

Análise Evolutiva da Receita de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU – Frente à Expansão Imobiliária no Município Turístico de Canela/RS

Aluna: Saionara Senir de Oliveira de Lima
Orientador no TCC II: Prof. Me. Tarcísio Neves da Fontoura
Orientador no TCC I: Prof. Me. Tarcísio Neves da Fontoura
Semestre: 2022-2

Resumo

Este estudo apresenta uma análise da arrecadação da Receita do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU), no Município de Canela/RS, no período de 2017 a 2021. Tendo como objetivo geral demonstrar a evolução do Imposto Predial Territorial Urbano e da Dívida Ativa de IPTU do Município de Canela, frente à expansão imobiliária, no período mencionado. Para o estudo de caso, foi realizada uma pesquisa descritiva, com abordagem qualitativa e quantitativa, por meio da qual foram levantados os dados dos balancetes contábeis na secretaria da fazenda do município, calculando as variações e determinando algumas premissas para elaborar também uma projeção para os anos de 2023, 2024 e 2025, com base nos dados coletados do período analisado. Observando os resultados encontrados em relação aos valores das receitas e à quantidade de imóveis novos no período e ainda considerando as projeções apuradas, percebeu-se um cenário positivo na arrecadação, motivado, principalmente, pelo aumento da procura por novas áreas de terra para construir nas zonas da cidade. Com isso, ocorreu um aumento gradual na arrecadação do IPTU e, concomitantemente, um aumento na quantidade de imóveis inadimplentes tributados pelo imposto. Apesar de ter sido manifestado um resultado benéfico referente à especulação imobiliária, verificou-se também a precariedade da infraestrutura da cidade, no sentido de manter a qualidade de vida para todas as pessoas que moram ou pretendem residir no município. Neste trabalho, mencionam-se, inclusive, os pontos que podem ser beneficiados ou prejudicados com esse desenvolvimento imobiliário.

Palavras-chave: IPTU. Expansão imobiliária. Imposto municipal. Receitas tributárias.

1 Introdução

O Município de Canela vive uma expansão imobiliária decorrente do turismo, fato que, por sua vez, desperta o interesse de potenciais investidores no sentido de construir unidades habitacionais, imóveis para locação temporária, bem como novos espaços para comércio; elevando, assim, a receita da cidade quanto ao Imposto Predial e Territorial Urbano. Esse fenômeno está diretamente ligado ao desenvolvimento no setor imobiliário, já que quanto mais imóveis existirem, maior será a arrecadação do referido imposto e, por consequência, muito provavelmente, aumentará também a inadimplência do pagamento do imposto por parte dos proprietários desses imóveis, o que acarretará na inscrição dos mesmos na Dívida Ativa de Imposto Predial e Territorial Urbano no município.

O presente estudo traz os dados das novas construções imobiliárias, no Município de Canela, procurando verificar como se deu o aumento nesse setor, no período abordado (2017 a 2021). Ressalta-se que essa cidade está recebendo muita atenção dos investidores e

migrantes de outras regiões do país que, em ambos os casos, vêm para a Região das Hortênsias, como turistas, com o objetivo de prestigiar os eventos municipais – Natal, Páscoa e outras festividades – e se encantam pelo município, pois o mesmo oferece uma qualidade de vida razoável, segurança pública e, é claro, para os mais afortunados, oportunidades de empreender, construindo novos imóveis na cidade.

Com isso, surge a demanda por serviços públicos municipais, uma vez que eles são fundamentais, para que as atividades de arrecadação e fiscalização sejam feitas de forma a conseguirem, de modo eficaz, restringir a inadimplência, a sonegação fiscal e a ocorrência de processos em cobrança administrativa ou judicial (a inscrição na Dívida Ativa). Nesse contexto, destaca-se a importância das receitas próprias que, de acordo com o artigo 145 da Constituição Federal (CF), são compostas de impostos, taxas e contribuições de melhoria. (BRASIL, 1988).

Cabe mencionar que os impostos municipais estão dispostos no artigo 156 da CF (BRASIL, 1988) e são os seguintes: Imposto Sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Imposto Sobre a Transmissão Inter Vivos de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN).

O IPTU – objeto do presente projeto de pesquisa – está estabelecido nos artigos 32 a 34 do Código Tributário Nacional (CTN) e tem como sujeito passivo, o proprietário do imóvel; e como fato gerador, a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel, localizado na zona urbana do município. (BRASIL, 1966).

O presente artigo tem a seguinte questão de pesquisa: como se comportaram a arrecadação de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e a inscrição na Dívida Ativa de IPTU do referido município, frente à expansão imobiliária em Canela/RS, no período de 2017 a 2021?

Este trabalho tratará também sobre as possíveis causas que levam os proprietários ao não pagamento do IPTU. Entende-se que, na perspectiva do contribuinte, as razões para o descumprimento dessa obrigação podem estar ligadas às suas percepções diante da gestão municipal, ao seu comportamento e ao seu perfil. Além disso, alguns fatores podem colaborar para que essa situação ocorra, tais como: comportamento pautado pela inexistência de risco, no que se refere ao descumprimento das obrigações fiscais; os elevados custos do imposto e a falta de conscientização da função social dos impostos. (GERING; PINTO; VIEIRA, 2021).

Tendo em vista o fato de que os investidores estão aumentando suas rendas, construindo imóveis no município em questão – para moradia, locação, revenda, entre outros – considera-se importante verificar quais são os principais motivos que vêm estimulando essa expansão imobiliária, assim como apresentar os pontos mais relevantes do Plano Diretor (possível causa do crescimento) e as mudanças de valores dessa receita, para estabelecer se são pontos ligados a essa evolução.

O objetivo geral deste projeto é demonstrar a evolução do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e da Dívida Ativa de IPTU do Município de Canela, frente à expansão imobiliária, no período de 2017 a 2021.

Neste trabalho, será feito um levantamento bibliográfico do tema proposto e um estudo para verificar se houve mudanças na Planta de Valores, no período selecionado. Além disso, a arrecadação do período escolhido será comparada com a Dívida Ativa, apresentando uma análise sobre os sujeitos passivos (proprietários de imóveis) – que não pagaram o imposto e que estão inadimplentes – e de como é possível reduzir essa inadimplência, observando se houve mudança na Planta de Valores em relação à expansão imobiliária no Município de Canela/RS. Levando isso em conta, esta pesquisa pretende mostrar a importância econômica do crescimento da cidade e de como ela vem sendo alvo de investidores e novos moradores, bem como mensurar quantos novos imóveis tributáveis de Imposto Predial e Territorial Urbano foram, oficialmente, construídos no período estudado.

2 Referencial Teórico

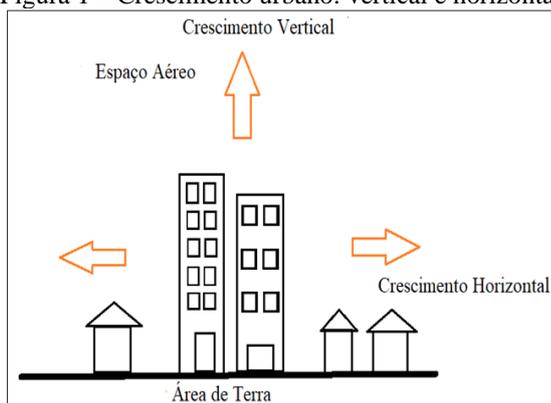
2.1 Expansão imobiliária

A busca pela valorização das propriedades urbanas tem provocado a expansão das cidades brasileiras, gerando uma constante evolução dos preços do solo com as práticas dos agentes imobiliários. Dessa maneira, percebe-se uma necessidade de obter o solo para promover a valorização habitacional e, por sua vez, a especulação imobiliária por parte dos proprietários agrários e dos construtores.

As justificativas para o comportamento dos preços e valores vão desde a ação do cenário internacional, permeiam o desempenho geral da economia e as políticas de incentivo ao setor imobiliário em nível nacional, chegando às questões locais, envolvendo incentivos e expectativas relativas ao crescimento do município.

De acordo com Japiassú e Lins (2014), a expansão urbana, a qual advém através do avanço territorial das cidades, pode ocorrer de duas maneiras: intensiva ou extensiva. O crescimento intensivo se configura como uma intensificação do uso e da ocupação de terra; levando, geralmente, a um crescimento vertical da cidade. Já o crescimento extensivo se define pela ampliação do perímetro urbano, que faz a cidade crescer horizontalmente. A Figura 1 demonstra, de forma simplificada, o crescimento urbano.

Figura 1 – Crescimento urbano: vertical e horizontal



Fonte: adaptado de Japiassú e Lins (2014).

Vale destacar que é o setor imobiliário que estabelece a base da expansão urbana e da valorização agrária. Ele se alia aos agentes públicos, principalmente, aos Poderes Legislativo e Executivo, que são os responsáveis pelo crescimento e pelas mudanças mais relevantes, que ocorrem no meio urbano, distribuindo e redistribuindo contingentes populacionais e atividades econômicas, mantendo as cidades em constante transformação.

Conforme López (2005), a atividade imobiliária tem por pilar os bens imóveis e retrata um campo de atividade amplo e complexo. As principais características dessa atividade constam no Quadro 1.

Quadro 1 – Principais características da atividade imobiliária

Características Apuradas	Significado
Matéria-prima	Solo
Método de produção	Longo e de custo elevado
Principal produto	Moradia
Atividade	Regulada
Relação entre vendedor e comprador	Vínculo contínuo

Fonte: adaptado de López (2005).

Compreende-se, por meio dos dados desse quadro, que o segmento imobiliário envolve um processo de produção longo e com custo elevado, pressupondo a existência de empresas que estão no mercado há bastante tempo e a disponibilidade de garantias para os implicados, pelo menos, quando se trata de acordos que oferecem um mínimo de segurança para o comprador e para o vendedor.

2.2 Receita pública – conceito e classificação

As receitas públicas podem ser definidas como todo e qualquer recebimento de recursos ou rendas financeiras, tendo seu aumento através de contribuições, convênios, taxas e tributos, que permitem ao Estado realizar suas funções e ainda efetivar o pagamento das despesas. Com essa renda nos cofres públicos, o governo consegue gerir políticas públicas e atender aos anseios sociais. (KOHAMA, 2009).

A classificação das receitas públicas varia de acordo com a sua origem e a sua natureza, sendo que há diversos fatores para estabelecer essas classificações. Por exemplo, pelo critério da regularidade, as receitas públicas podem ser divididas em ordinárias (tributos regulares) e extraordinárias (empréstimos, vendas de ativos e outras formas de arrecadação). Outra alternativa consiste em dividir as receitas em originárias (que resultam das atividades do próprio Estado) e em receitas derivadas do setor privado, tendo como base a soberania do Estado – os impostos, as taxas e as contribuições. (GIACOMONI, 2009).

Elas podem ainda ser classificadas em dois grupos distintos: Receita Orçamentária e Receita Extra-Orçamentária. Na Receita Orçamentária, obrigatoriamente, deve constar o orçamento público e abranger os valores provenientes de operações de crédito, autorizadas por lei. Já a Receita Extra-Orçamentária são os valores que não precisam ser considerados no orçamento, porque são apenas meras entradas compensatórias. De acordo com Righi e Ceretta (2015) e também com Schuh (2012), essa categoria de receita dispõe de perfil temporário e compõe o Balanço Patrimonial, como passivo financeiro.

No que nos diz respeito a este trabalho, será dado foco à Receita Orçamentária, a qual é responsabilidade da administração pública. Esse tipo de receita é de suma importância, devido ao seu papel no processo orçamentário, pois possibilita que seja feita uma previsão capaz de mensurar a capacidade governamental de fixar despesas públicas. Assim, a arrecadação de um ente público se torna uma proscricção da execução orçamentária da despesa, sendo que o poder de tributar do ente deve estar relacionado ao objetivo de atender às necessidades da população, por meio de serviços públicos.

De acordo com a Parte I do Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP), Receita Orçamentária:

[...] são disponibilidades de recursos financeiros que ingressam durante o exercício e que aumentam o saldo financeiro da instituição. Instrumento por meio do qual se viabiliza a execução das políticas públicas, as Receitas Orçamentárias são fontes de recursos utilizadas pelo Estado em programas e ações de que a finalidade precípua é atender às necessidades públicas e demandas da sociedade. (BRASIL, 2021, p. 29).

As referidas receitas são pertencentes ao Estado, entram no patrimônio do Poder Público e, geralmente, por força do princípio orçamentário da universalidade, estão previstas na Lei Orçamentária Anual (LOA), a qual estabelece os Orçamentos da União (por intermédio das estimadas receitas) e as despesas fixadas pelo governo federal. Cabe ao Congresso Nacional avaliar e ajustar a proposta do Poder Executivo. É importante salientar que os Orçamentos da União geram impactos, que atingem, diretamente, a vida dos brasileiros. O Orçamento Brasil, por exemplo, é um instrumento que ajuda na transparência das contas públicas ao permitir que todo cidadão acompanhe e fiscalize a correta aplicação dos recursos públicos.

A Receita Orçamentária possui uma classificação que é de utilização obrigatória para todos os entes da Federação, sendo autorizado o seu desdobramento para permitir o atendimento às suas respectivas características. Portanto, as Receitas Orçamentárias são classificadas conforme os critérios de natureza, fonte/destinação de recursos e indicador de resultado primário.

Os §§1º e 2º do artigo 11 da Lei nº 4.320/1964 classificam as Receitas Orçamentárias em “Receitas Correntes” e “Receitas de Capital” (BRASIL, 1964). Neste estudo, serão analisadas, principalmente, as Receitas Correntes, as quais provêm de tributos; de contribuições; da exploração do patrimônio estatal (Patrimonial); da exploração de atividades econômicas (Agropecuária, Industrial e de Serviços); de recursos financeiros recebidos de outras pessoas de direito público ou privado, quando destinadas a pagar despesas classificáveis em Despesas Correntes (Transferências Correntes); e as demais receitas que não se enquadram nos itens anteriores, nem no conceito de receita de capital (Outras Receitas Correntes).

Os impostos, as taxas e as contribuições de melhoria são exemplos de Receitas Correntes, na classificação por Categoria Econômica. Já no que se refere à procedência, configuram-se como receitas derivadas, que têm a finalidade de obter recursos financeiros para o Estado subsidiar as atividades que são de sua responsabilidade. Elas se sujeitam aos princípios da reserva legal e da anterioridade da lei, salvo exceções.

O artigo 3º do Código Tributário Nacional (BRASIL, 1966, não paginado) conceitua o tributo como “[...] toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

Cabe destacar que o imposto é um tributo destinado a servir às necessidades gerais da administração pública, sem garantir ao contribuinte qualquer proveito direto em contraprestação à parcela paga.

Na Constituição (BRASIL, 1988), há regras referentes à divisão da competência tributária e à definição dos fatores que podem ser tributos para cada Ente Federativo, as quais estão previstas em diversos dispositivos constitucionais.

No campo de incidência, os tributos de responsabilidade da União são os seguintes: Imposto de Importação (II), Imposto de Exportação (IE), Imposto de Renda (IR), Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), Imposto sobre Operações Financeiras (IOF), Imposto sobre a Propriedade Rural (ITR) e Imposto sobre Grandes Fortunas (IGF). Os Estados e o Distrito Federal administram os Impostos sobre Transmissão de “*Causas Mortis*” e Doação de Quaisquer Bens e Direitos (ITCD), Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS) e Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA). Já os municípios gerenciam o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), conforme os respectivos artigos 153, 155 e 156 da Constituição Federal. (BRASIL, 1988).

O Manual de Demonstrativos Fiscais (MDF), na 7ª edição, também define como Receitas Correntes, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), o Imposto Sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN), o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), o Imposto sobre a Renda Retido na Fonte (IRRF), entre outras Receitas Tributárias.

2.3 Receita pública municipal

As receitas tributárias, como mencionado anteriormente, são aquelas provenientes de impostos, taxas e contribuições, isto é, são as que resultam do mando fiscal do Estado. Segundo a Constituição vigente, é competência dos municípios instituir os seguintes impostos: Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza

(ISSQN). As receitas de contribuições são provenientes de contribuições sociais e econômicas, tendo como finalidade a manutenção de programas e serviços de interesse público, como a previdência e a assistência social (artigo 156 da CF/1988). (BRASIL, 1988).

O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que incide sobre a propriedade urbana, é o principal tema um dos temas abordados neste trabalho.

O Imposto de Transmissão de Bens Imóveis Inter Vivos (ITBI) é previsto de acordo com o artigo 156, inciso II da CF/88 (BRASIL, 1988), e com o CTN (Lei 5.172, de 25/10/1966) artigos 35 a 42 (BRASIL, 1966), os quais determinam que compete aos municípios instituir esse imposto a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física de direitos reais sobre imóveis, exceto de garantia e de cessão de direitos de sua aquisição, sendo que sua base de cálculo é o valor venal do imóvel.

O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN) refere-se aos serviços não compreendidos no artigo 155 da CF/88, que não estejam no campo de aplicação do ICMS. Sua alíquota válida é definida na cidade do prestador de serviço e a retenção do mesmo deve ocorrer no município em que o serviço foi prestado pelo tomador do serviço.

Conforme a Lei 10.257/2001, da CF (BRASIL, 2001), que prevê o Plano Diretor Municipal – o qual se configura como um documento base para a orientação da política de desenvolvimento dos municípios brasileiros, para que eles não cresçam de maneira desordenada – no seu artigo 42, determina que deve haver, no mínimo: delimitação das áreas urbanas onde pode ser aplicado o parcelamento; a edificação ou a utilização compulsória, considerando a existência de infraestrutura e de demanda para a utilização, na forma do artigo 5º (dessa Lei); as disposições requeridas pelos artigos 25, 28, 29, 32 e 35 dessa mesma Lei; sistema de acompanhamento e de controle.

2.4 Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU

O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), como o nome já sugere, é o imposto voltado para as construções no meio urbano. Ele é cobrado, anualmente, dos proprietários de casas, prédios, bem como dos estabelecimentos comerciais das cidades. Recai sobre a propriedade do contribuinte, que pagará pelo número de imóveis que estiverem em seu nome. Esse imposto é um incentivo para que se utilize, efetivamente, um determinado terreno, tendo, é claro, um custo inerente para manter o terreno. É uma forma de combater a ociosidade e agregar valor às áreas urbanas, diminuindo a atividade de especulação imobiliária em terrenos.

Se a propriedade for em área urbana, mas for apenas o terreno, sem construção, paga-se o Imposto Territorial Urbano (ITU). Se for fora do perímetro urbano, ou seja, estiver localizado na zona rural, incide o Imposto Territorial Rural (ITR), que tem base e alíquotas diferentes.

No artigo 147, da CF/1988, está explícito que esse tributo é de competência dos municípios e do Distrito Federal (BRASIL, 1988). Ele é aplicado sobre o direito de propriedade, o domínio útil ou a posse por usucapião de bens imóveis por natureza ou por acessão física nas áreas urbanas. No artigo 32, do Código Tributário Nacional (CTN), consta a seguinte disposição: “O Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana – IPTU, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel, situado em zona urbana do Município, na forma da lei”. (BRASIL, 1966, não paginado).

O fato gerador desse imposto se dá no dia 1º de janeiro de cada ano civil e é cobrado, caso tenha até dois quesitos atribuídos, conforme os artigos 7º, 8º, § 1º e § 2º, em que são considerados o saneamento básico e as áreas urbanizáveis ou áreas de expansão urbana constantes, dos loteamentos aprovados pela prefeitura, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio e que sejam utilizados como “sítio de recreio”, no qual haja eventual produção que não se destina à comercialização e que não realize atividade agrícola.

O IPTU tem característica fiscal, possui progressividade sancionada com a Emenda Constitucional 29/2000, que autorizou que suas alíquotas pudessem ser progressivas em razão do imóvel. Esse tributo também é extrafiscal (BRASIL, 2000).

Quanto à progressividade fiscal em razão do valor do imóvel, Alexandre (2007) destaca que devem ser observadas as seguintes características:

- a) somente é legítima a partir do advento da EC 29 de 13 de setembro de 2000;
- b) tem o objetivo fiscal, pois ao aumentar as alíquotas incidentes sobre os imóveis mais valiosos – presumivelmente pertencentes a pessoas de maior capacidade econômica – visa a incrementar a arrecadação, retirando mais de quem mais pode pagar;
- c) deve-se atender ao limite do razoável, sob pena de incidir em efeito confiscatório, o que é vedado pelo artigo 150, IV, da CF/1988. (ALEXANDRE, 2007, p. 584).

Já quanto à progressividade extrafiscal, esta ocorre no caso do não atendimento às exigências do Poder Público, que são: o não cumprimento das condições e prazos para parcelamento, edificação ou utilização compulsória do solo urbano não edificado.

É pertinente mencionar que o IPTU progressivo no tempo consiste no aumento do valor venal de um imóvel, como pena pelo descumprimento de condições e prazos para o parcelamento, edificação ou utilização compulsória.

A diferenciação de alíquotas se dá tanto pela base no uso do imóvel quanto na localização dele. Essa variação permite que possam existir alíquotas diferentes para os imóveis comerciais e residenciais. Além disso, com base na localização, é possível criar tabelas diferenciadas para as classes alta, média e baixa.

De acordo com a lista de Pêgas (2004), há vários casos que levam à isenção desse imposto: são isentos os imóveis que constituem reservas florestais; as propriedades de pessoas jurídicas de direito público externo, quando destinadas ao uso de sua missão diplomática ou consular; os imóveis ou partes deles usados como bibliotecas, teatros, editoras de livros de interesse histórico, cultural ou ecológico; e ainda os imóveis que representam templos religiosos, centros e tendas espíritas.

O artigo 9º, da Lei Complementar nº 67, de 27/12/2017, traz as definições para efeito de tributação, quando se considera o imóvel não edificado, desde que ele contenha construção provisória, que possa ser removida sem destruição ou alteração, em andamento ou paralisada e que a autoridade municipal considere inadequada, quanto à área, à situação, ao destino, à utilização ou ao tipo de construção (em ruínas, incendiada, em demolição, condenada ou interdita). (CANELA, 2017).

No § 2º, desse mesmo artigo, estão descritas as construções que serão consideradas inadequadas, por não atenderem às especificações de metragem (Quadro 2):

Quadro 2 – Especificações de metragem

Área de Terreno	Área Edificada
Até 1.000m ²	4% do Terreno
De 1.001 a 5.000m ²	3% do Terreno
De 5.001 a 10.000m ²	2% do Terreno
de 10.001 a 50.000m ²	1% do Terreno
Acima de 50.001m ²	0,5% do Terreno

Fonte: Canela (2017, não paginado).

Ainda nesse artigo, na seção dois, encontra-se a base de cálculo que é apurado pelo valor de venda, conforme os artigos de 11 a 23, então, para imóveis não edificados, a alíquota é de 2% sobre o valor de venda; e para os edificados, corresponde a 0,27% sobre o valor

venal, que pode ser considerado progressivo no tempo, conforme o artigo 85, da Lei Complementar nº 32, de 9 de junho de 2012. (CANELA, 2012).

Forma de calcular:

$$IPTU = m^2 \text{ de área efetivamente construída} \times \text{valor do } m^2 \text{ da região} \times \text{alíquota do imóvel.}$$

O contribuinte do IPTU é o proprietário, o titular de domínio útil ou o possuidor do imóvel a qualquer título, de acordo com o artigo 10, da Lei Complementar Nº 67, de 27/12/2017. (CANELA, 2017).

É importante ressaltar que é a localização em que está construído o imóvel que difere os valores de arrecadação do imposto, desse modo, os que ficam próximos à parte central da cidade têm seus valores mais elevados em relação aos que ficam situados em bairros mais afastados, os valores para base de cálculo (o valor venal) do IPTU dos imóveis variam de R\$50,00 até R\$ 1.900,00 por m².

As edificações são divididas em cinco modalidades, sendo elas: Popular, Baixa, Normal, Alta, Telheiro. Também é levado em conta o material usado na construção, para classificar os percentuais pertinentes ao Valor de Referência Municipal (VRM), conforme a Figura 2:

Figura 2 – Tipos de Construção

a) Alvenaria		b) Madeira	
Classificação	Valor em VRM	Classificação	Valor em VRM
Popular	6,46	Popular	3,23
Baixa	9,70	Baixa	6,46
Normal	12,93	Normal	9,70
Alta	15,45	Alta	12,93

c) Mista		d) Pavilhão	
Classificação	Valor em VRM	Classificação	Valor em VRM
Popular	6,46	Popular	6,46
Baixa	9,70	Baixa	9,70
Normal	12,93	Normal	12,93
Alta	2,45	Alta	2,59

Fonte: Canela (2017, não paginado).

A tabela de valores da edificação de alvenaria (correspondente à Figura 2), que antes não contemplava o valor da “Alta”, passou a incluir isso, com a alteração do Plano Diretor em 2018.

Essa não foi a única alteração, viu-se que no Plano Diretor de 2018, no art. 188, ocorreram as revogações de algumas leis:

Art. 188. Revogam-se as Leis Municipais: nº 457, de 25 de junho de 1978; nº 474, de 27 novembro de 1978; nº 484, de 16 de fevereiro de 1979; nº 530, de 10 de setembro de 1980; nº 1.306, de 27 de abril de 1994; nº 1.394, de 25 de agosto de 1995; nº 1.895, de 8 de outubro de 2002; nº 2.112, de 20 de junho de 2004 e Lei Complementar Nº 21, de 8 de fevereiro de 2011. (CANELA, 2018, não paginado).

Entre as leis mencionadas no art. 188, ao consultá-las, notou-se que as mesmas tratam sobre as edificações; a utilização de toldos; as edificações destinadas ao comércio; os galpões ou construções provisórias de obras; as obrigações quanto ao esgoto cloacal para economias

unifamiliares e multifamiliares, indústria, comércios, hotéis e pousadas. Sabe-se que essas alterações feitas no Plano Diretor contribuíram no sentido de incentivar a construção das edificações, uma vez que promoveram facilidades, no que diz respeito às etapas das obras. Isso, certamente, acabou gerando mais crescimento no setor imobiliário. No entanto, essas temáticas não estão relacionadas diretamente aos estudos e às análises propostas neste trabalho.

Com a falta de pagamento do imposto, o primeiro passo a ser seguido pela prefeitura é a notificação (por meio físico ou eletrônico), para que o proprietário regularize a situação. Caso não seja efetivado o pagamento, será agregada uma multa de 5% sobre o valor venal do imóvel, de acordo com o Plano Diretor de Canela, sendo que o CPF ou CNPJ (em caso de estabelecimento comercial) entra na Dívida Ativa do município. E se ainda assim não ocorrer o pagamento, a prefeitura pode entrar na Justiça para pedir a penhora ou até o leilão da propriedade, a fim de cobrir o pagamento do tributo. No entanto, até chegar a esse ponto, os governos oferecem programas e pacotes de parcelamento da dívida com descontos nas multas. (CANELA, 2012).

O IPTU possui deduções de receitas, as quais são referentes aos descontos por pagamento antecipado e às isenções de pagamento para aposentados e pensionistas, que seguem as definições estabelecidas nos art. 36 até o art. 42, da Lei Complementar nº67, de 27 de dezembro de 2017. De acordo com essa lei, para serem configurados como isentos, os aposentados e os pensionistas precisam se enquadrar nos seguintes requisitos: residir no imóvel; ser proprietário de apenas um imóvel; receber até 4,5 salários mínimos nacionais. Além desses casos, há também a possibilidade de isenção para os portadores (ou dependentes deles) de doenças graves, que atendam a determinados critérios: residir no imóvel; ser o proprietário de um único imóvel; renda de trabalho ou capital que ao ser somada à renda do cônjuge ou companheiro, não ultrapasse o valor de 4 salários-mínimos nacionais. Caso o indivíduo seja viúvo, separado, solteiro ou outro, o valor da renda não pode passar de 3 salários-mínimos nacionais.

2.5 Dívida Ativa do Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU

A Dívida Ativa do IPTU surge com a inadimplência do pagamento do referido Imposto e pode trazer várias consequências que se tornam difíceis de resolver. O contribuinte, ao deixar de recolher o imposto, é penalizado, individualmente, mediante a incidência de juros, multas, inscrições em órgão de cobrança, o impedimento de retirar certidões negativas e a impossibilidade de efetuar certas transações, assim como a perda dos descontos por adimplência. Ademais, é prejudicado, conjuntamente, com toda a população, já que a cidade pode deixar de receber obras e serviços, tais como: drenagem, pavimentação de ruas, construção de escolas e unidades de saúde, pois o Poder Público fica impossibilitado de realizar políticas relevantes de interesse social (GERING; PINTO; VIEIRA, 2021).

Os impostos, as taxas e as contribuições que não forem recolhidos, nos prazos e nas condições determinadas em lei, serão lançados em livro próprio e destinados à inscrição na Dívida Ativa, pelas autoridades administrativas, em um Sistema de Proteção do Crédito (SPC) do setor público, incluindo os nomes dos contribuintes inadimplentes, como devedores da União, Distrito Federal, Estados Membros ou Municípios, conforme o disposto no artigo 201 do CTN. (BRASIL, 1966).

Ressalta-se que se o imóvel for locado, mesmo que se tenha um contrato prevendo a responsabilidade do inquilino em fazer o pagamento do IPTU, o proprietário do imóvel é o responsável pelo pagamento do imposto perante o município, de acordo com o art. 34 do CTN (BRASIL, 1966, não paginado): “Art. 34. Contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título”.

Com a inscrição, a pessoa devedora está sujeita a diversas consequências, seja na forma de execução fiscal – como bloqueio de valores em contas bancárias, penhora, leilão de imóvel, entre outros – ou na execução extrajudicial, como a inclusão do nome do devedor em serviços de proteção ao crédito, o que acarretará em dificuldades para solicitar empréstimos, abrir uma conta bancária, usar o cheque especial, receber incentivos fiscais, participar de licitações públicas, entre outras. As vendas referentes aos bens materiais serão canceladas, assim sendo, se o devedor decidir vender uma casa ou um carro, por exemplo, é preciso que, antes, ele resolva a pendência com o governo. Além disso, o não pagamento do IPTU permite à prefeitura da cidade executar os bens do proprietário, podendo até promover um leilão do imóvel para o pagamento da dívida, conforme o art. 835 da Lei nº 13.105 de 16 de março de 2015.

Art. 835. A penhora observará, preferencialmente, a seguinte ordem:
I - Dinheiro, em espécie ou em depósito ou aplicação em instituição financeira;
II - Títulos da dívida pública da União, dos Estados e do Distrito Federal com cotação em mercado;
III - Títulos e valores mobiliários com cotação em mercado;
IV - Veículos de via terrestre;
V - Bens imóveis;
VI - Bens móveis em geral;
VII - Semoventes;
VIII - Navios e aeronaves;
IX - Ações e quotas de sociedades simples e empresárias;
X - Percentual do faturamento de empresa devedora;
XI - Pedras e metais preciosos;
XII - Direitos aquisitivos derivados de promessa de compra e venda e de alienação fiduciária em garantia;
XIII - Outros direitos. (BRASIL, 2015, não paginado).

A inscrição na Dívida Ativa de IPTU deverá ocorrer por meio de um, dos dois procedimentos possíveis, conforme o MCASP (BRASIL, 2021) e de acordo com o nível de controle desejado pelo ente: o primeiro, utiliza contas de controle para acompanhar todo o processo de inscrição do crédito em Dívida Ativa, desde o inadimplemento até à efetiva inscrição. E o segundo, com o registro contábil, apenas no momento da concreta inscrição dos valores em Dívida Ativa, dispensando o uso de contas de controle e devendo ser utilizado, quando houver dificuldade de integração entre as diversas unidades participantes do processo.

No artigo 202 do CTN (BRASIL, 1966), encontra-se o termo de inscrição da Dívida Ativa, que deverá apontar, obrigatoriamente, o nome do devedor, a quantia devida e a maneira de calcular os juros de mora acrescidos, a origem e a natureza do crédito e ainda a data em que foi inscrita. A Dívida Ativa e o processo de cobrança dela resultante poderão ser anulados, se houver erros ou omissões de algum dos requisitos exigidos, entretanto “[...] a nulidade poderá ser sanada até a decisão de primeira instância, mediante substituição da certidão nula, devolvido ao sujeito passivo, acusado ou interessado, o prazo para defesa, que somente poderá versar sobre a parte modificada”. (BRASIL, 1966, não paginado).

Quando não pagos via processo administrativo e se os documentos já foram para a procuradoria, o contribuinte – sendo ele, pessoa física ou jurídica – não conseguirá mais emitir a Certidão Negativa de Débitos (CND), que é o documento fornecido pelas autoridades tributárias, como prova de inexistência de débitos fiscais. A certidão é emitida nos termos em que foi requerida, sendo fornecida no prazo de 10 dias, após o requerimento, com validade de 60 dias, desde a emissão; no entanto, pode ser ampliado para até 180 dias, conforme o artigo 205 do Código Tributário Nacional. (BRASIL, 1966).

As CND são exigidas como prova de quitação de todos os tributos constitucionais, contudo não são uma exigência generalizada, já que para casos de falência, recuperação

judicial de empresas, partilha ou adjudicação (transmissão de posse ou propriedade) de bens de espólio e nas licitações e contratos do setor público essas certidões não são necessárias, conforme o disposto nos artigos 191,192 e 193 do CTN. (BRASIL, 1966).

Para a inscrição em Dívida Ativa leva entre 1 a 2 anos – contando desde a data de vencimento original do débito – e prescreve apenas quando ela é tributária, sendo que o direito da Fazenda Pública cobrar uma dívida tributária é de até 5 anos. Após esse período, a pendência prescreve.

3 Aspectos Metodológicos

3.1 Delineamento da pesquisa

3.1.1 Tipologia em relação aos procedimentos técnicos

Quanto aos procedimentos técnicos, foi realizada uma análise de pesquisa, relacionando a arrecadação de Imposto Predial e Territorial Urbano com a Dívida Ativa, frente à expansão imobiliária em Canela/RS, entre o período de 2017 a 2021.

Para Gil (2017, p. 34), “[...] o estudo de caso é uma modalidade de pesquisa amplamente utilizada nas ciências sociais. Consiste no estudo profundo e exaustivo de um ou poucos casos, de maneira que permita seu amplo e detalhado conhecimento”.

Michel (2015, p. 64) explica que “[...] o estudo de caso consiste na investigação de casos isolados ou de pequenos grupos, com o propósito de compreender fatos, fenômenos sociais”.

3.1.2 Tipologia em relação aos objetivos

Quanto aos objetivos, a pesquisa se identifica como descritiva, pois, segundo Andrade (2010, p. 112), “[...] nesse tipo de pesquisa, os fatos são observados, registrados, analisados, classificados e interpretados, sem que o pesquisador interfira neles”.

Michel ressalta que a pesquisa descritiva:

Trata, em geral, de levantamentos das características de uma população, um fenômeno, um fato, ou do estabelecimento de relações entre variáveis controladas. [...] Está baseada na premissa de que os problemas sociais podem ser mais bem entendidos e resolvidos, assim como as práticas relacionadas podem ser melhoradas se for feita uma descrição detalhada de suas características, propriedades, causas, consequências. (MICHEL, 2015, p. 53).

Diante do exposto, levando em consideração a verificação de diversos conceitos teóricos e a aplicação deles em um estudo de caso, entende-se que a pesquisa descritiva é a mais adequada para o tipo de estudo proposto.

3.1.3 Tipologia em relação à forma de abordagem do problema

No que se refere à abordagem do problema, foram usadas as formas qualitativa e quantitativa, uma vez que foram realizadas análises da arrecadação do período selecionado de IPTU.

Martins e Theóphilo (2016) salientam que o ambiente natural, ou seja, da vida real, é a fonte de dados utilizada nesse tipo de pesquisa.

Michel (2015, p. 40) observa que devido a essa relação existente, “[...] a pesquisa qualitativa carece de que os fenômenos sociais sejam interpretados à luz do contexto, do tempo, dos fatos e análise de todas as interferências”. Esse autor menciona também que na pesquisa qualitativa:

[...] a verdade não se comprova numérica ou estatisticamente; ela surge na experimentação empírica, a partir de análise feita de forma detalhada, abrangente, consistente e coerente, e na argumentação lógica das ideias. Isso porque os fatos em ciências sociais são significados sociais, e sua interpretação não pode ficar reduzida a quantificações frias e descontextualizadas da realidade. (MICHEL, 2015, p. 40).

Quanto à pesquisa quantitativa, entende-se que qualquer coisa pode ser quantificável, sejam informações, opiniões e até problemas, tudo o que for colocado em forma de números poderá ser mais bem compreendido e analisado. (MICHEL, 2015).

3.2 Procedimentos de coleta e análise dos dados

De acordo com Gil (2017, p. 109), “Na maioria dos estudos de caso, a coleta de dados é feita mediante entrevistas, observação e análise de documentos, embora muitas outras técnicas possam ser utilizadas”.

Inicialmente, foi desenvolvida uma revisão bibliográfica sobre o assunto em estudo. Posteriormente, foi realizado um levantamento dos dados apresentados no portal da Prefeitura de Canela/RS, no período de 2017 a 2021, dos valores do imposto nesse período, juntamente com os dados fornecidos pelos indivíduos responsáveis pelo assunto em questão, que trabalham na secretaria da fazenda da Prefeitura de Canela.

Através desses dados foram feitas análises dos indicadores de inadimplência, elaborando comparações entre esses indicadores e a expansão imobiliária no município, fazendo projeções do período de 2023 até 2025. Segundo a visão de Valeriano (2001), esse processo de projeção consiste em um conjunto de ações planejadas e desenvolvidas, de modo coordenado, por uma organização transitória, à qual são previstos insumos de caráter humano, financeiro, material, entre outros, dentro de um determinado prazo, no intuito de alcançar um objetivo.

Dentro dessa mesma perspectiva, Kerzner (2006, p. 15) afirma que as projeções se configuram como um “[...] empreendimento com um objetivo bem definido, que consome recursos e opera sob pressões de prazos, custos e qualidade”.

Cada uma dessas definições teve algum tipo de premissa, olhando um tipo predominante de projeto. No primeiro caso, na definição de Valeriano, a visão de projetos é bem abrangente, num sentido de reforçar a finitude do mesmo e a complexidade de desenvolvimento. Na sequência, Kerzner, por sua vez, tenta ser mais resumido, levando em conta as questões mais genéricas de um projeto.

Para a atualização das receitas do imposto de IPTU será levada em consideração a atualização da alíquota do índice Nacional de Preço ao Consumidor Amplo (IPCA), que é a forma como a própria Prefeitura de Canela atualiza suas previsões.

O IPCA objetiva medir a inflação de uma série de produtos e serviços comercializados no varejo, presentes no consumo pessoal das famílias, que possuem o rendimento entre 1 e 40 salários mínimos, qualquer que seja a fonte de rendimentos. Essa faixa de renda foi criada com o intuito de garantir uma cobertura de 90% das famílias participantes das áreas urbanas, sendo calculado, mensalmente, pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE).

Nas projeções deste trabalho, levou-se em consideração o princípio contábil da prudência que, conforme o art. 10 da Resolução CFC n.º 750/93, contém a seguinte definição: “O Princípio da PRUDÊNCIA determina a adoção do menor valor para os componentes do ATIVO e do maior para os do PASSIVO, sempre que se apresentem alternativas igualmente válidas para a quantificação das mutações patrimoniais que alterem o patrimônio líquido” (CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE, 1993, não paginado), visto que nem todas as obras iniciadas ficaram prontas no período determinado.

Para fins de cálculo, nesta pesquisa, utilizou-se o IPCA acumulado, para o qual se dá a variação da inflação num determinado período. O IBGE destaca, geralmente, o indicador

acumulado em doze meses. E é calculado com base nas categorias de gastos da população, como artigos de residência, vestuário, educação, saúde e cuidados pessoais, entre outros; coletando os preços do primeiro ao último dia do mês. Com isso, é feita uma comparação com os preços do mês anterior; gerando, assim, um único valor que reflete na variação geral dos preços ao consumidor.

4 Resultados da pesquisa

4.1 A arrecadação no período

No período entre 2017 a 2021, com os dados coletados da Prefeitura de Canela, observou-se que a Receita Bruta do IPTU foi composta pelo Valor Principal + Multas e Juros de Mora sobre o IPTU Principal + Receita da Dívida Ativa do IPTU + Multa e Juros de Mora de Dívida Ativa. Cabe mencionar que para chegar no valor de IPTU – Valor Líquido das receitas do imposto – subtraem-se as (R) Deduções que foram feitas na Receita Bruta do IPTU (essas deduções são referentes a descontos por pagamento antecipado e isenções de pagamento para aposentados e pensionistas, conforme mencionado e explicado anteriormente no item 2.4).

Também foram recebidas informações referentes às quantidades de imóveis que competem a cada período.

Para verificar se ocorreu especulação imobiliária no período analisado, utilizou-se a mesma forma de cálculo que a Prefeitura de Canela usa para o orçamento de arrecadação de IPTU (a receita do período anterior vezes a alíquota de IPCA (IBGE) acumulado do período), como pode ser visto na Figura 3.

Figura 3 – Arrecadação do Período

Especulação Imobiliária - Valor Histórico					
	2017	2018	2019	2020	2021
IPTU - Vlr Líquido	R\$ 20.055.494,27	R\$ 27.426.507,57	R\$ 26.248.830,38	R\$ 27.005.759,54	R\$ 35.695.606,74
Receita Líquida Estimada	R\$ 12.335.725,47	R\$ 20.646.599,88	R\$ 28.453.761,93	R\$ 27.379.115,52	R\$ 28.225.701,52
Alíquotas IPCA do Período	6,29%	2,95%	3,75%	4,31%	4,52%
Dif. Estimada e Arrecada - Especulação Imobiliária	R\$ 7.719.768,80	R\$ 6.779.907,69	-R\$ 2.204.931,55	-R\$ 373.355,98	R\$ 7.469.905,22
Arrecadação do Período - Valor Histórico					
	2017	2018	2019	2020	2021
IPTU - Vlr Principal Bruto	R\$ 20.691.054,05	R\$ 29.377.515,24	R\$ 28.946.038,38	R\$ 28.067.384,13	R\$ 38.093.813,62
IPTU - Vlr Principal	R\$ 14.767.431,11	R\$ 21.980.783,89	R\$ 22.853.335,17	R\$ 22.187.581,24	R\$ 26.693.796,58
Multas e Juros de Mora s/ IPTU	R\$ 62.885,87	R\$ 117.645,59	R\$ 16.698,48	R\$ 144.371,11	R\$ 150.501,15
Receita da Dívida Ativa do IPTU	R\$ 4.210.754,43	R\$ 5.368.014,15	R\$ 4.727.286,55	R\$ 4.476.813,83	R\$ 8.979.621,72
Multas e Juros de Mora s/ Dívida Ativa de IPTU	R\$ 1.649.982,64	R\$ 1.911.071,61	R\$ 1.348.718,18	R\$ 1.258.617,95	R\$ 2.269.894,17
(R) Deduções s/ o IPTU	-R\$ 635.559,78	-R\$ 1.951.007,67	-R\$ 2.697.208,00	-R\$ 1.061.624,59	-R\$ 2.398.206,88
IPTU - Vlr Líquido	R\$ 20.055.494,27	R\$ 27.426.507,57	R\$ 26.248.830,38	R\$ 27.005.759,54	R\$ 35.695.606,74
Nº imóveis - Total	22.333	23.261	24.692	25.738	28.291
Nº imóveis - Principal IPTU	21.905	22.300	22.932	23.102	23.704
Nº imóveis - Dívida Ativa	428	961	1.760	2.636	4.587

Fonte: adaptado dos balancetes da Prefeitura de Canela.

Observando o valor líquido de IPTU – demonstrado na Figura 3 – e fazendo um comparativo com o ano de 2017, verificou-se que, no ano de 2018, houve um crescimento monetário líquido de R\$ 7.371.013,30. Contudo, em 2019, não ocorreu uma continuidade no crescimento monetário, pois ficou negativo em -R\$1.177,677,19 (em comparação com o ano anterior). Em 2020, os resultados voltaram a ser favoráveis, uma vez que o valor líquido foi de R\$ 756.929,16 (em comparação com o ano anterior). Na sequência, no ano de 2021, observou-se um crescimento bem significativo de R\$ 8.689.847,20.

No contexto geral do período observado, verificou-se que, de 2017 a 2021, ocorreu um crescimento líquido na receita de IPTU de R\$ 15.640.112,47 (o que representa 77,98% no período, levando em conta o último ano em relação ao primeiro).

Com a Figura 3, notou-se também que houve um aumento na especulação imobiliária, no período trabalhado, sendo que a diferença nos valores entre o orçado e a receita realizada corresponde aos novos imóveis. Viu-se que, em 2017, recebeu-se 62,58% a mais do que era previsto para o período (comparando com o orçado no ano de 2016). Da mesma forma, em 2018, percebeu-se que teve R\$ 6.779.907,69 a mais do que o valor projetado para esse período, ou seja, 32,84% a mais de arrecadação.

Entretanto, em 2019 e 2020, comparando o valor recebido com o orçado, não se obteve a efetivação da receita prevista. Já em 2021, voltou a se realizar e até a ultrapassar os resultados que eram previstos.

Cabe explicitar que a diferença de arrecadação se dá pela conclusão das obras e o início do pagamento do IPTU pelo proprietário do imóvel. Assim sendo, considerando o período analisado neste estudo (2017 a 2021), apesar de ter ocorrido dois anos com resultados negativos, constatou-se que a Prefeitura de Canela recebeu mais do que o valor previsto, na medida em que arrecadou R\$ 19.391.294,18 a mais.

Também foi possível constatar que a quantidade de imóveis teve um crescimento constante, passando de 22.333, em 2017, para 28.291, em 2021; evidenciando, desse modo, o total de 5.958 novos imóveis pagantes (sendo o que destes 1.799 eram novos imóveis tributados e 4.159, são dos imóveis dos proprietários que regularizaram os valores em atraso).

O que chamou muito a atenção, quando se analisou os imóveis que representam essas receitas, nesse período, é que no ano de 2019, apesar de ter tido uma arrecadação negativa em relação ao ano anterior, em contrapartida, observou-se um crescimento no número de imóveis, num total de 1.431 novos imóveis.

Os imóveis da Dívida Ativa de IPTU da Figura 3 são os que foram regularizados no período entre 2017 e 2021. Percebeu-se, então, que tem sido crescente a busca pela regularização dos imóveis, por parte dos proprietários que não fizeram o pagamento nas datas corretas, uma vez que, no primeiro ano, foram 428 imóveis regularizados; já no último ano, 4.587. Isso demonstra que muitas pessoas estão procurando quitar suas dívidas junto à secretaria da fazenda.

O total de imóveis refere-se aos imóveis de arrecadação de contribuintes adimplentes e não adimplentes (já inscritos na Dívida Ativa). Sobre isso, notou-se que, embora tenha havido um aumento no número de pessoas que estão procurando pagar o IPTU – nas datas determinadas pelos órgãos competentes – ainda assim, entende-se que a quantidade de novos indivíduos inscritos na Dívida Ativa de IPTU cresceu, no período em estudo. Isso demonstrou que, anualmente, vem aumentando o número de proprietários que deixam de pagar o Imposto do IPTU. Conseqüentemente, o órgão competente – no caso dos municípios, é a Procuradoria Geral do Município (PGM) – pede a inscrição desses proprietários (não pagantes) na Dívida Ativa, conforme já citado anteriormente.

4.2 Projeção de Receitas

Este estudo fará uma projeção das receitas para os anos de 2023 até 2025 e a atualização da Receita de IPTU ocorrerá, de acordo com duas linhas de critérios: primeiro, considerando as novas áreas construídas, informadas pelo setor de Licenciamento da Prefeitura, tanto as áreas destinadas a comércio, quanto as unidades habitacionais; segundo, levando em conta o índice de tendência de inflação, o IPCA (IBGE), que será usado para calcular as provisões, utilizando as seguintes premissas:

- Não será considerada a Taxa de Coleta de Lixo (TCL) para os cálculos de projeção;

- A margem de conclusão das obras dos períodos, que não foram concluídas dentro do prazo de 4 anos, entrarão para a projeção – conforme a orientação do responsável do setor de Licenciamento da Prefeitura e seguindo o mesmo procedimento adotado por eles – observando também o princípio de prudência, que será de 33% para o ano de 2017, 50% para o ano de 2018 e 63% para o ano de 2019. Com base nesses critérios, entrarão para a projeção de acordo com o fato gerador, como, por exemplo, se for concluído a obra em 2022, deverá ser pago o imposto a partir de 2023;
- Para as projeções de 2023, 2024 e 2025, serão usados os dados coletados referentes ao ano de 2021, em que se tem o registro da arrecadação total do período;
- A atualização para os anos projetados acontecerá a partir das receitas arrecadadas no ano anterior já projetado;
- O índice a ser utilizado, para as previsões com base nas receitas arrecadadas, é o IPCA (IBGE) acumulado nos últimos 12 meses. Também será usado – para a Receita Principal e de Dívida Ativa de IPTU – Multa e Juros de Mora do IPTU e da Dívida Ativa de IPTU, assim como as Deduções antes do valor líquido, referentes aos valores usados para o cálculo. Como pode ser visto no Quadro 3:

Quadro 3 – Índices IPCA

2023	2024	2025
8,73%	6,80%	5,00%

Fonte: adaptado do site do IBGE (2022).

Para a projeção com as novas unidades serão usados os dados que foram recebidos da Prefeitura de Canela: quantidade de solicitações de novas Licenças de Operações (que é a licença para a execução de obras civis) e auxílio dos responsáveis dos setores para a determinação dos principais dados, para que, assim, fiquem mais fidedignos. Baseado nisso, foram estabelecidas as seguintes premissas:

- As construções demoram cerca de 4 anos para ficarem concluídas;
- Para os anos de 2020 e 2021, na projeção, será usado o índice de 80%, para as conclusas e 20% para as que estiverem pendentes. A Figura 4 demonstra as premissas definidas e apresentadas anteriormente.

Figura 4 – Obras em Andamento

Ano	Obras	Obras Concluídas	(%)	Obras Pendentes	(%)
2017	3	1	33%	2	67%
2018	17	9	50%	9	50%
2019	181	114	63%	67	37%
2020	137	110	80%	27	20%
2021	252	202	80%	50	20%
2022	168	134	80%	34	20%
2023	-	110	-	-	-
2024	-	202	-	-	-
2025	-	134	-	-	-

Fonte: elaborado a partir dos dados recebidos.

Levando em conta as definições anteriores, foram usados, nos cálculos, os números de construções dos imóveis da seguinte maneira: as construções inseridas nos anos de 2017 até 2020 entraram para o cálculo de 2023, ou seja, 233 novos imóveis que estão nas obras conclusas; para 2024, serão concluídos 202 novos imóveis; para 2025, 134 imóveis terão suas obras conclusas, respectivamente, trazendo para o período projetado os imóveis do ano

anterior. Deixando pendente uma somatória de 189 imóveis, que ficaram pendentes e, portanto, não entraram para a projeção do presente trabalho, visto que é preciso considerar possíveis percalços para o atraso das construções, como, por exemplo, o encarecimento nos materiais de construção, a quebra de sociedades nas empresas, a própria pandemia que eclodiu e impossibilitou os serviços dos construtores, as irregularidades, os atrasos para a obtenção da Licença de Operação...

O valor de arrecadação desses imóveis foi determinado, seguindo os moldes da forma de cálculo do IPTU (a área construída x o valor venal por m²), que é um valor específico para cada zona – para as áreas que não foram passados os valores para o cálculo do imposto, foi determinado um valor venal médio, somando todos os valores que são usados pela prefeitura para formular o valor venal, sendo que cada rua, em cada zona, tem um valor próprio definido, totalizando a somatória de R\$ 999.424,00. Depois, dividiu-se pela quantidade de logradouros existentes em Canela (um total de 2.745), observando que cada uma tem seu valor por m² específico, chegando ao valor médio (R\$ 364,09) x a alíquota de 0,27% (usada quando o terreno possui áreas construídas). Todo esse processo está explicitado no Quadro 4:

Quadro 4 – Valor do imposto de novos Imóveis

Valor IPTU Novas unidades			
Ano- Ano da Obra	Nº de obras	Imóveis	Valor
2023-2017	1	1	R\$ 713,91
2023-2018	9	30	R\$ 17.678,06
2023-2019	114	576	R\$ 43.484,47
2023-2020	110	417	R\$ 107.008,76
2024-2021	202	1611	R\$ 123.553,69
2025-2022	134	809	R\$ 145.770,75

Fonte: elaborado a partir dos dados recebidos.

Para o ano de 2022, foi mantido o que já foi projetado pela Prefeitura de Canela, por se tratar do ano corrente, conforme determinado nas premissas. Os demais anos foram atualizados de acordo com o que foi arrecadado no período de 2021 e usando como base de cálculo para os anos seguintes, as estimativas dos novos imóveis. Foi feito o cálculo para projetar um possível recebimento de receitas para os anos de 2023, 2024 e 2025, que está demonstrado na Figura 5:

Figura 5 – Projeção

Projeção IPTU 2022 a 2025 - Valor Calculado				
DESCRIÇÃO	Projetado 2022	Projetado 2023	Projetado 2024	Projetado 2025
IPTU - Vlr Principal	39.558.302,30	41.603.032,42	57.998.224,36	75.546.879,39
Multas e Juros de Mora s/ o IPTU	76.226,82	163.639,90	177.925,66	193.458,57
Receita da Dívida Ativa do IPTU	8.000.000,00	9.763.542,70	10.615.899,97	11.542.668,04
Multas e Juros de Mora da Dívida Ativa do IPTU	1.677.220,68	2.468.055,93	2.683.517,21	2.917.788,27
IPTU - Vlr Principal Bruto	49.368.951,50	53.998.270,95	71.475.567,21	90.200.794,27
(R) Deduções s/ o IPTU	-1.888.579,26	-2.607.570,34	-2.835.211,23	-3.082.725,17
IPTU - Vlr Principal Líquido	47.480.372,24	51.390.700,61	68.640.355,98	87.118.069,10
Nº imóveis - Principal IPTU	28.414	29.438	31.049	31.858

Fonte: elaborado a partir dos dados recebidos.

Analisando essa figura e fazendo um comparativo com 2022, foi possível constatar que o crescimento da arrecadação será contínuo, ano após ano, até 2025. De acordo com esses dados, estima-se um crescimento de 54,50% nas receitas, equivalendo a R\$ 39.637.696,86;

estima-se também que acontecerá a conclusão de 3.444 imóveis (levando em consideração quantas unidades cada uma das obras fornecerá), o que demonstrou uma projeção imobiliária gradual no município.

Quanto à projeção de crescimento da receita x quantas novas unidades habitacionais existirão, em números de imóveis pagantes, verificou-se que ocorrerá o crescimento progressivo na receita. Esse crescimento pode ser visualizado no Quadro 5:

Quadro 5 – Crescimento de Receita x Novos Imóveis

Crescimento de Imóveis X Receita - Realizado e Projetado		
Anos	Quantidades de Imóveis	IPTU - Vlr Líquido
2017	22.333	R\$ 20.055.494,27
2018	23.261	R\$ 27.426.507,57
2019	24.692	R\$ 26.248.830,38
2020	25.738	R\$ 27.005.759,54
2021	28.291	R\$ 35.695.606,74
2022	28.414	R\$ 47.480.372,24
2023	29.438	R\$ 51.390.700,61
2024	31.049	R\$ 68.640.355,98
2025	31.858	R\$ 87.118.069,10

Fonte: elaborado a partir dos dados recebidos.

É pertinente explicar que as novas construções receberam o mesmo critério das receitas, ou seja, foram considerados os imóveis do período anterior, mais os imóveis que passarão a ser tributados no período corrente. Assim sendo, os imóveis novos mais os imóveis existentes pagantes do período anterior representarão as quantidades do período projetado, o que corresponderá a 1.024 imóveis novos para 2023 (observando que as obras iniciadas nos anos de 2017 a 2020, caso sejam concluídas até 2022, passarão, em 2023, a serem tributadas, levando em conta o fato gerador do IPTU); 1.609 novos imóveis para 2024; 811 novos imóveis para 2025.

Em relação ao primeiro ano do período analisado neste estudo (2017), com a projeção realizada, estima-se que até 2025 acontecerá um crescimento de R\$ 67.062.574,83 – significando 142,65%, que corresponde a 9.525 novos imóveis tributados pelo imposto do IPTU.

5 Conclusão

O presente estudo teve como objetivo geral demonstrar a evolução do Imposto Predial Territorial Urbano (IPTU) e da Dívida Ativa de IPTU do Município de Canela, frente à expansão imobiliária, no período de 2017 a 2021.

Para atingir o objetivo proposto, foi necessária uma revisão bibliográfica para contextualizar o tema, entender os dados e elaborar as premissas necessárias. Na sequência, os índices foram calculados com base nas informações coletadas.

Por meio dos estudos feitos, levando em conta os dados das receitas do IPTU, percebeu-se que ocorreu uma expansão imobiliária significativa, ou seja, de modo geral, as referidas receitas tiveram uma arrecadação crescente e positiva no período de 2017 a 2021.

Cabe mencionar que, durante o período selecionado, ocorreu, no ano de 2020, o início da pandemia no Brasil, todavia, apesar desse cenário, pode-se afirmar que, nesse ano, aconteceu uma melhora na arrecadação da receita, pois de um resultado de -R\$ 1.177.677,19 (em 2019) passou para R\$ 756.929,16 (em 2020), isto é, o saldo voltou a ficar positivo. Em 2021, a arrecadação continuou crescente – ocasião em que, mesmo com muita cautela e com uma série de protocolos, a sociedade brasileira voltou a se “movimentar”.

Quanto aos resultados projetados para 2023, 2024 e 2025, verificou-se que as projeções também são favoráveis, pois mostraram um panorama de arrecadação positiva e constante, uma vez que o ano de 2025, em relação ao ano de 2017, evidenciou um crescimento de R\$ 67.062.574,83, o que representa 434,39% a mais do que o período inicial.

O mesmo ocorreu com os novos imóveis tributados pelo imposto, pois houve um aumento gradual e expressivo no número de construções no período analisado, totalizando um crescimento de 5.958 imóveis a mais e fechando com uma variação de 26,68%. Vale citar que o ano que apresentou a maior quantidade de novas construções foi o ano de 2021, no qual foram concluídos 2.553 novos imóveis. Já considerando todo o período de 2017 a 2021, verificou-se a conclusão de 3.444 novos imóveis pagantes, estimando um crescimento de 42,65% em relação ao ano de 2017.

Em contrapartida, a Dívida Ativa de IPTU também se demonstrou em crescimento, configurando um cenário desfavorável quanto à arrecadação de valores, a qual poderia ser ainda maior. Apesar disso, foi possível perceber, através das informações estudadas, que, por outro lado, ocorreu uma busca, por parte dos proprietários, pela negociação da dívida dos imóveis junto à secretaria da fazenda de Canela; procurando, assim, regularizar suas propriedades, já que, observou-se o pagamento total no período analisado de R\$ 27.762.490,68 (2017 a 2021), e é estimado o pagamento de R\$ 39.922.110,71, até o ano de 2025.

Com as projeções apuradas, foi possível constatar que mesmo que o principal objetivo do IPTU seja desenfrear o crescimento do espaço terreno na cidade, não é o que vem ocorrendo no Município de Canela, na medida em que a especulação imobiliária está em constante crescimento e que, cada vez mais, grandes investidores estão interessados em desenvolver diversos tipos de negócios na cidade. Inclusive, as projeções para 2023, 2024 e 2025, da mesma forma, demonstram o crescimento da especulação imobiliária.

Esse quadro manifestado no setor imobiliário canelense gera muitos benefícios para o município, tais como: melhorias na infraestrutura da cidade; investimento e reformas em obras públicas; incentivo ao empreendedorismo, aumentando, por sua vez, as oportunidades de empregos para os moradores da região; arrecadações maiores do imposto; entre outros.

Porém, embora as receitas de arrecadação desse município sejam promissoras, por outro lado, ainda se constata uma série de problemas na cidade de Canela, tais como: um saneamento básico, que não consegue suprir as necessidades de todos os moradores; um sistema de saúde, que não tem capacidade de atender, adequadamente, a todos que o procuram; vias de locomoção urbana que ficam intransitáveis em épocas de alta temporada; casas antigas que deveriam ser transformadas em patrimônios culturais criados no município, estão sendo demolidas para dar lugar a prédios modernos; entre tantos outros problemas que, aqui, poderiam ser listados.

Por fim, é pertinente mencionar que para desenvolver o presente estudo, algumas dificuldades foram encontradas, já que a maior parte da informação necessária para efetivar as análises, precisava de relatórios específicos de alguns setores e o sistema da prefeitura não faz a compilação dos dados automaticamente, isso fez com que o trabalho demorasse mais para ser elaborado, já que, boa parte das informações solicitadas precisaram ser criados relatórios de forma manual, em planilhas de Excel. Outra dificuldade diz respeito aos possíveis fatores que levaram os proprietários de imóveis à inadimplência, pois não haviam informações confiáveis, razão pela qual se optou por não relatar e não analisar esse tópico. Ainda assim, “a construção” desta pesquisa foi de boa valia, pois permitiu que se adquirisse uma série de conhecimentos e de aprendizados, que podem ser complementados com muitos outros estudos que poderão surgir na jornada acadêmica que está por vir.

Referências

ALEXANDRE, R. **Direito tributário esquematizado**. 10. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2016. *E-book*. Disponível em: <<http://ole.uff.br/wp-content/uploads/sites/269/2019/07/Direito-Tribut%C3%A1rio-Esquemalizado-Ricardo-Alexandre-2016.pdf>>. Acesso em: 6 maio 2022.

ANDRADE, M. M. de. **Introdução à metodologia do trabalho científico: elaboração de trabalhos na graduação**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. *E-book*. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788522478392/cfi/0!/4/2@100:0.00>>. Acesso em: 8 maio 2022.

BRASIL. [Constituição (1988)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, [2020]. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 31 maio 2022.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 29, de 13 de setembro de 2000**. Altera os arts. 34, 35, 156, 160, 167 e 198 da Constituição Federal e acrescenta artigo ao Ato das Disposições Constitucionais Transitórias, para assegurar os recursos mínimos para o financiamento das ações e serviços públicos de saúde. Brasília, DF: Presidência da República, 2000. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc29.htm>. Acesso em: 1 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001**. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm>. Acesso em: 1 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**. Código de Processo Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: <<https://www.jusbrasil.com.br/topicos/28889519/artigo-835-da-lei-n-13105-de-16-de-marco-de-2015>>. Acesso em: 02 out. 2022.

BRASIL. **Lei nº 4.320, de 17 de março de 1964**. Estatui Normas Gerais de Direito Financeiro para elaboração e controle dos orçamentos e balanços da União, dos Estados, dos Municípios e do Distrito Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4320.htm>. Acesso em: 1 jun. 2022.

BRASIL. **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Presidência da República, 1966. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm>. Acesso em: 31 maio 2022.

BRASIL. Ministério da Economia. Secretaria do Tesouro Nacional. **Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP)**. 9. ed. Brasília: Tesouro Nacional, 2021. *E-book*. Disponível em: <<https://www.tesourotransparente.gov.br/publicacoes/manual-de-contabilidade-aplicada-ao-setor-publico-mcasp/2021/26>>. Acesso em: 6 maio 2022.

CANELA (Município). **Lei complementar nº 32, de 19 de junho de 2012**. Dispõe sobre o Plano Diretor Municipal – PDM, que abrange todo o território do Município de Canela, Rio Grande do Sul. Canela: Gabinete do Prefeito, 2012. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/rs/c/canela/lei-complementar/2012/4/32/lei-complementar-n-32-2012-dispoe-sobre-o-plano-diretor-municipal-pdm-que-abrange-todo-o-territorio-do-municipio-de-canela-rio-grande-do-sul-2013-06-26-versao-compilada>>. Acesso em: 1 jun. 2022.

CANELA (Município). **Lei complementar nº 67, de 27 de dezembro de 2017**. Disciplina o Sistema Tributário do Município, consolida Leis e institui o Código Tributário Municipal. Canela: Gabinete do Prefeito, 2017. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/codigo-tributario-canela-rs>>. Acesso em: 26 maio 2022.

CANELA (Município). **Lei complementar nº 74, de 1º de outubro de 2018**. Institui o Código de Obras e Edificações do Município de Canela e dá outras providências. Canela: Gabinete do Prefeito, 2018. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a1/rs/c/canela/lei-complementar/2018/7/74/lei-complementar-n-74-2018-institui-o-codigo-de-obras-e-edificacoes-do-municipio-de-canela-e-da-outras-providencias>>. Acesso em: 05 out. 2022.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE – CFC. **Resolução CFC nº 750/93**. Dispõe sobre os Princípios de Contabilidade (PC). Brasília: CFC, 1993. Disponível em: <http://www.oas.org/juridico/portuguese/res_750.pdf>. Acesso em: 05 out. 2022.

GERING, S. M. P.; PINTO, N. G. M.; VIEIRA, K. M. Determinantes da inadimplência do IPTU no município de Santa Maria/RS. **Desenvolvimento em Questão**, Unijuí, v. 19, n. 55, p. 115-131, abr./jun. 2021. Disponível em: <<https://www.revistas.unijui.edu.br/index.php/desenvolvimentoemquestao/article/view/10665>>. Acesso em: 18 maio 2022.

GIACOMONI, J. **Orçamento público**. São Paulo: Atlas, 2009.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2017. *E-book*. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788597012934/cfi/6/2!/4/2/4@0:0.00>>. Acesso em: 8 maio 2022.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **IPCA - Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo**. 2022. Disponível em: <ibge.gov.br/estatisticas/economicas/precos-e-custos/9256-indice-nacional-de-precos-ao-consumidor-amplo.html?=&t=o-que-e>. Acesso em: 10 out. 2022.

JAPIASSÚ, L. A. T.; LINS, R. D. B. As diferentes formas de expansão urbana. **Revista Nacional de Gerenciamento de Cidades**, [S. l.], v. 2, n. 13, p. 15-25, 2014.

KERZNER, H. **Gestão de projetos: as melhores práticas**. 2. ed. Porto Alegre: Bookman, 2006.

KOHAMA, H. **Contabilidade pública: teoria e prática**. São Paulo: Atlas, 2009.

LÓPEZ, C. P. **La influencia del valor razonable de los bienes inmuebles en el análisis de los estados financieros de la empresa inmobiliaria**. 2005. 627 f. Tese (Doutorado) – Universidad de Granada. Granada, 2005. Disponível em: <<https://digibug.ugr.es/bitstream/handle/10481/666/15473235.pdf?sequence=1&isAllowed>>. Acesso em: 24 abr. 2022.

MARTINS, G. A.; THEÓPHILO, C. R. **Metodologia da investigação científica para ciências sociais aplicadas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2016.

MICHEL, M. H. **Metodologia e pesquisa científica em ciências sociais**: um guia prático para acompanhamento da disciplina e elaboração de trabalhos monográficos. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2015. *E-book*. Disponível em: <<https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/978-85-970-0359-8/cfi/6/2!/4/2/2@0:0>>. Acesso em: 8 maio 2022.

PÊGAS, P. H. **Manual de contabilidade tributária**. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2004.

RIGHI, M. B.; CERETTA, P. S. Análise temporal das receitas da Prefeitura Municipal de Santa Maria. **Administração Pública e Gestão Social**, v. 7, n. 3, p. 120-130, jul./set. 2015.

SCHUH, P. L. **Análise da composição e evolução das receitas realizadas e das despesas executadas no Município de Pejuçara/RS no período de 2007 a 2010**. 2012. 234 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Ciências Contábeis) – Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul. Ijuí, 2012.

VALERIANO, D. L. **Gerenciamento estratégico e administração por projetos**. São Paulo: Makron Books, 2001.