trabalho. Para o cálculo do valor atualizado do imóvel, foi utilizado o custo do m² extraído do Sindicato da Indústria da Construção Civil no Estado do Rio Grande do Sul, o SINDUSCON-RS. Ainda, para a presente pesquisa na coleta de dados foram analisadas em vários parâmetros contidos na avaliação do valor venal do imposto municipal, IPTU.

Conforme Marconi e Lakatos (2010), na análise o aluno entra mais profundamente nos dados decorrentes do trabalho, a fim de dar respostas às indagações e estabelecer as relações necessárias entre os dados obtidos e as suposições formuladas, as quais serão confirmadas e ou refutadas mediante a análise.

Os dados foram tabulados através de planilha *Microsoft Excel 2013*, com o intuito de facilitar a análise das informações obtidas, de forma a responder a situação problema e os objetivos do trabalho. Nesta pesquisa o método de amostragem em que se enquadra é a amostragem não probabilística, que, segundo Beuren (2004), esse método é aquele em que faz o uso do raciocínio, o qual depende exclusivamente dos critérios do pesquisador para a construção das amostras. A pesquisadora, por ser uma amostragem não probabilística, definiu que a rua a ser analisada será a Rua Sete de Setembro, pois é a que teve o reajuste imobiliário mais significativo. Sendo assim, o setor de tributação informou que há 128 casas registradas na referida rua. Diante da dificuldade de realização do georreferenciamento, foram analisadas 18 imóveis, que correspondem à amostra da pesquisa.

2.3 RESULTADOS E DISCUSSÃO

Neste capítulo serão apresentados os resultados e as comparações, que foram feitas com base na amostra definida, que foi de 18 imóveis, todos com vinculação ao perímetro urbano do município de São Vicente do Sul, RS, os quais se encontram localizados no bairro centro, à Rua Sete de Setembro. O levantamento do valor venal dos imóveis tem como base a área que está cadastrada na prefeitura, bem como o respectivo valor arrecadado de IPTU. Dessa forma, realizou-se uma comparação do valor dos imóveis, os quais que, para obter o valor mais fiel possível, foi realizado o georreferenciamento. A partir desse parâmetro foi calculado o valor mercadológico para conseguir chegar ao valor do IPTU atualizado, no qual mostraria o quão o município está deixando de ganhar, devido à falta de atualização das plantas genéricas de valores que, no entanto, acarreta perda diante da arrecadação do imposto mencionado.

De 04/06/2018 a 06/06/2018

2.3.1 Arrecadação do IPTU no município de São Vicente do Sul, RS

Foi constatado que o último recadastramento, ou seja, a atualização da Planta Genérica de Valores – PGV, que é a base para a cobrança do IPTU, foi realizada no ano de 1998. A partir deste período, as correções sobre os imóveis foram feitas apenas pelo Índice Geral de Preços do Mercado – IGPM, que sofreu um reajuste anual com uma média entre os anos de 1998 a 2016 aproximadamente de 8,03%. A alíquota não foi reajustada desde a Lei municipal, que foi instituída em 1995, sendo para o imposto predial uma alíquota em média de 0,6612957%, e o imposto territorial é de 3%, lembrando que, quando aplicada a um imóvel com edificações, é apenas a alíquota predial aplicada. Com o intuito de aplicar e obter os resultados esperados com a pesquisa, constatou-se que os valores dos imóveis integrantes da amostra, cadastrados na Prefeitura, estão demonstrados no quadro 1, juntamente com o valor que está sendo pago na Prefeitura e a alíquota variável apresentada, bem como os setores que estão situados.

Quadro 1 - Valores dos imóveis junto ao ente municipal, com seu respectivo valor do IPTU.

Imóvel	Quadra	Setor	Valor venal	Valor Iptu	Aliquota
1	6	11	R\$ 105.173,70	650,6	0,6185957%
2	5	11	R\$ 129.037,76	779,85	0,6043579%
3	16	11	R\$ 62.430,05	381,85	0,6116445%
4	23	11	R\$ 89.272,20	569,45	0,6378805%
5	23	11	R\$ 58.177,88	360,95	0,6204248%
6	65	21	R\$ 74.408,70	444,85	0,5978467%
7	81	21	R\$ 32.524,56	231,65	0,7122310%
8	58	21	R\$ 50.562,12	331,3	0,6552336%
9	49	21	R\$ 48.429,96	331,2	0,6425774%
10	58	21	R\$ 69.302,75	471,9	0,6809253%
11	88	31	R\$ 32.131,51	222,2	0,6915330%
12	88	31	R\$ 26.288,48	193	0,7341618%
13	88	31	R\$ 51.212,40	317,6	0,6201623%
14	88	31	R\$ 28.034,78	201,75	0,7196418%
15	88	31	R\$ 33.710,90	237,65	0,7049648%
16	91	61	R\$ 48.573,03	306,9	0,6318321%
17	92	61	R\$ 24.357,84	183,35	0,7527350%
18	91	61	R\$ 36.957,64	246,35	0,6665739%
		Total	R\$ 1.000.586,26	6.442,40	0,66129957%

Fonte: Elaborado pela autora.

Diante do quadro 2, podemos analisar as 18 amostras, divididas em 04 setores, conforme mencionado no mapa do município. Os valores venais, cadastrados no município, foram atualizados de acordo com o IGPM, que foi observado o quão a alíquota é variável, ficando, então, em uma média de 0,6612957%. Analisando o quadro, pode-se constatar que, diante da situação dos imóveis cadastrados, destas 18 amostras foi obtida uma avaliação total de R\$1.000.586,26 (um milhão, quinhentos e oitenta e seis mil reais e vinte e seis centavos), resultando um total de R\$ 6.442,40 (seis mil quatrocentos e quarenta e dois reais e quarenta

De 04/06/2018 a 06/06/2018

centavos) de arrecadação do IPTU, representando um percentual de 0,6438625% do valor total de avaliação dos imóveis. Para a devida comparação, foi realizado o georreferenciamento destas 18 amostras, objetivando o reconhecimento das benfeitorias e das metragens em que estão averbadas no terreno, que foram analisadas. Este georreferenciamento foi realizado no programa AUTOCAD, com o intuito de medir as benfeitorias e avaliar em um valor mais aproximado ao valor mercadológico.

Quadro 2 - Valor dos imóveis atualizados, com o respectivo IPTU.

Imóvel	Quadra	Setor	Valor	Valor iptu
1	6	11	R\$ 272.498,00	R\$ 1.802,01
2	5	11	R\$ 485.640,00	R\$ 3.211,52
3	16	11	R\$ 290.035,00	R\$ 1.917,98
4	23	11	R\$ 348.042,00	R\$ 2.301,58
5	23	11	R\$ 164.578,00	R\$ 1.088,34
6	65	21	R\$ 161.880,00	R\$ 1.070,50
7	81	21	R\$ 116.014,00	R\$ 767,19
8	58	21	R\$ 107.920,00	R\$ 713,67
9	49	21	R\$ 144.343,00	R\$ 954,53
10	58	21	R\$ 240.122,00	R\$ 1.587,92
11	88	31	R\$ 134.900,00	R\$ 892,09
12	88	31	R\$ 114.665,00	R\$ 758,21
13	88	31	R\$ 124.108,00	R\$ 820,73
14	88	31	R\$ 128.155,00	R\$ 847,49
15	88	31	R\$ 94.430,00	R\$ 624,46
16	91	61	R\$ 195.605,00	R\$ 1.293,53
17	92	61	R\$ 97.128,00	R\$ 642,31
18	91	61	R\$ 152.437,00	R\$ 1.008,06
			R\$ 3.372.500,00	R\$ 22.302,12

Fonte: Elaborado pela autora

No quadro 2 foram descritas as metragens, após a medição e análise destas benfeitorias, e foi aplicada a alíquota que, em média, o município calcula para a obtenção do valor do IPTU. Para a atualização dos valores das 18 amostras, levou-se em conta o valor do Custo Unitário Básico (CUB), que serve como indicador monetário para a correção e avaliação dos imóveis, que regulamenta o mercado da incorporação imobiliária. Após conversa com o corretor de imóveis Alex Ramos Camargo, pode-se destacar os imóveis avaliados, como residências multifamiliares, tendo como padrão de acabamento normal. Diante deste aspecto, o valor do m², no mês de abril de 2017, custa R\$ 1.349,00, a qual a tabela consta em anexo. Portanto, após a avaliação dos imóveis e a aplicação da alíquota média em que o município vem aplicando, podemos observar que os bens avaliados ficam em um total de R\$ 3.372.500,00, que aplicando a alíquota média de 0,6612957%, o município poderia arrecadar aproximadamente R\$ 22.302,12 (vinte e dois mil trezentos e dois reais e doze centavos).

De 04/06/2018 a 06/06/2018

Em uma análise superficial destes dados, tais valores indicam a realidade alarmante, onde há discrepância dos valores analisados. Estes valores oficiais são bases para o imposto municipal, IPTU, e demonstram de maneira genérica a real necessidade de atualização dos mesmos. No entanto, devido à amostra apresentar um número baixo de imóveis, esses valores apresentam a realidade, fato este que tende a aumentar a real defasagem dos valores venais bases para o cálculo IPTU. Essa diferença é característica da má atualização dos cadastros dos imóveis junto à Prefeitura Municipal de São Vicente do Sul/RS, bem como da falta de atualização da planta de valores, a qual serve como padrão para todos os cálculos deste Imposto. Portanto, por ter percebido a diferença acentuada nos valores apurados, devido a não atualização dos valores venais dos imóveis, fica evidenciada a ausência direta de recursos nos cofres públicos e, conseqüentemente, a falta de serviços públicos de qualidade.

2.3.2 Alternativa aplicável para aumentar a arrecadação

Buscou-se informação junto a Prefeitura Municipal de São Vicente do Sul, RS, se existe alguma alternativa para que os contribuintes atualizem seus cadastros junto ao ente público, para a melhor fiscalização da realidade dos imóveis.

Constatou-se que para a regularização dos imóveis, sem que houvesse impacto na comunidade, seria necessário reestruturar a lei do município, reduzindo a alíquota e, assim, realizar um aumento das bases dos valores venais no município. Pois sabe-se que os contribuintes criticam qualquer modificação.

Salienta-se também, que é de responsabilidade do Poder Executivo alterar e/ou adaptar leis que possam regulamentar as atualizações e fiscalizações cadastrais. Portanto, sabe-se que o mesmo tem receio na aplicação destas, devido a questões políticas, as quais levariam a uma revolta dos contribuintes com o ente responsável.

CONCLUSÃO

Quando se deu início a presente pesquisa, buscou-se responder a seguinte problemática: Qual a importância dos imóveis estarem com seus cadastros atualizados para a arrecadação do IPTU? Para que essa questão fosse respondida, foram definidos alguns objetivos, dos quais foram respondidos conforme estabelecidos. Através da análise realizada no histórico de arrecadação de IPTU no município de São Vicente do Sul/RS, percebe-se que a última atualização dos valores venais foi feita no ano de 1998, que apenas sofreram os devidos reajustes pelo IGPM. Através deste aspecto, percebeu-se que os valores existentes na

De 04/06/2018 a 06/06/2018

prefeitura municipal estão abaixo do valor do mercado, evidenciando a falta de fiscalização dos entes do poder executivo e legislativo. A questão do descaso, desde o ano de 1998, infringe a Lei de Responsabilidade Fiscal, acarretando a perda de receita.

A questão pela falta de atualização está ligada diretamente pela grande demanda de funcionários que precisa para a devida fiscalização e/ou a revolta dos contribuintes que virá posteriormente da atualização dos valores. Podendo, desta forma, haver confrontos entre o responsável pela criação/adaptação da lei para a regulamentação com os contribuintes. É de conhecimento de todos que as informações aos contribuintes para o pagamento do IPTU devem ser realizadas pela prefeitura, que tem o dever de atualizar e buscar informações sobre os imóveis cadastrados. O desenvolvimento dos municípios está diretamente ligado às receitas dos mesmos.

Partindo deste pressuposto, evidencia-se que se o IPTU for cobrado de forma atualizada e correta resultará em um aumento significativo da receita, em contrapartida possibilitando a melhoria dos serviços prestados à comunidade. No mesmo sentido, percebe-se uma não conscientização dos contribuintes perante a este fato, pois não há um interesse na regularização dos imóveis dos mesmos. Se os valores dos imóveis fossem reajustados com o parâmetro visto nesta pesquisa, haveria um aumento significativo na arrecadação do IPTU, sendo elevada a carga tributária aos contribuintes e gerando receitas significativas ao município. Com isso, os objetivos da pesquisa foram respondidos e obteve-se um resultado esperado no que se refere ao benefício que traria a arrecadação correta perante a base de cálculo atualizada dos imóveis. Esta pesquisa não cessa aqui, visto que outros profissionais podem utilizar da mesma para que façam uma nova análise daqui um tempo e possam contribuir com outras estratégias.

REFERÊNCIAS

AVERBECK, Carlos Etor. **Os sistemas de cadastros e planta de valores no município: prejuízos da desatualização**, 2003. 199 f. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2003. Disponível em <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/85068/204362.pdf?sequence=1&isAllowed=y>

BEUREN, Ilse Maria. **Como Elaborar Trabalhos Monográficos em Contabilidade**. 2. Ed. São Paulo. Atlas, 2004.

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil, promulgada em 5 de outubro de 1988**. Diário Oficial da União, Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em:

CARNEIRO, Claudio. **Curso de Direito Tributário e Financeiro**. 4. Ed. São Paulo. Saraiva, 2012.

_____. **Impostos Federais, Estaduais e Municipais**. 4. Ed. São Paulo. Saraiva, 2013.

De 04/06/2018 a 06/06/2018

COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Curso de Direito Tributário Brasileiro: comentários à Constituição e ao Código Tributário Nacional, artigo por artigo.** - Rio de Janeiro: Forense, 2001. Disponível em: < <http://www.webartigos.com/artigos/a-evolucao-do-iptu-e-a-busca-da-funcao-social-da-propriedade/9610/#ixzz14kkvgyt>>. Acesso em: 08 de novembro de 2016.

FABRETTI, Láudio Camargo. **Contabilidade Tributária.** 14. Ed. São Paulo: Atlas, 2014.

FONSECA, Cláudio Eduardo. **A importância do Cadastro Tributário na Arrecadação Municipal e na Auditoria de Tributos – Estudo de caso do município de Belo Horizonte.** Disponível em: <file:///C:/Users/SERVIDOR/Downloads/cadastro_tributario.pdf>. Acesso em 08 de novembro de 2016

FRAGA, Henrique Rocha. **O IPTU e suas principais características.** 2010. Disponível em:<http://rochaeфрага.com.br/publicacoes/o_ipitu_e_suas_principais_caracteristicas.pdf>. Acesso em: 02 de novembro de 2016.

GIL, Antonio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 5. Ed. São Paulo: Atlas S.A, 2010.
JARDIM, Eduardo Marcial Ferreira. **Manual de direito financeiro e tributário.** 12. Ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

KOHAMA, Heilio. **Contabilidade Pública - Teoria e Prática,** 7.Ed. São Paulo. Atlas. 2000.
_____.**Contabilidade Pública - Teoria e Prática,** 11.ed. São Paulo. Atlas. 2010.

PICCOLI, Karin Rose Mussi; PICCOLI, Rafael Gonzalez Luis. **Manual de Tributos Federais, Estaduais e Municipais.** —1.Ed São Paulo: IOB Folhamatic, 2013.
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO VICENTE DO SUL. Disponível em: <<http://saovicentadosul.rs.gov.br/beta/v1/index.php>>. Acesso em 18 de agosto de 2016.