IPTU NO MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO/MG NO PERÍODO DE 2010-2014 E O QUE PODE SER FEITO PARA MELHORIA DESSA RECEITA

Benício R. F. G. de Oliveira[1]; Marco A. L. Campos[2]; José S. de Araújo[3]; Rogério de A. Teixeira[4]

RESUMO

O presente trabalho objetiva analisar os levantamentos do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no último quadriênio no Município de Muzambinho – Minas Gerais, analisando previsões de arrecadação, o que realmente é arrecadado pelo munícipio e como pode buscar melhorias entre o previsto e o valor real de arrecadação. Uma das pontes que pode ser sugestionado para discrepância entre o valor do IPTU previsto e o valor arrecadado é relatado por outros autores, como sendo a desatualização das informações cadastrais dos imóveis urbanos. Essa atualização realizada com igualdade poderá favorecer o munícipio de Muzambinho em seu desenvolvimento social e urbano. Como um todo, a desatualização de dados cadastrais, pode estar na falta de levantamento de avaliação dos imóveis para verificar o quanto o Munícipio está deixando de arrecadar. No caso do município de Muzambinho/MG, a ultima atualização data da década de 1980 e para tanto observa-se numa evolução nos bens imóveis urbanos ao longo desses 34 anos. Esta desatualização das mudanças corrobora com aquelas apresentadas por vários autores, as quais reportam que um dos pontos de defasagem entre o valor previsto do IPTU, diverge grandemente do valor real de mercado.

[1] Funcionário terceirizado do IFET Câmpus Muzambinho- MG , discente do Curso de Especialização em Gestão Pública do IFET Câmpus Muzambinho- MG. Discente do Curso de Direito pelo Centro Universitário da Fundação Educacional Guaxupé (UNIFEG), Graduado do Curso de Tecnologia em Cafeicultura do IFET Câmpus Muzambinho- MG benicio.fgo@gmail.com

[2] Mestre em Direito pelo Centro Universitário Salesiano de São Paulo - UNISAL. Especialista em Direito Público pelo Centro Universitário de Belo Horizonte - UNI-BH. Graduado em Direito pela Faculdade de Direito de Varginha - FADIVA. Professor titular junto ao Centro Universitário do Sul de Minas, UNIS-MG e Faculdade Três Pontas - FATEPS. Professor convidado em cursos de pós-graduação lato sensu;

[3] Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Sul de MInas – Câmpus Muzambinho/MG, email: jose.arujo@muz.ifsuldeminas.edu.br

[4] Professor universitário, Especialista em Controladoria em Gestão Fiscal e Mestre em Administração Pública. E-mail: deassis.rogerio@gmail.com

INTRODUÇÃO

Com o crescimento da urbanização, vêm às responsabilidades públicas através de melhorias de atendimento e serviços prestados, disponibilização de postos de saúde e hospitais, segurança pública, construção, educação, dentre outros serviços básicos. Esses tipos de serviços são pagos através das arrecadações efetuadas pelo município.

Portanto, o objetivo deste artigo é demonstrar o andamento da arrecadação de IPTU no Munícipio de Muzambinho-MG, tornando transparente o quanto está se arrecadando, quanto deveria arrecadar e como estão os cadastros dos imóveis junto à prefeitura. A metodologia utilizada foi à pesquisa bibliográfica da literatura atual, dados extraídos de órgãos públicos e leis anteriores com as devidas atualizações vigentes no Brasil, obtendo uma vista ampla do tema abordado.

MATERIAL E MÉTODOS

A Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, no que diz a respeito sobre Impostos Sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana, em seu artigo 156, I, II estabelece que compete aos Municípios instituir impostos sobre:

> I - propriedade predial e territorial urbana;
> II - transmissão Inter vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (BRASIL, 2014d);

A competência tributária dos entes da federação traz previsão de que os Impostos Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU é da competência dos Municípios.

Com a Emenda Constitucional de Nº 29, 13 de Setembro de 2000, passa a vigorar a seguinte redação no que diz respeito a arrecadação de IPTU.

> Art.156. "§ 1º Sem prejuízo da progressividade no tempo a que se refere o art.182, § 4º, inciso II, o imposto previsto no inciso I poderá : "I – ser progressivo em razão do valor do imóvel; e "II – ter alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel (BRASIL, 2014c);

Para tanto a progressividade prevê, analisando o valor do imóvel e alíquota dependendo da localização e uso do imóvel.

Muzambinho é um município localizado na Região Sul do Estado de Minas Gerais, cuja economia é baseada na agricultura, pecuária, artesanato.

Com relação a este tributo a Lei Orgânica do Município de Muzambinho, de 21 de dezembro de 2006, que em seu Art. 114 preconiza que:

> Ao Município compete instituir : I - imposto sobre: a) propriedade predial e territorial urbana – IPTU. § 1º O imposto previsto na alínea « a », do inciso I, será progressivo, nos termos da lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade, podendo haver isenções na forma da lei complementar (MUZANBINHO, 2014a).

Nesse contexto, a gestão pública prevê transformação, levando através da Lei orgânica a competência para estruturar, compatibilizando com ações futuras que poderá vir a ocorrer.

Machado (2009) relata que, a base de cálculo do IPTU e valor venal – Valor venal é o valor de mercado de bem imóvel, vele dizer, o valor pelo qual o mesmo poderia ser vendido, em condições normais de mercado.

Entretanto, a administração fazendária, mediante analise de valorização dos imóveis tem a antonímia de dizer quanto cada imóvel vale e não a lei, pois a lei firma critérios gerais.

Embora a legislação vigente estabeleça critérios para atualização do valor venal dos imóveis, não há registros no município de Muzambinho e nem documentação que comprove que o poder publico tenha feito atualizações em tais valores, apenas pode-se inferir com base nos dados levantados junto a Secretaria Municipal da Fazenda que os valores refletem esta afirmativa da não atualização, entretanto não cabe valor de julgamento em tal suposição.

Portanto é possível que se proceda à fixação legal do valor venal de um imóvel, no fim de ano, e que tal modificação possa ser aplicada no 1º dia do exercício financeiro seguinte.

As diferentes avaliações dos imóveis e localização são de muita importância, pois dependendo do zoneamento urbano, terá maior ou menor valor, sendo atribuída somente para imóveis urbanos não se confundindo com imóveis rurais.

Os valores arrecadados no município de Muzambinho entre os anos de 2010 a 2013, podem ser observados na Tabela 2. A referida tabela descreve os valores pagos pelos contribuintes distribuídos em pagamento de Cota Única, Cota Parcelada, Valores esperados e Valores Arrecadados, com base nestas informações pode inferir que nos anos analisados existe uma diferença entre o valor esperado e o real arrecadado, embora exista evolução ao longo dos anos, há que ressaltar que

a discrepância entre o esperado e o real é significativo, chegando a uma falta de arrecadação R$ 952.522,53.

Tabela 2 Valores de IPTU arrecadados no Município de Muzambinho/MG no período de 2010/13.

Evolução de arrecadação de IPTU no Município de Muzambinho/MG				
Ano	Cota Única	Cota Parcelada	Valor Lançado	Valor Total Arrecadado
2010	1.099.764,28	56.448,77	1.935.523,85	1.156.213,05
2011	1.276.873,89	89.982,96	2.141.460,53	1.366.856,85
2012	1.432.401,87	105.876,38	2.400.703,13	1.538.278,25
2013	1.560.533,39	135.449,18	2.648.505,10	1.695.982,57

Fonte: Dados fornecidos pela secretária da fazenda Muzambinho/MG

Observa-se ainda na Tabela 2 a evolução ao longo dos anos, estima-se que o aumento de arrecadação seria pelo crescimento do número imóvel urbano, visto a facilidade de obter um imóvel próprio através dos benefícios favorecidos pelo governo federal e até mesmo pelo próprio desenvolvimento urbano do município.

Segundo documentos disponibilizados na prefeitura, em visita in loco para o levantamento das informações, os imóveis existentes, que realmente contabilizam tributos de Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU – estão desatualizados desde 1980.

No caso específico de Muzambinho, a Secretaria Municipal da Fazenda, afirma que até o momento não existe nenhuma ação efetiva para atualização dos valores venais dos imóveis e que nem na Câmara Municipal existe um projeto de Lei que vislumbre alterações em tais valores.

A fiscalização dos imóveis em valores venais de mercado poderá ser muito importante para desenvolvimento do Município, pois poderá aumentar o valor do IPTU ou haver queda. Portanto, a alíquota deveria ser três vezes superior ao estipulado em 1980.

E de 1980 até os dias de hoje, boa parte dos imóveis eventualmente sofreram melhorias e valorização ou até mesmo depreciação, o que também pode elevar os tributos ou haver queda dos impostos.

A atualização deveria realmente ser obedecida de acordo com a lei complementar no. 004/94 23/12/1994 em seu Art. 215,

> Os valores venais dos imóveis inscritos no Cadastro Imobiliário serão atualizados, dentro dos critérios estabelecidos neste Código, até o dia 31 de dezembro de cada ano e utilizados como base de cálculo do IPTU, a ser cobrado a partir de 1° (primeiro) de janeiro do ano seguinte (MUZAMBINHO 2014b).

Ao termino desse trabalho, o Executivo tem ainda que encaminhar a Atualização da Planta Genérica de Valores - APGV como forma de projeto de lei, para ser verificada pela Câmara de Vereadores, podendo ainda modificar os valores ou rejeitar a proposta.

Portando, o tributo recolhido de IPTU é dos principais fatores de renda do município, visto que se a paralização ou queda de receita, o município não retorna a população. Os acompanhamentos dos imóveis geralmente não são feitos, pois os gestores se sentem prejudicados para a próxima disputa eleitoral além dos gastos com pessoal para realizar esse levantamento.

RESULTADOS E DISCUSSÃO

Com todos os avanços das leis auxiliando os gestores, ainda encontra-se precária as informações necessárias para uma boa gestão do IPTU. Deve ser feito uma análise prévia dos imóveis, mostrando à sociedade quanto o munícipio está perdendo de arrecadação com IPTU.

Figura 2

Fonte: Google Earth, atualização da imagem 16/04/2013, Bairro Jardim Por do Sol Muzambinho/MG.

Tabela 4

Lançamento IPTU P/ Bairro e Loteamento – 2013					
Bairros	**Vr lançado**	**Vr arrecadado**	**PERC %**	**EDIFICADOS**	**N/EDIFICADOS**
Jardim Por do Sol 1	**48.285,03**	**33.934,84**	**70,28**	**62**	**73**

Fonte: Dados fornecidos pela secretária da fazenda Muzambinho/MG

Na figura 2 analisamos um determinado bairro, Jardim Por do Sol, demarcamos 8 lotes não edificados, já a tabela 4 diz que existe 73 lotes N/edificados. Diante desses dados expostos já analisamos que o Município

necessita atualizar a Planta Genérica de Valores, pois não encontra-se conforme mostra a figura.

Esse tipo de atualização favorece o crescimento do município, e os donos dos imóveis se veem no direito de cobrar por mais incentivo, buscando seus direitos de regularização tornando assim maior o retorno para sociedade.

CONCLUSÕES

Embora os valores de IPTU no município tenham sido crescentes ao longo do período estudado, necessita-se a verificação da atualização dos valores venais, e inclusive diminuir a distancia entre os valores planejado e o arrecadado, pois somente assim, poderá chegar próximo de valores arrecadados em outros municípios. Para diminuir tais diferenças torna-se necessária a atualização da Planta Genérica dos imóveis.

Espera-se com essa pesquisa contribuir para com os gestores e a sociedade quanto o Município estará perdendo com a falta de regularização do IPTU, pois não deve ter uma visão somente de arrecadação e sim um instrumento importante de politica urbana. Pois uma cidade bem estruturada, favorece o ganho da população através de turismo melhorias com saúde, esporte lazer, cultura e até mesmo valorização dos imóveis existentes.

Devendo, portanto o Plano Diretor do município e a regularização dos valores venais dos imóveis serem elaborados na forma de projeto de lei municipal, passando pela Câmara de Vereadores envolvendo todos os políticos e eleitores para atualizar a Planta Genérica de Valores sendo usado como critério indicação de técnicos para auxiliar nas avaliações.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Brasil. **CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL DE 1988 EMENDA CONSTITUCIONAL Nº 29, DE 13 DE SETEMBRO DE 2000**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/Emendas/Emc/emc29.htm Acesso em: 09/Abril/2014

MACHADO, Hugo de Brito. Código Tributário Nacional: **Anotação à Constituição, ao Código Tributário Nacional e às Leis Complementares 87/1996 e 116/2003** – 2 ed. – São Paulo: Atlas, 2009.

Muzambinho. **LEI COMPLEMENTAR DO MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO**: No. 004/94 23/12/1994 Disponível junto à Prefeitura de Muzambinho/MG

_____. **LEI ORGÂNICA DO MUNICÍPIO DE MUZAMBINHO**: Disponível em: http://www.muzambinho.com/imagens/leiorganica.pdf. Acesso em: 10/Abril/2014

SANTOS, A.M.S.P. Descentralização e autonomia financeira municipal: a perspectiva das cidades médias In: **Indicadores Econômicos**, Porto Alegre: v.32 n.3,2004.