

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

**OS SISTEMAS DE CADASTRO E PLANTA DE VALORES NO
MUNICÍPIO: PREJUÍZOS DA DESATUALIZAÇÃO**

CARLOS ETOR AVERBECK

Florianópolis

2003

CARLOS ETOR AVERBECK

**OS SISTEMAS DE CADASTRO E PLANTA DE VALORES NO
MUNICÍPIO: PREJUÍZOS DA DESATUALIZAÇÃO**

**Dissertação de Mestrado submetida à
Universidade Federal de Santa Catarina
como requisito parcial exigido pelo
Programa de Pós-Graduação em
Engenharia Civil - PPGEC, para
obtenção do título de MESTRE em
Engenharia Civil.**

Orientador: Prof. Dr. Carlos Loch

**Florianópolis
2003**

CARLOS ETOR AVERBECK

**OS SISTEMAS DE CADASTRO E PLANTA DE VALORES NO
MUNICÍPIO: PREJUÍZOS DA DESATUALIZAÇÃO**

Dissertação de Mestrado julgada adequada para a obtenção do título de MESTRE em Engenharia Civil e aprovada em sua forma final pelo Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil – PPGEC da Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, em sessão pública realizada em Florianópolis em 03/07/2003.

**Henriette Lebre La Rovere, PhD.
Coordenadora do PPGEC - UFSC**

**Prof. Dr. Carlos Loch
Orientador - UFSC**

Comissão Examinadora:

Prof. Dr. Carlos Loch – Moderador - UFSC

**Claudia Monteiro De Cesare, PhD. – Examinadora
P.M. PORTO ALEGRE/RS**

Prof. Dr. Jucilei Cordini – Examinador - UFSC

Prof. Dr-Ing. Jürgen W. Philips – Examinador - UFSC

Prof. Roberto de Oliveira, PhD. – Examinador - UFSC

AGRADECIMENTOS

À Universidade Federal de Santa Catarina, em especial ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, com todos seus professores e auxiliares, sempre presentes com seu apoio.

Aos muitos amigos que descobri ao lado de cada cadeira de sala de aula, que falaram de suas experiências e indagações e dessa forma contribuíram para o presente trabalho.

Aos colegas de trabalho da Caixa Econômica Federal e da AVALISC Engenharia de Avaliações, por sua paciência e compreensão nos meus momentos de distanciamento e pouca atenção.

Aos membros da banca examinadora, pelas valorosas contribuições finais.

Ao meu Orientador Prof. Dr. Carlos Loch, pela grande contribuição, motivação e amizade.

Às pessoas queridas que fazem parte da minha vida que, com seu carinho, tornaram mais leve os meses de estudo e trabalho que agora chegam ao fim.

À minha família, em especial às filhas Gabriella e Luísa, que muitas vezes não ouviram histórias de dormir e não passearam nos finais de semana, mas, com seu amor, embelezam a vida, alimentam meus sonhos e fortalecem meu espírito.

A DEUS, por permitir estar aqui e por Sua generosidade.

TODOS OS AGRADECIMENTOS A TODOS.

Carlos Etor Averbeck

RESUMO

A presente Dissertação de Mestrado aborda um dos problemas básicos das administrações municipais: a ausência de atenção e investimento nos sistemas de cadastro e planta de valores genéricos. O assunto faz parte do tema Desenvolvimento Urbano e sua discussão tem sido protelada, mesmo nos momentos atuais de recuperação do discurso da reforma urbana e de implementação dos novos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade e outras leis recentes. A estruturação da Dissertação tem como pano de fundo a histórica desatenção do Governo Federal aos municípios, na transferência de recursos técnicos e materiais para o assunto em questão, e o atual estado de desatualização do cadastro e da planta de valores. As origens do problema possuem natureza distinta e os danos apresentam ação muito forte sobre a sociedade como um todo, com prejuízos profundos, pouco discutidos no seio da administração pública. Os danos à sociedade são do tipo fiscal – relacionados à baixa arrecadação ou à sonegação – e extra-fiscal – relacionados aos benefícios que a sociedade não recebe ou aos prejuízos em aspectos não ligados ao recolhimento dos tributos. A análise dos dados das arrecadações dos tributos imobiliários dos municípios de Santa Catarina proporciona visualização das disparidades e permite estimar o potencial de arrecadação para os diferentes tipos de municípios. Os resultados demonstram que o custo da atualização do cadastro, planta de valores e legislação tributária local é muito menor do que os danos à sociedade decorrentes da não atualização. Demonstram também que os prejuízos extra-fiscais são de ordem de grandeza muito superior aos fiscais, com desdobramentos em diferentes atividades econômicas e comportamentos sociais.

PALAVRAS CHAVE: Cadastro Técnico Multifinalitário, Planta de Valores Genéricos, Tributação Imobiliária

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO.....	7
1.1	CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	7
1.2	OBJETIVOS.....	12
1.2.1	OBJETIVO GERAL.....	12
1.2.2	OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	12
1.3	JUSTIFICATIVA.....	12
2	REVISÃO DE LITERATURA.....	18
2.1	CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO.....	19
2.1.1	CONCEITUAÇÃO E COMPOSIÇÃO DO CADASTRO.....	19
2.1.2	A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO.....	21
2.1.3	OBJETIVO E ABRANGÊNCIA DO CADASTRO.....	25
2.1.4	A REALIDADE DO CADASTRO NOS MUNICÍPIOS.....	29
2.1.5	O CADASTRO E AS NOVAS DEMANDAS SOCIAIS.....	31
2.1.6	ASPECTOS POLÍTICOS E INSTITUCIONAIS DO CADASTRO.....	36
2.2	PLANTA DE VALORES GENÉRICOS.....	39
2.2.1	CONCEITUAÇÃO DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS.....	39
2.2.2	OS MÉTODOS DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS UTILIZADOS.....	43
2.2.3	A AÇÃO POLÍTICA NAS AVALIAÇÕES.....	46
2.2.4	A ELABORAÇÃO DA PLANTA DE VALORES FRENTE À NOVA LEGISLAÇÃO.....	49
2.2.5	A ATUALIZAÇÃO DA PLANTA DE VALORES GENÉRICOS.....	51
2.3	TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA.....	54
2.3.1	IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO.....	61
2.3.2	ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS.....	65
2.3.2.1	ITBI INTER-VIVOS.....	65
2.3.2.2	ITCMD - IMPOSTO DE TRANSMISSÃO CAUSA <i>MORTIS</i> OU DOAÇÃO.....	68
2.3.3	ITR - IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL.....	69
2.3.4	CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA.....	71
2.3.5	OUTRAS QUESTÕES.....	75
2.3.5.1	TAXAS.....	75
2.3.5.2	PREÇO PÚBLICO.....	77
2.3.5.3	A RESPONSABILIDADE DOS ADMINISTRADORES PÚBLICOS.....	78
3	ÁREA DE ESTUDOS E METODOLOGIA.....	83
3.1	ÁREA DE ESTUDOS.....	83
3.1.1	O ESTADO DE SANTA CATARINA.....	83
3.1.2	MATERIAL PESQUISADO.....	87
3.2	METODOLOGIA.....	88
3.2.1	COLETA DE DADOS.....	89
3.2.2	ANÁLISE DOS DADOS.....	90
4	ANÁLISE DOS RESULTADOS.....	95
4.1	IPTU.....	96
4.2	ITBI.....	112
4.3	CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA.....	116

4.4	OUTROS TRIBUTOS.....	122
4.4.1	ITR	122
4.4.2	TAXAS.....	123
4.4.3	PREÇO PÚBLICO.....	124
4.5	EXTRA-FISCALIDADES.....	125
4.5.1	A QUESTÃO JURÍDICA DOS IMÓVEIS.....	125
4.5.2	A QUESTÃO AMBIENTAL.....	126
4.5.3	A QUESTÃO DO PLANEJAMENTO E GESTÃO URBANOS.....	127
4.5.4	A PARTICIPAÇÃO DO CIDADÃO.....	128
4.5.5	A INTEGRAÇÃO ENTRE INSTITUIÇÕES.....	129
5	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES.....	131
5.1	CONCLUSÕES.....	131
5.1.1	IPTU.....	131
5.1.2	ITBI.....	136
5.1.3	CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA.....	141
5.1.4	OUTROS TRIBUTOS.....	143
5.1.5	EXTRA-FISCALIDADES.....	144
5.2	RECOMENDAÇÕES.....	145
	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS.....	149
	LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS.....	156
	ANEXOS.....	158
	ABSTRACT.....	202

1. INTRODUÇÃO

1.1 CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Os últimos grandes investimentos em cadastros e plantas de valores no Brasil ocorreram na década de 80, a partir de iniciativa do governo federal através do projeto CIATA. O CIATA foi implantado com recursos a fundo perdido (não onerosos) para os municípios e permitiu o estabelecimento de uma base geral de informações municipais, dentro de uma padronização de registro das informações.

A atualização posterior dos cadastros ocorreu de forma diferenciada, oscilando entre atualização sistemática e equipes de fiscalização e, no outro extremo, ausência completa de atualização. As plantas de valores passaram a ser atualizadas através da aplicação de índices de inflação, muitas vezes com coeficientes para segurar a correção dos valores dos imóveis e dos impostos (também denominados freios), ou por estimativas expeditas eventuais. Apenas em alguns casos houve revisão completa das plantas de valores.

A inflação elevada na década de 80 e início da década de 90 desajustava qualquer planta de valores, sendo comum a correção dos valores dos tributos por índices de inflação, para manter o valor real da arrecadação. Os valores ficavam então ora elevados, que justificava a adoção de coeficientes para redução dos tributos, ora baixos, que afetava as receitas.

Os administradores municipais compensaram a desatualização dos valores de mercado usados para tributação imobiliária através de uma prática comum de elevação de alíquotas, buscando recuperar ou manter a arrecadação municipal. As causas principais desse procedimento foram a carência de conhecimento técnico para a apresentação de um trabalho qualificado de avaliação, o custo do trabalho de reavaliação dos imóveis e o desgaste político que uma nova discussão sobre impostos provocaria. Por conseguinte não são raras as ocorrências de alíquotas de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) acima de 5%, chegando até a 10%, que, em situação de valores de mercado corretos, seriam verdadeiras usurpações de recursos da coletividade.

Para os municípios pequenos predominou outra lógica: a receita dos tributos locais sempre foi muito pequena frente às transferências inter-governamentais, onde se destacam o Fundo de Participação dos Municípios (FPM), de repasse federal, e o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), de repasse estadual. Para que, então, criar uma

impopularidade, mexendo num tributo (IPTU) com reflexo menor que 3% de toda a arrecadação do município?

Outro aspecto que explica em parte o atraso dos municípios nessa questão é a dificuldade financeira, com carência de recursos próprios para investimento e a ausência histórica de fontes de financiamento na área de cadastro, planta de valores e estruturação da administração tributária dos municípios, que o Governo Federal busca corrigir na atualidade, de forma ainda incipiente e tímida, através do Programa de Modernização da Administração Tributária e da Gestão dos Setores Sociais Básicos (PMAT) e do Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros (PNAFM).

Soma-se a isso a carência de estrutura técnica dos municípios para acompanhar o processo de adensamento urbano e a dinâmica de preços do mercado, potencializada no regime inflacionário.

A situação média atual é então de significativa desatualidade dos cadastros dos municípios, de desatualidade e inconsistências relativas e absolutas das plantas de valores e de atraso da legislação tributária, provocando a fragilidade da política tributária.

Os reflexos na sociedade e na dinâmica urbana são importantes, sempre em prejuízo da coletividade. Mas os danos são muito maiores do que se tem debatido nos meios técnicos e científicos. Entre os políticos essa discussão praticamente não ocorre. Nas instâncias dos governos supra-locais (estadual e nacional) não há sensibilização para o assunto, que é tratado como de responsabilidade dos governos locais. Os governos estaduais e federal não percebem o impacto negativo nas suas contas e no *modus operandi* da sociedade, referente às questões de impostos e patrimônio, gerado pela permanência dos modelos atuais de tributação imobiliária.

Dentre os problemas gerados tem-se:

- a) não se conhece o quê existe e onde existe, inclusive no tocante a redes de infraestrutura pública, chegando-se a extremos de perfurar tubulações de água ou de óleo por simples carência de informação técnica;
- b) os custos de projetos de infra-estrutura passam a ser elevados, pois exigem levantamentos caros em cada situação, e os municípios, sem recursos, têm dificuldade de habilitar-se a repasses e financiamentos de órgãos federais por ausência ou deficiência de projetos;
- c) a ausência de plantas e a carência de recursos leva a contratações de projetos baratos, de baixa qualidade técnica e com pouca clareza, elevando os preços nas licitações, possibilitando interpretações dúbias durante a execução das obras,

desvios de recursos públicos e gerando dificuldade de acompanhamento da sociedade, até mesmo de auditores de instituições públicas;

- d) os próprios cadastros sócioeconômicos - ausentes ou deficientes - provocam dificuldade de extensão do benefício à população carente dos projetos de nível federal, como Bolsa Escola, Bolsa Alimentação, Auxílio Gás, Fome Zero, Programa de Erradicação do Trabalho Infantil (PETI), Programa de Subsídio à Habitação (PSH) e outros;
- e) O desconhecimento da pobreza e da sua distribuição espacial, por falta de cadastro, torna difícil a definição de prioridades de investimentos públicos, o controle por parte da população, o monitoramento das ações públicas e a verificação da efetividade das políticas públicas, ao mesmo tempo que favorece o desvio de recursos e a não inversão em áreas prioritárias;
- f) o adensamento urbano ocorre de forma célere e desordenada, com baixo índice de registro legal dos imóveis, com geração de insegurança jurídica das propriedades, sobrecarga nas varas judiciais, perdas de arrecadação, dificuldades de planejamento e gestão urbanos, além de facilitação à implantação de poderes paralelos, ligados ao tráfico de drogas e ao crime organizado;
- g) o meio ambiente é fortemente afetado pela ação do Homem, de ocupação desordenada da terra, especialmente nas periferias das maiores cidades, com prejuízos de mananciais de água, margens de rios, áreas de inundação e de amortecimento de picos de cheias, encostas íngremes, áreas de matas e de vegetação de preservação, dunas, mangues etc.;
- h) em consequência o meio ambiente provoca ações sobre o Homem, com maiores prejuízos à população carente, como os exemplos de inundações, deslizamentos, contaminações de mananciais, proliferação de doenças transmissíveis pelo meio etc.;
- i) a arrecadação tributária de caráter local é muito aquém da que poderia ser, com diminuição de recursos que poderiam ser investidos em benefício das camadas sociais mais fragilizadas e com aumento da vulnerabilidade dos municípios na questão das receitas, face à dependência das transferências inter-governamentais;
- j) a tributação imobiliária traz grave conteúdo de injustiças sociais, além de não abranger grande parte dos imóveis e não permitir o exercício de uma política tributária justa;

- k) desenvolve-se na sociedade o sentimento de que burlar o poder público é interessante (sonegação) e não traz riscos (impunidade);
- l) o planejamento urbano e a gestão participativa ficam fragilizados pela ausência de instrumentos básicos – cadastro e planta de valores atualizados – gerando desinteresse e reduzidos resultados práticos;
- m) o exercício da cidadania, já afetado pelo modelo concentrador de renda e de exclusão social, nos diferentes níveis, fica ainda mais prejudicado.

A ausência do meio científico e das universidades no auxílio aos municípios tem permitido a implantação de uma verdadeira indústria de agentes não comprometidos com a melhor solução nas questões relativas ao cadastro e planta de valores, muito embora deve ser reconhecido que as soluções propostas por esses agentes trazem sensível acréscimo de arrecadação, em razão do estado de extrema desatualidade dos sistemas de cadastro e planta de valores.

Tem-se assim a multiplicação de ações individuais, segundo a decisão de cada prefeito, com ênfase na arrecadação, sem a preservação de princípios básicos que levariam à diminuição dos custos e à ampliação do uso do produto/sistema gerado, seja por outros usuários, seja por maior tempo de vida útil.

Perde-se também a oportunidade de parcerias entre outros agentes públicos e privados e entre municípios vizinhos, ao adotar-se soluções técnicas exclusivistas, de continuidade duvidosa e que não permitem o suporte dos profissionais das associações de municípios face à diversidade e incompatibilidade das soluções técnicas e que não atendem às necessidades de outros usuários (por questão de escala, por ausência de informações etc.)

O foco das empresas contratadas pelos municípios, que se apresentam também para fazer o diagnóstico, tem sido essencialmente o da arrecadação fiscal, perdendo-se rara oportunidade de participação da sociedade, de discussão de prioridades e de ampliação do alcance dos benefícios ao maior número de cidadãos e a todas as esferas da administração pública.

São pouco frequentes os casos onde há definição da área de cadastro como centro de informações e base de dados dos municípios. Em consequência cada área (educação, saúde, transportes, obras, finanças etc.) desenvolve projetos a partir do produto gerado num primeiro momento, sem os devidos registros de modificações e atualizações, sem novas alimentações do cadastro. Em pouco tempo tem-se necessidade de nova contratação de serviços de vó e/ou atualização do cadastro. A quem interessa essa forma de atuação? Quanto recurso é despendido nesse novo processo? Qual o prejuízo da coletividade ao longo do tempo?

Os casos de diagnóstico qualificado e neutro da situação em cada município, com apresentação das alternativas ao município (prognóstico), têm sido raros e pontuais. As universidades ainda estão distantes dos municípios e não existem canais institucionalizados ou parcerias permanentes para disponibilizar o conhecimento técnico e a estrutura das universidades à solução dos problemas de caráter local (na verdade o alcance dos problemas suplanta muito a esfera municipal, como será visto adiante).

No caso específico da planta de valores genéricos observa-se uma tendência ainda latente de repetir a metodologia avaliatória predominante no passado, baseada no custo de reprodução, incorrendo em erros de valores e iniquidades das avaliações.

A relação entre os valores de mercado dos imóveis e os valores constantes nas plantas de valores dos municípios possui distorções absolutas e relativas significativas. Seguramente as plantas de valores apresentam inconsistências graves, como regra, que impedem a definição de uma política tributária com justiça fiscal.

Somam-se a isso os freios introduzidos na legislação tributária ou na planta de valores para diminuir o valor dos tributos ou, em contraponto, as elevações indiscriminadas de alíquotas para a elevação dos tributos, e tem-se um conjunto de instrumentos que não consegue produzir resultados satisfatórios.

A presente pesquisa propõe o levantamento e análise de dados que interferem na temática apresentada, no sentido de demonstrar os prejuízos que a manutenção do caos atual provoca e os resultados positivos que poderão ser projetados, caso os agentes públicos assumam verdadeiramente a idéia de estruturação técnica dos municípios deste país.

Na parte inicial apresenta-se além da Introdução, os Objetivos e a Justificativa do presente trabalho.

Em seguida encontra-se a Revisão de Literatura acerca do tema, concomitante às idéias deste pesquisador, para facilitar o confronto dos pensamentos dos diferentes autores. São apresentados aspectos referentes ao cadastro, à planta de valores, à tributação imobiliária, onde incluiu-se a item referente à responsabilidade dos administradores públicos sobre o assunto.

A descrição da Área de Estudos e da Metodologia vem a seguir, com a apresentação de uma metodologia de comparação de dados dos municípios com melhor desempenho na tributação imobiliária, para balizar projeções de resultados de municípios com características similares.

A Análise dos Resultados e as Conclusões e Recomendações apontam para uma proposta de ação estruturada e integrada entre os diversos agentes públicos.

Por fim, tem-se as Referências Bibliográficas e os Anexos.

1.2 OBJETIVOS

1.2.1 Objetivo Geral

Entender a problemática do estado atual de atraso dos cadastros e plantas de valores municipais e o alcance dos danos aos diferentes níveis de governo e à sociedade, decorrentes desse atraso.

1.2.2 Objetivos Específicos

- a) sensibilizar a administração pública municipal para a importância dos instrumentos de cadastro e planta de valores ao exercício de uma política tributária com justiça social;
- b) demonstrar a importância da participação dos governos estadual e federal no auxílio aos municípios à implantação/atualização de cadastros, plantas de valores e mapas integrados e confiáveis;
- c) demonstrar a necessidade de atualização do cadastro e da planta de valores para o desenvolvimento de planos diretores nos municípios, para a implementação dos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade e para a otimização do planejamento e gestão urbanos;
- d) identificar os prejuízos decorrentes da falta de investimento em cadastro e planta de valores.

1.3 JUSTIFICATIVA

O Brasil inteiro clama por mudança e redefinição das prioridades das políticas públicas e aplicação criteriosa dos recursos da coletividade. O povo espera ver diminuídos o desvio de recursos públicos, o oportunismo político sobre políticas inconsistentes e obras não

necessárias e a injustiça social, que aprofundam a desigualdade e a exclusão social e possuem fortes impactos em outras atividades, como educação, saúde, segurança, emprego, urbanização, meio ambiente etc.

A comunidade científica tem responsabilidade social e deve participar ativamente do processo de planejamento e gestão urbanos das cidades e de construção da sociedade que quer para as gerações futuras. O aspecto técnico, que envolve profissionais de diferentes áreas, deve servir de suporte mas não sobrepujar a soberania da sociedade para decidir suas opções de desenvolvimento e planejamento.

O desenvolvimento urbano, área onde está inserida a presente pesquisa, possui um caráter predominantemente político, apesar das questões técnicas que podem e devem contribuir para a promoção de uma política de desenvolvimento justa e democrática. Exigir rigor científico no trato de questões políticas soa como algo estranho; porém aprofundar questões técnicas e sociais na busca permanente da verdade e de alternativas que proporcionem maior qualidade de vida à população, dentro de critérios de equilíbrio, justiça social e participação popular, constitui-se em motivação suficiente para a presente Dissertação de Mestrado.

Os instrumentos recentes da Lei da Responsabilidade Fiscal e do Estatuto da Cidade indicam o fim de uma era de conduta autoritária dos administradores públicos, bem como dos técnicos. A participação popular começa a ser exercitada país afora e tende a crescer, face aos dispositivos legais construídos pela sociedade.

O Estatuto da Cidade trouxe uma nova ordem jurídica para a sociedade, consolidando a idéia da função social e ambiental da cidade e da propriedade, indicando novos caminhos para a gestão democrática das cidades, disponibilizando novos instrumentos jurídicos para regularização fundiária e criando novos instrumentos urbanísticos para a promoção da inclusão e da justiça social.

A firme atuação do Ministério Público traz novo alento aos anseios democráticos – na essência do significado de democracia, induz o estabelecimento da transparência e oportuniza a recuperação da auto-estima da coletividade, com esperados reflexos na conduta dos administradores públicos e na discussão maior das graves questões urbanas.

Passa a ser importante o aperfeiçoamento dos instrumentos de planejamento e gestão urbanos, com papel relevante aos detentores do conhecimento que verdadeiramente buscam a aplicação desse conhecimento em benefício da coletividade. Nesse sentido destaca-se a crescente atuação das organizações não governamentais e das universidades na discussão das questões de planejamento, gestão e reforma urbana, e, recentemente, a mudança de

prioridades do Governo Federal na problemática urbana, visível pela criação do Ministério das Cidades e pelo início do processo Conferência das Cidades.

O processo de transferência de responsabilidades do governo central para os governos locais foi intensificado nos últimos 8 anos, sem a correspondente transferência dos recursos para fazer frente às novas responsabilidades. Os municípios tiveram então aumentadas as despesas, enquanto as receitas de repasses do governo central não cresceram da mesma maneira. A fração dos tributos arrecadados destinada aos municípios diminuiu.

Pelo lado das despesas, o esforço dos administradores municipais para atender às exigências legais, trazidas especialmente pela Lei de Licitações e pela Lei de Responsabilidade Fiscal, tem proporcionado uma melhoria das contas públicas e uma segurança para a sociedade. Os tribunais de contas têm auxiliado sobremaneira os municípios e centrado o foco na orientação, com predominância de atuação sobre o quesito “despesas”.

As penalizações previstas aos administradores públicos pelo não cumprimento da legislação ocorrem sempre sobre aspectos relacionados às despesas – motivo de atenção maior a esse item pelos atores envolvidos (tribunais de contas, Ministério Público, administradores públicos, vereadores, contadores, advogados etc.).

No tocante às receitas municipais as alterações de comportamento dos administradores públicos ainda são exceções e muito pouco tem-se evoluído na transferência de conhecimento e experiências aos municípios. Os casos de exercício da criatividade e aprofundamento das questões legais dos instrumentos para melhoria da arrecadação (em quantidade e/ou em qualidade) ainda são objeto de estudo individual, sendo importante sua divulgação e discussão pública.

As concessões públicas, os aluguéis públicos, a contribuição de melhoria e a política de tributação imobiliária, apenas para citar alguns exemplos, são questões com grande espaço para avanços e discussão com a sociedade, visando a melhoria (novamente, em quantidade e/ou em qualidade) da arrecadação municipal e a conquista de benefícios extra-fiscais.

Na medida em que novas alternativas de arrecadação são criadas ou aperfeiçoadas, amplia-se o espaço para discussão da política tributária de caráter local, aumentando a participação popular na discussão do quanto, de quem e como arrecadar e onde investir, com possibilidade de diminuição da carga tributária e desoneração da população de renda menor.

A promoção da justiça social – obtida muito mais pela aplicação dos recursos arrecadados do que com a arrecadação diferenciada – passa a ser um objetivo mais próximo e ao alcance dos prefeitos, além de entrar no dia-a-dia da população, através das discussões públicas.

O componente político da arrecadação é quase sempre muito forte e deve ser tratado na dimensão de sua realidade. A dimensão fiscal tem sido absolutamente predominante entre os administradores municipais e ultrapassa a compreensão dos benefícios extra-fiscais de caráter coletivo que a sociedade deseja. Os municípios pequenos, com baixa arrecadação própria e alta dependência das transferências inter-governamentais, apresentam tendência de baixa atenção à melhoria da arrecadação local, face ao risco da impopularidade e ao pequeno impacto nas contas públicas. Naturalmente o nível de renda da população urbana é outro fator influenciante nas decisões dos administradores públicos.

O conhecimento da realidade socioeconômica, a visão espacial da distribuição da riqueza (e da pobreza) e a compreensão dos exatos locais de fragilidade ambiental e do tecido social exigem cadastros atualizados, seja para definição das prioridades, seja para o monitoramento da condução dos programas sociais ou para verificação dos resultados dos programas e políticas públicas.

Acrescenta-se que quanto maior o conhecimento das demandas sociais básicas e das regiões carentes, maiores a transparência, a participação e a condição de controle por parte da sociedade, com inibição dos desvios de recursos públicos, do tráfico de influência e do coronelismo político.

Os municípios pobres do país não possuem representatividade política na esfera estadual e federal, para a obtenção de verbas públicas do Orçamento Geral da União (OGU). E a destinação de recursos do OGU possui o caráter essencialmente político, voltado ao atendimento dos interesses dos parlamentares (através de emendas ao orçamento), sem o estudo maior de prioridades objetivas e necessidades da população. Como esses municípios pobres não possuem recursos próprios para desenvolver a estrutura básica para a administração pública, o cadastro socioeconômico não existe ou é deficiente e, por conseguinte, a população pobre acaba também sem os recursos regulares dos diversos programas do governo federal. Ou seja, os municípios pobres são multiplamente prejudicados, excluídos dos investimentos públicos e acabam condenados à última fila da qualidade de vida. Os resultados são conhecidos: doenças e mortalidade infantil com maior incidência (e novo custo, de medicamentos e internações), pobreza, miséria e fuga para os maiores centros (e mais favelas e dificuldades da nova vida urbana).

A criação de uma legislação federal sobre desenvolvimento urbano – Estatuto da Cidade – cria oportunidades para significativos avanços sociais, de inclusão e de justiça social, que exigem o conhecimento da realidade local e da distribuição geográfica dos

elementos urbanos (equipamentos sociais, infra-estrutura, adensamento urbano, ocupações irregulares ou clandestinas, zonas de fragilidade ambiental e de risco, entre muitos).

Uma vez que é nos municípios que tudo ocorre, das demandas sociais ao crescimento desordenado da cidade, da escassez de água ao aumento ou diminuição do emprego, é papel dos administradores municipais iniciar o processo de estruturação técnica que permita o planejamento e a gestão urbanos integrados com a coletividade e com o meio ambiente.

Mas como buscar a estruturação técnica se não existem recursos financeiros e se os recursos para essa estruturação dependem da arrecadação proporcionada pelo cadastro e pela planta de valores, como é o caso dos tributos imobiliários?

E como provocar a participação da sociedade em assuntos anteriormente nunca discutidos pela coletividade? Em assuntos acertados sempre em gabinetes, como ocorre com os tributos imobiliários?

As cidades continuam a ser socialmente injustas, pois proporcionam para uma parte da população infra-estrutura e equipamentos sociais de boa qualidade e, para outra parte da população, esta em maior quantidade, carência e precariedade de infra-estrutura e equipamentos sociais, que dificultam o exercício da cidadania, ao mesmo tempo em que facilitam a implantação de poderes paralelos ligados ao crime.

O debate que se iniciou país afora sobre reforma urbana, onde um dos pontos centrais é a criação de políticas includentes da população que vive em assentamentos informais e a regularização desses assentamentos, deve provocar uma forte participação e uma firme pressão popular, que pode ser o propulsor da democratização do planejamento e gestão urbanos. As conferências das cidades – ainda em fase incipiente – mostram a criação de novo fórum de discussão dos problemas dos municípios.

Os conflitos entre as visões de desenvolvimento, de ecologia e de relações sociais estão sempre presentes e a discussão (sobre pesquisa de base) e a ampliação do conhecimento devem conduzir ao entendimento que levará a sociedade a avançar.

O Brasil caminha para a busca de solução de seus problemas em todos os níveis e escalas. Criatividade e novas soluções passam a ser importantes e devem ter espaço para discussão. No presente caso o novo é a percepção da extensão dos problemas decorrentes do atraso em cadastro e planta de valores e a percepção da simplicidade das soluções.

Não é proposta ou objetivo deste trabalho a elevação da carga tributária para a população, já em patamar absurdo. Não se deseja ver onerado ainda mais o cidadão morador da cidade, através de mais impostos. O que se busca é a justiça social, a participação popular,

a discussão das prioridades, a inclusão social, a sustentabilidade dos municípios e o controle dos processos de adensamento urbano e gestão territorial.

Este trabalho é dirigido principalmente aos administradores públicos brasileiros, nas três esferas de governo, e deve demonstrar o quanto a sociedade perde em decorrência da ausência de decisões de implantação de mapas, cadastros e plantas de valores atualizados e integrados.

Também é dirigido aos condutores das instituições financeiras e de desenvolvimento, na esperança de uma mudança de prioridades de atuação junto aos municípios e de envolvimento efetivo na solução dos problemas básicos de caráter local, que possuem reflexo em uma infinidade de outras questões e amplificam a perversidade dos danos à sociedade.

Aos que estudam e pesquisam o assunto espera-se ter apresentado uma humilde contribuição.

2. REVISÃO DE LITERATURA

A presente Dissertação aborda, na essência, os danos causados à sociedade pelo descaso com as áreas de cadastro e planta de valores, dentro da temática de planejamento e gestão urbanos e com extensão a muitos dos grandes problemas atuais do Brasil. A pesquisa bibliográfica buscou trazer o entendimento sobre o assunto, com o foco na importância do cadastro e da planta de valores e nos prejuízos decorrentes da baixa atenção. De forma concomitante foi estruturado o problema sob a ótica deste pesquisador, no sentido de facilitar a compreensão e possibilitar a confrontação das questões entre os diferentes autores.

A abordagem foi dividida em Cadastro Técnico Multifinalitário, Planta de Valores Genéricos e Tributação Imobiliária, onde foi inserida pequena abordagem sobre a responsabilidade dos administradores públicos, para conhecer os mecanismos de controle da sociedade na matéria tratada nesta Dissertação. Para tanto houve necessidade de trazer a legislação pertinente, onde as citações de textos legais são imprescindíveis.

A nova ordem jurídica, criada pela Constituição Federal (BRASIL, 1988), pela Emenda Constitucional nº 26 (BRASIL, 2000c), pelo Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001c) e pela Medida Provisória nº 2.220 (BRASIL, 2001b) consolidou a competência jurídica dos municípios nas questões sociais e ambientais que afetam a vida das pessoas nas cidades e ampliou a autonomia para intervenção nos graves problemas municipais, sobretudo para a reforma urbana e a criação de políticas locais incluídas.

Todo o assunto abordado está inserido no planejamento e na gestão das cidades, sendo essa a dimensão maior sob o enfoque da administração pública. Sob o enfoque social, o exercício da cidadania plena e a busca de melhoria da qualidade de vida, via participação popular, parecem claros na nova legislação e constituem-se em questões fundamentais à gestão democrática da cidade.

A potencialização da eficiência da administração pública e a maximização da justiça social e da qualidade de vida, com respeito ao equilíbrio ambiental e, especialmente, com o fortalecimento à participação popular, formam a visão macro do presente trabalho.

2.1 CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO

2.1.1 Conceituação e Composição do Cadastro

O cadastro técnico multifinalitário, ao nível urbano ou rural, “é um conjunto de informações gráficas, descritivas e tabulares de uma porção da superfície terrestre, contendo as propriedades imobiliárias corretamente geo-referenciadas, possibilitando o conhecimento detalhado sobre todos os aspectos levantados”, segundo Lima et al (2000).

O aspecto de multifinalidade deve-se exatamente aos aspectos levantados, à riqueza e importância das informações e aos usos a que o cadastro pode servir.

De acordo com Vasconcellos (2001) “cadastro é um inventário da propriedade de imóveis em seus aspectos físicos, jurídicos e econômico-fiscais, devidamente classificado.” O autor acrescenta que a missão do cadastro é fornecer informações sobre a riqueza do território para contribuir ao desenvolvimento do país.

A Federação Internacional dos Geômetras (FIG) define dessa maneira: “Cadastro é um inventário público de dados metodicamente organizados concernentes a propriedades, dentro de um certo país ou distrito, baseado no levantamento de seus limites” (in CARNEIRO et al, 2003). Parece evidente que a definição da FIG é relativa somente a propriedades.

Henssen e Williamson (1997) definem cadastro como um inventário público de dados sobre propriedades de um território ou distrito, organizado metodicamente, baseado no levantamento de seus limites.

Dentre os cadastros que compõe uma estrutura básica aos municípios, na área urbana, estão o cadastro de infra-estrutura urbana, o cadastro imobiliário (predial e territorial), o cadastro de usos (atividades) e o cadastro fiscal. Na medida em que exista maior investimento nessa área os cadastros também evoluem, com desenvolvimento do cadastro socioeconômico, de equipamentos públicos, de uso e ocupação do solo, de loteamentos, de ocupações irregulares, de áreas de risco e outros.

Além do alcance urbano o cadastro, sempre que possível, deve avançar para as áreas rurais e abranger informações relativas à distribuição fundiária, às famílias que moram na área rural, ao uso e ocupação das terras, à hidrografia, às áreas de fragilidade ambiental, à cobertura vegetal, à malha viária, aos equipamentos públicos e outros, de todo o território municipal.

Balata (1996) apresenta que as estatísticas da estrutura agrária disponíveis no Brasil confundem e levam a conclusões difusas, pois não apresentam as correlações físico-espaciais entre força de trabalho, estrutura fundiária, uso das terras e capacidade dos solos. O autor é firme defensor da estruturação de um cadastro rural consistente em todo o Brasil.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) 87% dos municípios brasileiros e 100% dos municípios acima de 100 mil habitantes possuem cadastro imobiliário urbano (IBGE, 2001b).

A estruturação dos cadastros deve ser precedida da criação de uma base cartográfica municipal, composta no mínimo de uma planta geral do município, da planta de referência cadastral e da planta de quadras, para as áreas urbanas. Essas plantas compõem o sistema gráfico do cadastro. Plantas temáticas ou específicas de alguma região podem também ser importantes.

A cartografia municipal deve estar relacionada a uma base para apoio geodésico e topográfico, que exige a implantação e densificação de uma rede de referência cadastral municipal, onde as coordenadas dos marcos geodésicos devem ser transformadas para o Sistema Geodésico Brasileiro (ABNT, 1998). Essa questão deve sempre estar contemplada nas soluções dos levantamentos cadastrais, pois permitirá sua utilização por maior tempo e atenderá soluções técnicas de outros usuários.

A rede de referência cadastral é fundamental para que o município possa exigir a amarração de todos os levantamentos topográficos e geodésicos aos marcos monumentalizados.

O sistema descritivo do cadastro, segundo o modelo implantado na maior parte dos municípios brasileiros através do Projeto CIATA, na década de 80, traz informações sobre o logradouro, o imóvel e o proprietário/ocupante. As informações relativas à via pública, que incluem sua codificação, infra-estrutura existente e valor médio do terreno (este retirado da planta de valores genéricos) constam do Boletim de Logradouro (BL). As informações acerca do imóvel, do proprietário/ocupante, da localização e do endereço para encaminhamento do *cartão* de cobrança de tributos constam do Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI).

Como o objetivo geral do presente trabalho é identificar e quantificar, na medida do possível, os prejuízos decorrentes da falta de investimento em cadastro e planta de valores, utilizaremos o termo cadastro para referência ao conjunto de cadastros necessário a cada município, admitindo-se a existência de cadastros e sistemas cadastrais diferentes.

Observa-se uma lenta e gradativa evolução do interesse para a implantação de cadastros técnicos multifinalitários pelos municípios, que encontram dificuldades básicas

nessa implantação, seja de conhecimento, de recursos humanos, de tecnologia, de custos e, especialmente, de interesse político, por desconhecimento dos benefícios.

Cadastrros simples, com baixo nível de tecnologia, aliados a procedimentos eficazes de cobrança, podem proporcionar excelentes resultados nas receitas locais e no planejamento e gestão urbanos. Se, adicionalmente, a planta de valores tiver coerência (boa aproximação) com os valores do mercado local e a legislação tributária apresentar consistência e previsão de objetivos extra-fiscais, pode-se ter um conjunto de instrumentos de baixo custo e grandes resultados. Para municípios pequenos soluções simples porém eficazes e de fácil manutenção podem e devem ser perseguidas.

No estado do Paraná a Secretaria Estadual de Desenvolvimento Urbano possui cooperação com a organização Paraná/Cidade, que atua junto aos municípios através de dois eixos de financiamento: investimento e desenvolvimento institucional. No desenvolvimento institucional o Paraná/Cidade presta assessoria em projetos destinados a melhorar a gestão administrativa, técnica e financeira dos municípios. Cartografia digital, cadastro técnico, planta de valores genéricos e geoprocessamento são itens freqüentes nos projetos executados pelos municípios com auxílio do Paraná/Cidade. As soluções de cadastro são diferenciadas, com maior ou menor nível de tecnologia, sujeitas sempre à autonomia da decisão política local e função básica dos resultados esperados, do porte do município, da condição financeira e dos recursos humanos para gerenciar o sistema. Quase a totalidade dos municípios do Paraná acertaram parceria com o Paraná/Cidade, com resultados altamente satisfatórios, transformando-o em exemplo em nível nacional e até internacional.

2.1.2 A Atualização do Cadastro

O nível de informação constante nos cadastros deve ser suficiente para atender os objetivos a que se propõe, de tal forma que as atividades de planejamento e gestão urbanos possam ser exercitadas com eficiência. Sobrecarregar o cadastro com informações adicionais deve ser acompanhado da análise da importância e objetivo da informação, do seu custo de obtenção e, em especial, da condição de atualização da informação.

Para Loch (1998) o cadastro deve ser conhecido por toda a sociedade e tornar-se indispensável a políticos, planejadores, pesquisadores e todas as pessoas, com informação segura a respeito de uma região, de uma área ou de um imóvel.

A conquista da indispensabilidade do cadastro à sociedade é a maior garantia de sua manutenção e atualização. Fica evidente tratar-se do desenvolvimento de uma cultura do cadastro, com resultados práticos e positivos a todos.

Segundo Silva (1999), em decorrência do dinamismo urbano, que provoca alterações nos prédios e lotes, o cadastro deve possuir uma estrutura para estimular a permanente atualização, sob o risco de não se obter a justiça tributária mesmo com a atualização constante dos valores dos imóveis.

Observa-se que a atualização referida pelo autor é um dos pontos-chaves no sucesso do cadastro para o município e vem sendo delegada a segundo plano pelos administradores públicos. Via de regra não existe sistemático processo de atualização de dados, a demanda por treinamento de pessoal de nível técnico-operacional é pequena e os profissionais qualificados pelas universidades têm dificuldade de colocação no mercado – todos sintomas da pouca atenção com o setor de cadastro.

Ramos et al (2002) propõe a integração da base de dados do cadastro com base de dados do mercado imobiliário, para o desenvolvimento freqüente de modelos de avaliação com o objetivo de manter atualizada a planta de valores.

Os municípios não perceberam a importância e o potencial do cadastro e continuam com estruturas administrativas departamentalizadas que tomam ações isoladas e não acompanhadas da atualização do cadastro. As disputas de espaços políticos entre as diversas secretarias sobrepõe-se ao uso racional e pleno do cadastro, com prejuízo à população.

Novamente fica evidente a necessidade de compreensão da dimensão política e do jogo de forças entre os atores envolvidos, para otimizar os resultados das soluções de atualização do cadastro e planta de valores.

A não atualização sistemática do cadastro conduz a investimentos pontuais de atualização, maiores, e reduz a equipe de fiscalização do município. Por outro lado, a atualização permanente mantém o critério de justiça social na arrecadação dos impostos, no aspecto do cadastro; torna conhecida a realidade municipal para o planejamento e a gestão das cidades e permite a arrecadação dos tributos tão logo a edificação ou o parcelamento do solo tenham sido concluídos. Ao incluir, de forma rápida, as alterações ocorridas nos imóveis (inclusive seus usos) o município estará apto a arrecadar os respectivos tributos, com receitas suficientes para manter a própria equipe de fiscalização responsável pela atualização do cadastro.

Entende-se que manter atualizado o cadastro faz parte das atividades básicas da administração municipal, sobretudo para não permitir tratamento desigual para cidadãos em mesma situação, na questão tributária.

Na medida em que os cadastros não acompanham o dinamismo da cidade a preparação de projetos de investimentos em urbanização para a obtenção de recursos junto aos governos estadual e federal passa a ser mais difícil ao município. A alternativa então é contratar projetos externos, porém a carência de recursos normalmente leva a projetos baratos e mais pobres em clareza e detalhamento. Acrescenta-se que muitas vezes o próprio município não tem certeza da obtenção dos recursos e tem receio de um maior investimento sem garantia.

Projetos pobres levam a licitações com valores superestimados (novo prejuízo para a sociedade) e dificuldade de fiscalização pelo contratante e de acompanhamento pelo repassador dos recursos. Além disso as auditorias também ficam prejudicadas, pela baixa caracterização dos elementos do projeto. Cria-se um ambiente favorável à ação de esquemas de superfaturamento e ganhos ilícitos, às custas do erário público.

Larsson (1996) apresenta a alternativa de implantação gradual do sistema de cadastro (em especial das terras), por regiões prioritárias, melhorando a relação custo/benefício e levando em conta os aspectos regionais. A expansão do sistema ocorreria sobre experiências conhecidas (efeito aprendiz) e levaria à melhoria permanente do processo. Cita a Inglaterra como exemplo de implantação do sistema de registro de títulos agrários por regiões, com posterior expansão para todo o país.

À proposta de Larsson pode ser acrescentada a de Serravalle (2001), que defende uma proposta de evolução gradual do sistema nos casos de poucos recursos e municípios pequenos, a partir não de regiões, mas de estruturas do sistema que vão se expandindo. Serravalle cita a experiência da Nicarágua, com o “Sistema de Catastro Municipal” (SISCAT), de uso multifinalitário, em cinco níveis de implantação, relacionados à disponibilidade de equipamentos de informática e ao grau de capacitação dos recursos humanos.

Quer seja na evolução gradual por região ou por estrutura do sistema, esta também defendida por este pesquisador, é fundamental a existência prévia de um profundo planejamento integrado, com foco na condição de implantação (custos, prazos, recursos humanos), na manutenção/atualização, na utilização imediata (usuários, receitas, benefícios extra-fiscais) e no potencial de utilização (uso futuro).

A participação de diferentes agentes financiando a modernização dos municípios e a alternativa de o município definir e implantar sozinho um sistema de cadastro e planta de

valores trazem riscos e perigos à homogeneidade dos projetos e à sua durabilidade, segundo Serravalle (2001).

Os avanços tecnológicos nas áreas de telecomunicações, a necessidade das empresas e organizações trocarem dados ininterruptamente, os controles de tráfego e de segurança pública através de imagens, dentre outros, levaram à implantação das infovias com cabos de fibras óticas, que transformaram o subsolo das ruas e calçadas das cidades maiores em verdadeiros queijos suíços.

Além disso a terceirização de serviços básicos de infra-estrutura (energia, água e esgoto, telecomunicações) colocou nas ruas um grande número de empresas executoras de obras, não ligadas ao município, que também escavam e perfuram a cidade.

Os municípios não estão conseguindo acompanhar adequadamente esse processo, com conseqüências diversas:

- a) o cadastro de infra-estrutura fica cada vez mais desatualizado, pois não existe a troca de informações com todos os executores das obras;
- b) não se sabe o quê está sendo feito e onde, com risco de seccionamento ou interferências de redes e de danos às árvores das vias públicas e aos imóveis tombados;
- c) em caso de acidente ou emergência que exija imediatos reparos, existe risco de não se encontrar a rede procurada ou de danificar outras redes;
- d) o município não possui controle sobre a execução das obras, que deterioram a infra-estrutura implantada (passeios, pavimentos de ruas, arborização);
- e) em alguns casos existe mais de uma empresa executando obras no mesmo local, sem que o município tenha claro as responsabilidades de cada empresa;
- f) a ausência de controle das obras (processo formal de cadastro, autorização e definição de responsabilidades, com estabelecimento de horários de trabalho e prazos das obras) leva a ações judiciais contra o município, em caso de eventual acidente provocado pelas obras de empresas privadas;
- g) a sociedade descarrega no município (e no prefeito) a imagem negativa das obras, gerada pelos transtornos ao tráfego;
- h) a sociedade acaba freqüentemente pagando a conta do transtorno, das ações judiciais e dos danos à infra-estrutura pública, em benefício de empresas privadas;
- i) o município não percebe as oportunidades de cobrança pelo uso do espaço público (subsolo das áreas públicas) das empresas que fornecem serviços não básicos e que cobram dos usuários pelo uso da rede (em espaço da coletividade).

A ampliação da conquista dos direitos individuais do cidadão aumenta os riscos aos municípios, em caso de prejuízos decorrentes de obras ou serviços públicos, que reforça a atenção ao cadastro e à organização do setor público.

No item 2.3.5.2 - Preço Público serão abordadas outras questões referentes a esse aspecto.

2.1.3 Objetivo e Abrangência do Cadastro

A Lei nº 10.257/2001 - Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001c), através do artigo 40, estabelece que o plano diretor deverá englobar o território do município, ou seja, tanto a área urbana quanto a área rural. Prevê também a necessidade de participação da população nas questões como planejamento e gestão urbanos.

Em BRASIL (2001a) tem-se que a política de desenvolvimento urbano do município deve abranger a totalidade do território e que o plano diretor que se restringir apenas à zona urbana e de expansão urbana padece de vício constitucional.

Reforça-se então, pelo Estatuto da Cidade, o aspecto de multifinalidade do cadastro e participação da sociedade nas definições de política urbana, que incluem as questões de água, esgoto, resíduos sólidos, tributação imobiliária, uso do solo etc., com área de abrangência de todo o território municipal. E para participar precisa conhecer.

Lima et al (2000), em artigo anterior ao Estatuto da Cidade, apresenta que para decisões acertadas na gestão territorial e ambiental, além da vontade política, o poder público municipal deve ter um bom cadastro técnico multifinalitário atualizado, urbano e rural, e recursos para conduzir a educação da sua população, orientada para a sensibilização ambiental.

O mesmo autor, com argumentação na sustentabilidade ambiental, defende a aplicabilidade da exigência de plano diretor para todos os municípios, independentemente de seu porte, enquanto que o parágrafo 1º do artigo 182 da Constituição da República Federativa do Brasil (BRASIL, 1988) exige plano diretor para cidades com mais de 20.000 habitantes, além de outros casos especiais. Para uso dos instrumentos trazidos pelo parágrafo 4º da Constituição Federal (parcelamento ou edificação compulsórios, IPTU progressivo no tempo, desapropriação para fins de reforma urbana) todos os municípios deverão possuir plano diretor (Estatuto da Cidade, art. 41).

O crescimento desordenado é uma marca das cidades brasileiras e fenômeno repetido nas cidades dos países subdesenvolvidos e em desenvolvimento. A capacidade dos governos de proporcionar infra-estrutura básica e habitação às populações pobres está relacionada a questões como a atividade econômica, o nível de emprego e renda, as transferências de recursos para fora do país e também as prioridades de investimento dos administradores públicos.

O dinamismo urbano e a mobilidade social, no que diz respeito ao deslocamento voluntário da população, têm sido maiores que a capacidade de planejamento e gestão territorial das cidades. Os cadastros desatualizados favorecem o crescimento da cidade ilegal que torna mais cara a intervenção do poder público para suprir a população com os equipamentos sociais. O cadastro deve abranger sempre as áreas de expansão urbana, para permitir o planejamento do crescimento das cidades, sem criar ou ampliar a parte ilegal da cidade.

Não basta aos municípios a solução dos problemas de ocupação irregular existente. Devem haver medidas simultâneas para proporcionar a oferta de novas moradias com infra-estrutura, para atender as novas demandas da população e evitar a criação de outras situações de irregularidade. O cadastro é uma ferramenta essencial para as duas questões citadas.

A questão da gestão dos recursos hídricos vem sofrendo uma grave crise de competência em nosso país, com destaque para a falta de consciência da sociedade e o enorme desperdício de água, por parte da população e por parte das empresas de saneamento, que possuem índice de perdas em alguns casos superior a 50%. A questão da água exige políticas públicas integradas que tragam para a mesa de discussão os conflitos existentes e os diferentes atores envolvidos, para multiplicação dos comitês de bacias hidrográficas e definição das políticas de gestão dos recursos hídricos.

O cadastro possui importância ímpar no processo de gestão dos recursos hídricos, pois disponibiliza as informações aos atores e à sociedade, que dão suporte às políticas das bacias e aos programas de educação ambiental.

A visão espacial das bacias hidrográficas, com todas as informações para a compreensão da relação do meio biótico com a ação antrópica, como os locais de nascentes e captação de água, a situação da biodiversidade dependente e também abastecedora dos mananciais, o uso do solo, os locais de desperdício, as fontes poluidoras, o alcance da poluição e outros, é fundamental para o sucesso de qualquer programa de gestão de bacia hidrográfica.

Um dos maiores problemas ambientais brasileiros é a poluição das águas superficiais e profundas, ameaçando até o fantástico aquífero Guarani, gerada pela produção de suínos nos estados de Santa Catarina, Rio Grande do Sul e Paraná. Identificar espacialmente os locais de poluição, os recursos hídricos envolvidos no abastecimento e no recebimento dos resíduos, o caminho e o alcance da poluição, as áreas merecedoras de ações de despoluição de bacias e recuperação de danos ambientais, as áreas de recuperação da mata ciliar e o monitoramento do problema serão muito facilitados com a existência de cadastros atualizados.

A definição de políticas de crédito agrícola integradas com ações de recuperação ambiental encontram no cadastro um instrumento para acompanhamento da efetividade das ações ajustadas. Os projetos de desenvolvimento sustentável de micro-bacias, financiados por recursos internacionais, também têm sua implantação e seu monitoramento facilitados com a existência de cartografia e cadastros atualizados.

Ainda na área rural, o cadastro auxilia sobremaneira no combate e no controle de pragas e doenças, seja em culturas agrícolas ou em aves, suínos, bovinos, citando-se por exemplo a febre aftosa. A identificação espacial do local dos focos, a identificação dos caminhos prováveis de contaminação e a implantação de estratégias de controle têm no cadastro um instrumento de crucial importância. E os prefeitos conhecem os riscos e prejuízos ao município decorrentes de uma eventual ocorrência de doenças ou pragas de grave impacto, assim como os governos estaduais e federal, pois muitos problemas possuem desdobramentos nos mercados internacionais (queda das exportações, barreiras sanitárias, restrições a outros produtos etc.).

A criação e a conectividade de corredores ecológicos para estudos e preservação das espécies das populações que compõem a biodiversidade, bem como a inter-relação com as áreas de produção agrícola, exige visão espacializada das informações sobre o território de todos os municípios envolvidos.

Com relação ao cadastro técnico urbano, Loch (1989) define os principais objetivos:

- a) “coletar e armazenar informações descritivas;
- b) manter atualizado o sistema descritivo das características da cidade;
- c) implantar e manter atualizado o sistema cartográfico;
- d) fornecer dados físicos para o planejamento urbano, amarrados ao sistema cartográfico;
- e) fazer com que o sistema cartográfico e o descritivo gerem as informações necessárias à execução de planos de desenvolvimento integrados da área urbana;

- f) tornar as transações imobiliárias mais confiáveis, pela definição precisa da propriedade;
- g) colocar os resultados do cadastro urbano à disposição dos diversos órgãos públicos envolvidos com a terra;
- h) facilitar o acesso rápido e confiável aos dados gerados pelo cadastro a todos os usuários que precisam informações de propriedades urbanas.”

Pode-se acrescentar à lista de objetivos principais de Loch a possibilidade de cobrança de forma justa dos tributos imobiliários e a identificação rápida e precisa dos proprietários ou ocupantes dos imóveis urbanos.

Ramos et al (2000) ressalta a importância do cadastro técnico urbano no processo de avaliação de imóveis, de modo a garantir uma maior qualidade nas ações públicas ligadas ao valor dos imóveis, isto é, tributação, desapropriações, planejamento, dentre outros.

Estudos de valor dos imóveis baseados essencialmente na localização frente a pólos valorizantes ou desvalorizantes (HOCHHEIM e UBERTI, 2001) ou mesmo na influência espacial dos preços dos imóveis (DANTAS et al, 2001), referem-se à importância de um cadastro atualizado e geo-referenciado.

De acordo com Philips e Lima (2000), no Brasil, onde as reais potencialidades dos recursos naturais não são totalmente conhecidas, é interessante que seja implementado um cadastro técnico multifinalitário para o planejamento racional e a efetiva gestão territorial, coerente com as heterogeneidades existentes. É opinião do autor, obtida por entrevista informal em dezembro/2002, que os países desenvolvidos já capitalizaram para a sociedade as riquezas de seu território, para o quê contaram com investimentos importantes em cadastro. E que países pobres ou em desenvolvimento terão dificuldades em conquistar e capitalizar essa riqueza sem o completo conhecimento das potencialidades de seu território.

Ainda segundo Philips e Lima, para o sucesso da implantação do cadastro técnico deve haver a compreensão da população da relação entre o cadastro e o desenvolvimento econômico e social, com dissociação do usual entendimento distorcido de cadastro voltado apenas para a cobrança de impostos.

A distorção da compreensão do cadastro técnico como base apenas para a cobrança de impostos pode ser ampliada para a planta de valores, que será abordada adiante.

A segurança jurídica dos direitos de propriedade trazida por um sistema cadastral de imóveis que envolva as informações dos municípios (cadastro imobiliário) com as dos órgãos responsáveis pelo registro dos imóveis (cartórios), traz benefícios consideráveis que abrangem diversas atividades econômicas, segundo Larsson (1996). Para a área rural o autor cita a

segurança dos proprietários, dos agentes financeiros e das seguradoras, que geram maior demanda por investimentos, maior volume de investimentos de curto e longo prazo, maior volume de riquezas produzidas, maior nível de atividade no sistema (certamente por melhoria em emprego, salários, máquinas e equipamentos, adubos e defensivos, sementes etc.), maior procura por terras, elevação do preço das terras.

2.1.4 A Realidade do Cadastro nos Municípios

O aspecto principal que explica em parte o atraso dos municípios na questão do cadastro é a dificuldade financeira, com carência de recursos próprios para investimento e a ausência histórica de fontes de financiamento na área de cadastro, planta de valores e estruturação da administração tributária dos municípios.

Bremaeker (2002) apresenta que 82,2% dos municípios se encontravam em déficit fiscal em 1995, gastando mais do que arrecadavam através dos seus tributos e do que recebiam através das transferências constitucionais e/ou legais, além daqueles recursos que lhes eram transferidos voluntariamente. E que essa situação se devia ao fato deles ainda se encontrarem influenciados pelo descontrole financeiro provocado pela elevada inflação dos anos anteriores. Em 1998, depois de quatro anos sob inflação controlada, 55,5% do total dos municípios apresentavam déficit fiscal. No ano 2000, já em parte sob a Lei de Responsabilidade Fiscal, apenas 41,5% dos municípios ainda encontravam-se em situação de déficit fiscal.

Com o alto índice de endividamento dos municípios, com as baixas receitas próprias, com o aumento das responsabilidades (e custos) transferidas pelo governo central e com o alto custo do investimento na modernização da administração tributária (mapas, cadastros e plantas de valores incluídos), torna-se difícil a inversão dessa realidade a partir somente dos municípios.

O Banco Nacional de Desenvolvimento Social (BNDES) possui o Programa de Modernização da Administração Tributária e da Gestão dos Setores Sociais Básicos (PMAT) e o Ministério da Fazenda possui o Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros (PNAFM), ambos voltados à modernização da administração pública municipal. Não são programas dirigidos especialmente para o assunto cadastro e planta de valores, mas permitem sua inserção e até a formatação de uma proposta

mais específica. As exigências normativas (um dos programas possui correção cambial da dívida), burocráticas e o grau de dificuldade financeira dos municípios prejudicam a universalidade de implantação dos programas. Não existe também concomitante orientação técnica aos municípios, seja na fase de diagnóstico, de especificação do produto de interesse, de acompanhamento da execução/implantação/treinamento e de acompanhamento da operação/manutenção. Porém muitos são os municípios que demonstraram interesse ao BNDES e ao Ministério da Fazenda.

Os programas citados possuem ainda um caráter de exclusão pois os municípios pobres, endividados, com baixas receitas próprias, carentes de informação técnica, com difícil acesso aos bancos de desenvolvimento, não são atendidos e são os que precisam dos investimentos em modernização para auxiliar a saída do estado em que se encontram.

No Quadro 1, com base em pesquisa de 1999 do IBGE, observa-se a ocorrência de instrumentos informatizados de cadastro imobiliário, mapa digital e cadastro de alvarás nos municípios brasileiros, por macro regiões.

REGIÕES	MUNICÍPIOS	MAPA DIGITAL	CAD. IMOBILIÁRIO	CAD. ALVARÁS
BRASIL	5506	7%	57%	45%
NORTE	449	4%	26%	26%
NORDESTE	1787	3%	32%	23%
CENTRO-OESTE	445	4%	61%	51%
SUDESTE	1666	8%	75%	51%
SUL	1159	15%	83%	74%

Quadro 1 – Distribuição dos municípios por região e por tipos de atividades informatizadas, relacionadas com a arrecadação de tributos. Fonte: IBGE 2001b.

Pelos números apresentados observa-se que apenas 45% dos municípios no Brasil possuem integração informatizada entre a área de tributação e de cadastro de alvarás; 43% dos municípios brasileiros não têm informatizado o setor de cadastro, em claros exemplos da facilidade com que ocorre sua desatualização.

No Quadro 2 tem-se a mesma ocorrência, porém conforme o porte dos municípios.

Nas regiões Norte e Nordeste a integração informatizada com o cadastro imobiliário é de apenas 26% e 32%, respectivamente.

Pode-se verificar que os municípios maiores já investiram mais em soluções de tecnologia avançada (mapa digital, por exemplo), que permitirão a ampliação do uso dos sistemas e a disponibilização de informações ao cidadão.

POPULAÇÃO (MIL)	MUNICÍPIOS	MAPA DIGITAL	CAD. IMOBILIÁRIO	CAD. ALVARÁS
BRASIL	5506	7%	57%	45%
ATÉ 10	2727	3%	49%	36%
10 A 20	1392	7%	57%	45%
20 A 50	908	10%	66%	53%
50 A 100	279	19%	86%	75%
100 A 500	174	41%	95%	79%
MAIS DE 500	26	58%	96%	100%

Quadro 2 - Distribuição dos municípios por porte e por tipos de atividades informatizadas, relacionadas com a arrecadação de tributos. Fonte: IBGE 2001b.

Bremaeker (2001) apresenta um resultado da Pesquisa de Informações Básicas Municipais 1999, do IBGE, onde o grau de atualização dos cadastros prediais do IPTU é menor à medida em que aumenta o tamanho da população do município, provavelmente em decorrência do maior volume de trabalho e custos que a tarefa exige. Em seu trabalho o autor conclui que pelo menos 80,7% dos municípios brasileiros possuem cadastro predial. Dos municípios que responderam a pesquisa a maior parte (59,6%) efetuou a atualização do cadastro predial do IPTU recentemente: 40,3% deles o fizeram em 1998 e 19,3% em 1997. Os restantes 40,4% dos municípios efetuaram a atualização antes de 1997. Para o caso de cadastro territorial o resultado da pesquisa é semelhante.

Souza (2002), ao discorrer sobre a concessão onerosa do direito de construir, também conhecido como solo criado, destaca que uma das limitações da aplicação desse instrumento é a necessidade de se dispor de cadastros e plantas de valores atualizados.

A análise dos dados da Pesquisa de Informações Básicas Municipais 1999, efetuada pelo IBGE, demonstra a razão da preocupação de Souza, que defende ações consistentes dos municípios e da sociedade para o que chama de “reforma urbana crítica”.

2.1.5 O Cadastro e as Novas Demandas Sociais

O forte adensamento urbano dos últimos anos e a dificuldade de acompanhamento das modificações das características do ambiente construído e ocupado levaram à criação de uma

cidade real bastante diferente da cidade legal registrada nos cartórios de registro de imóveis e nos cadastros dos municípios.

A fraca atuação dos municípios, como regra geral, na indução à produção de lotes urbanizados e habitações para populações de baixa renda, em parte decorrente das restrições legais como área mínima de lote, largura mínima de via pública, necessidade de legalização dos imóveis etc., fortaleceu o processo de ocupação irregular de áreas urbanas ou de expansão da zona urbana.

De forma concomitante, a crise do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) e o descaso com a política habitacional do governo federal nos últimos 20 anos, sobretudo nas habitações destinadas às populações carentes, tanto do meio urbano como do meio rural, aprofundaram a distância da cidade real para a cidade legal.

Os sistemas de cadastro e planta de valores defasados não permitem a possibilidade de implantação de uma política de tributação local justa e ampliam a desigualdade e a exclusão, por conta do não conhecimento da cidade real e do não atendimento das demandas sociais, de infra-estrutura urbana e de equipamentos públicos necessários.

Criam-se então novas demandas aos municípios, que precisam correr sempre atrás de soluções aos problemas existentes, porém agora auxiliados por uma legislação urbana bastante avançada.

Fernandes (2002) cita a importância de sistemas cadastrais acessíveis para a administração e gestão fundiárias, nos programas de regularização fundiária e combate à pobreza. Rolnik (2002), também sobre o tema regularização fundiária, reforça a necessidade de plantas cadastrais e de mapas atualizados, para auxiliar a definição da extensão de cada situação de irregularidade, a quantidade de famílias envolvidas e suas condições socioeconômicas.

Para os casos de regularização fundiária ou de assentamentos urbanos a atualização do cadastro cresce de importância, tendo em vista a velocidade do processo de ocupação e a mobilidade social. A definição das Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) que visam proteger a região da especulação imobiliária e permitir a implantação de políticas de inclusão social, de modo a evitar a transferência voluntária da população para recriar outros assentamentos precários, exige cadastros e monitoramento dos valores dos imóveis e da mobilidade social.

Ainda na questão fundiária, a definição de procedimentos entre prefeituras e cartórios de registro de imóveis, no sentido de constar nas matrículas e transcrições a inscrição imobiliária (não adotada integralmente, apesar da exigência legal) e os valores de transação (declarado) e de avaliação (do município), podem fortalecer a importância do cadastro e da planta de valores, além de propiciar aumento da segurança jurídica da transação, de tornar públicas as informações que devem ser públicas e inibir a subdeclaração de valores para fins de sonegação de impostos (sobre essa questão será feito comentário mais profundo no item 4. Análise dos Resultados).

Uma questão complexa que a sociedade vem relevando mas deverá ser enfrentada o mais breve possível, como já fazem algumas cidades, é o conflito de informações constantes nos cartórios de registro de imóveis e nos cadastros imobiliários dos municípios, conforme apresentado por Erba (1995) e Rambo (2000).

O cartório do registro de imóveis na verdade registra os direitos sobre imóveis, os direitos de propriedade. A referência ao imóvel e sua descrição simplificada servem apenas para saber-se sobre qual imóvel incidem os direitos constantes em cada matrícula ou registro. Como grande parte dos imóveis já possuem os direitos registrados a longo tempo, em que a descrição do imóvel era aproximada, sem precisão, são muito comuns diferenças com a realidade atual, de áreas, dimensões e confrontações.

O cadastro imobiliário do município por sua vez tem a função de registrar a realidade do imóvel, de suas características. Também aí existe um problema grave: os municípios, via de regra, vêem apenas a função fiscal do cadastro imobiliário e não se importam com o levantamento preciso dos imóveis. Com essa visão as informações dos imóveis do cadastro ficam fragilizadas e não servem para a retificação no cartório de registro de imóveis.

Rambo (2000) defende ações consistentes e permanentes para a retificação das informações constantes dos cartórios de registro de imóveis, naturalmente a partir de uma base de dados do cadastro imobiliário construída com rigor e precisão. Defende também a criação de rotina entre o município e os cartórios, através das guias de ITBI, com o objetivo de ter sempre as informações reais, seja do imóvel e do seu uso, seja do nome do titular dos direitos sobre o mesmo.

Griffiths (1996), ao expor as medidas de gerenciamento da terra nos países do leste europeu, no processo de acesso à comunidade européia, apresenta que o maior potencial do cadastro é no gerenciamento do meio ambiente, onde somente recentemente começa a ser

reconhecido. Acrescenta que o poder e a flexibilidade das novas tecnologias de informação começam a ser postas em prática, assegurando que a ciência do cadastro expanda sua área com profunda contribuição ao gerenciamento da terra e do meio ambiente.

A opinião de Griffiths se insere no processo de desestatização e privatização das terras de muitos países do leste europeu, onde a necessidade de gerenciamento da terra é muito forte no primeiro momento. Por outro lado são países também emergentes, que passam por transformações profundas e possuem problemas crônicos em muitas questões básicas, à semelhança do Brasil, sendo válida para nosso país a compreensão do autor.

As transferências de recursos através dos programas federais Bolsa Alimentação, Bolsa Escola, Auxílio Gás e outros exigem o cadastro socioeconômico e a comprovação de atendimento das exigências definidas em cada programa. No caso do programa Fome Zero, que articula diversas políticas públicas voltadas à população mais carente, o acompanhamento das ações pelos conselhos municipais e pelas organizações governamentais e não-governamentais seria muito facilitado se os cadastros fossem multifinalitários e estivessem atualizados.

Formatar o cadastro desses programas (o governo federal instituiu o cadastro único) dentro das características do cadastro socioeconômico dos municípios ou vice-versa, com uma base mínima comum, parece indicado. Por outro lado, os municípios que possuem atualizado o cadastro socioeconômico levam vantagem para rapidamente habilitar a população aos programas e melhorar a renda das camadas sociais menos privilegiadas, excluídas do exercício pleno da cidadania.

O uso do cadastro para outros fins tem reforçado a tese dos que defendem urgentes e planejados investimentos na área. O cadastro e os mapas, como instrumentos auxiliares aos órgãos de segurança pública, podem ser muito bem aproveitados para a implementação de políticas sociais e envolvimento da população no combate à marginalidade, pois permitem o acompanhamento espacial das ocorrências criminais e das áreas de risco e, especialmente, o completo conhecimento da população residente (cadastro socioeconômico).

Nas favelas, onde muitas vezes o poder paralelo ligado ao crime determina a lei, são conhecidas as sérias dificuldades para implantação do cadastro, mas sua importância é destacada para os órgãos de segurança pública e para os programas sociais públicos ou de outras iniciativas. Todo o processo de individualização dos imóveis, de titulação das propriedades, de criação de um endereço para cada cidadão, de reconhecimento de sua

importância ao conjunto da sociedade e de sua inserção na cidade legal passa por cadastros territoriais e socioeconômicos bem elaborados e atualizados.

Da mesma forma as ações na área da saúde, citando-se o planejamento de campanhas de vacinação e a visualização espacial dos casos de doenças contagiosas pelo ambiente (dengue, por exemplo), encontram no cadastro importante instrumento de apoio. Estabelecer rotinas de informação das ocorrências com doenças contagiosas pelo meio, dos hospitais, ambulatórios, clínicas e postos de saúde para o município, pode revelar as áreas ou os bairros para atuação dirigida de orientação e medidas de emergência ou a necessidade de ações públicas em obras de saneamento básico.

Fundação João Pinheiro (2001) destaca a importância do cadastro técnico municipal na caracterização das edificações, para permitir uma melhor abordagem da questão da depreciação das edificações no cálculo do déficit habitacional, que é utilizado para a definição das políticas de habitação no país.

São múltiplas as possibilidades de uso dos cadastros e a tendência mundial é a identificação de novos usos. A associação de cadastros com Sistemas de Informação Geográfica (SIG) traz enormes alternativas de novos usos. Os geonegócios, o geomarketing e os sistemas de apoio à decisão baseados no conjunto das informações coletadas e tratadas espacialmente, são exemplos do que atualmente já é realidade em algumas empresas e organizações. A entrada dos governos nessa área é apenas uma questão de tempo.

O crescimento do número de usuários dos cadastros e das informações georreferenciadas aponta também para cadastros multifinalitários. A questão passa a ser: como atender o maior número possível de usuários? Nesse sentido são importantes estudos envolvendo os atuais usuários e os potenciais, onde as universidades possuem condição de grande contribuição, para buscar o consenso quanto ao quê registrar e em qual escala. É natural a busca da participação financeira dos usuários, na forma de consórcio ou mesmo na venda do produto gerado.

Cabe destacar também a dificuldade de mapas no Brasil. Os mapas disponíveis são antigos, grande parte do país não possui mapas, o mapeamento sistemático previsto na Constituição Federal tem dificuldades de sair do papel, o índice de atualização dos mapas é pequeno e ainda não foi definida pelo governo federal uma proposta clara do que é preciso fazer. Enquanto isso o custo Brasil mantém-se elevado, pressionado por mais esse componente.

Por outro lado observa-se o crescimento da produção de mapas temáticos ou com objetivos específicos, normalmente dirigidos para uma atividade principal, executados por empresas privadas e as vezes disponíveis no mercado. Em alguns municípios as empresas estão executando o voo por conta e risco e vendendo seus produtos a diferentes clientes, inclusive aos próprios municípios.

2.1.6 Aspectos Políticos e Institucionais do Cadastro

Especialistas internacionais em cadastro reuniram-se na Indonésia em 1996 e elaboraram a Declaração de Bogor, que apresenta algumas opções institucionais que se fazem presente na administração da organização da estrutura do cadastro, conforme Grant e Williamson (1997):

- a) se podem ser associadas as funções de registro da terra e de levantamento cadastral e mapeamento ou se devem ser separadas;
- b) se o sistema deve ser centralizado ou descentralizado;
- c) como estabelecer relação entre as diferentes autoridades responsáveis pela manutenção dos dados dos proprietários, valores e uso da terra;
- d) se as atividades de cadastro podem ser comercializadas, distribuídas ou privatizadas;
- e) qual a extensão da participação do setor privado no desenvolvimento do cadastro;
- f) qual o papel dos órgãos profissionais e das ONG;
- g) qual a regulação das responsabilidades, avaliação e garantias de segurança;
- h) quais os recursos para a criação e desenvolvimento do cadastro;
- i) quais os treinamentos em educação e desenvolvimento profissional continuado;
- j) quais as ações de pesquisa e desenvolvimento do cadastro;
- k) quais as cooperações internacionais.

No Brasil existem algumas questões básicas complexas, de difícil solução, denominadas por Philips (2000) como erros conceituais, que devem ser compreendidas para a estruturação de soluções permanentes. A primeira e mais grave questão relacionada ao cadastro, citada pelo autor, é sua completa desvinculação do sistema de registro legal das propriedades. Outra questão é a deficiente descrição dos imóveis nas suas matrículas junto ao

cartório de registro de imóveis (citada anteriormente), com sérios erros de áreas, dimensões e até do endereço dos imóveis. Acrescenta-se que enquanto não for institucionalizada uma sistemática que corrija esses erros, o problema vai ampliando, em razão dos conflitos gerados, das superposições de imóveis, da sucessão e divisão dos imóveis e da própria sonegação da arrecadação de tributos.

As questões trazidas por Philips (2000) ficam agravadas nas periferias das cidades, devido ao elevado índice de crescimento, que torna o cadastro facilmente desatualizado, caso não exista institucionalizada uma forma de atuação do município para o acompanhamento da evolução das cidades. O problema é tão sério que os municípios não conseguem saber quem são todos os proprietários das áreas urbanas e de expansão urbana (nem mesmo se conhece a totalidade dos limites dos imóveis públicos), favorecendo os assentamentos subnormais ou precários e a estruturação de poderes paralelos ligados ao tráfico de drogas, ao crime organizado etc.

Tem-se observado também nos últimos anos a proliferação de iniciativas individuais de investimentos em mapeamento e cadastros, muitas vezes por instituições públicas, sem o maior envolvimento dos interessados, em especial os municípios, na definição das necessidades básicas. A falta de coordenação entre as esferas de governo (vertical e horizontalmente) leva à perda de excelentes oportunidades de obtenção de produtos para um maior número de usuários e finalidades, questionando-se a aplicação do dinheiro público.

Em nível municipal a atualização do cadastro permite imediata inserção dos imóveis cadastrados no sistema de cobrança dos tributos imobiliários, sem necessidade de lei específica para a inclusão/correção. Ou seja, na dimensão fiscal o investimento em cadastro permite início imediato do retorno. Na dimensão extra-fiscal as vantagens são ainda maiores e o potencial de utilização está longe de ser plenamente conhecido.

Os administradores públicos vêm na revisão do cadastro uma forma de elevar as receitas tributárias, sendo essa sua visão de sustentabilidade (a financeira). Agregar o conceito de multifinalidade, a colocação de outros produtos de interesse do cidadão e a possibilidade de benefícios no próprio mandato dos prefeitos, pode gerar maior interesse e motivação política à busca de melhores produtos. Palestras de divulgação do potencial de utilização do cadastro (assim como da planta de valores) para outros fins, que não os fiscais, dirigidas a prefeitos, vereadores, secretários municipais, Ministério Público, lideranças sociais e demais atores da sociedade organizada, podem apresentar resultados interessantes.

A amplitude dos benefícios de um cadastro atualizado deve ser bem compreendida. O estudo de viabilidade econômica do cadastro, como apresentado em Hochheim (1993), com todo seu mérito, exige conhecimento técnico apurado, torna-se dispendioso e de difícil aplicabilidade, principalmente devido às vantagens muito maiores advindas da dimensão extra-fiscal. Procedimentos rápidos e de baixo custo, como a comparação com municípios de realidade semelhante e com gestão fiscal eficiente, podem proporcionar resultados altamente satisfatórios para a estimativa de incremento de arrecadação gerada pela atualização do cadastro, que deve ser somada aos grandes benefícios extra-fiscais.

A dificuldade financeira da maior parte dos municípios brasileiros tem impedido a contratação de técnicos de nível superior, especializados em cartografia, avaliação de imóveis e planejamento urbano, bem como tem dificultado o aperfeiçoamento dos técnicos locais, que operam os atuais sistemas de cadastro, planta de valores e tributação imobiliária.

Os técnicos locais nos municípios, por sua vez, têm se mostrado conhecedores da realidade e dos problemas diários, apresentando habilidade e criatividade na solução das questões, porém trabalhando ainda dentro de rotinas e sistemas que impedem maiores avanços. Observa-se a falta de incentivo e treinamento aos técnicos locais, para contribuírem ao desenvolvimento do sistema de cadastro do município.

Um dos maiores objetivos do cadastro é disponibilizar informações com qualidade ao cidadão. Nesse aspecto a realidade mostra pouca evolução. A disponibilização de informações traz segurança ao proprietário/ocupante, demonstra a validade do investimento, aumenta o envolvimento do cidadão com a gestão territorial, diminui a inadimplência do IPTU e contribui para a própria atualização do cadastro. Informações como consulta de viabilidade de construção ou de instalação de empresa, mapas das cidades, informações básicas de localização dos equipamentos sociais, legislação, valor dos imóveis, entre outras, podem ser disponibilizadas também pela internet.

A atualização do cadastro deve preceder a elaboração da planta de valores, pois as informações para a avaliação individual dos imóveis serão extraídas do cadastro. É importante então que as fichas de registro das informações do logradouro, do imóvel e do ocupante contenham as informações necessárias para a avaliação.

Merece referência a proposta de Oliveira e Greenberg (2002), de criação de agências municipais de cadastro, com a argumentação principal na atuação cada vez maior de planejador, regulador e controlador dos serviços públicos, praticada pelos municípios frente aos processos de privatização e de avanço da iniciativa privada.

Os municípios que implantaram os órgãos de cadastro (e seus correlatos) com estrutura autônoma e interfaces ativas com as diversas secretarias e usuários, possuem centros de inteligência que estão permanentemente pensando o município e apresentando alternativas de soluções e inovações à administração pública. As agências municipais de cadastro, conforme proposta de Oliveira e Greenberg, na prática já estão implantadas em alguns municípios, com resultados interessantes.

Não investir em cadastro significa não conhecer a cidade. Quando não se conhece a cidade arrecada-se mal e investe-se mal os recursos públicos.

2.2 PLANTA DE VALORES GENÉRICOS

2.2.1 Conceituação da Planta de Valores Genéricos

Plantas de valores genéricos “são plantas da zona urbana e/ou zona de expansão da cidade, onde são apostos, em cada face de quadra da malha urbana, os valores básicos do m² dos terrenos devidamente homogeneizados quanto aos seus diversos atributos, inclusive temporariamente, atendendo a critérios técnicos e uniformes para toda a cidade. Objetiva a formação dos valores venais dos imóveis, base de cálculo do IPTU e ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis” (EMPLASA, 2003).

A planta de valores genéricos consiste em um documento gráfico que representa a distribuição espacial dos valores médios dos imóveis em cada região da cidade, normalmente apresentados por face de quadra. Sua principal função é permitir a definição de uma política de tributação imobiliária que seja justa e tenha equidade.

Faz parte da planta de valores genéricos o modelo (ou modelos) de avaliação dos imóveis, com explicitação das condições de aplicabilidade e dos parâmetros que devem ser observados. Por modelo entende-se a representação técnica da realidade (ABNT, 2001).

O valor a ser buscado na avaliação é o valor de mercado, o valor venal, referente a venda, assim definido na nova norma de Avaliação de Bens – NBR 14653-1 (ABNT, 2001): “**3.44 valor de mercado** (grifo no original): Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.”

O processo de avaliação de imóveis para elaboração de planta de valores exige a compreensão das características básicas da população de imóveis da cidade, de modo que o modelo adotado permita a avaliação de todos os imóveis, salvo exceções, pois ao final deverá obter o valor individual de cada imóvel.

O desenvolvimento do modelo (modelagem) depende do método de avaliação, da amostra de dados utilizada como base para comparação, da qualidade das informações pesquisadas, do tipo de informações constantes no cadastro, da habilidade do avaliador e dos recursos disponíveis (tempo, equipe, software, informações). Acrescenta-se também o importante aspecto da defesa pública perante os diversos segmentos da sociedade, que se constituirá em sucessão de sabatinas e demonstrações de como funciona o modelo.

O município tem necessidade de conhecer o valor individual dos imóveis para definição da política tributária (qual faixa da população - expressa por seus imóveis - paga quanto), para cobrança dos tributos e para auxiliar nos objetivos extra-fiscais. A avaliação então deve ser atual, referida a uma mesma data-base e uniforme, qualidade importante também para o convencimento dos contribuintes. E a avaliação em massa dos imóveis é a forma recomendada para a obtenção do melhor resultado na maioria dos casos.

Zancan (1996, p.50) apresenta que as avaliações em massa são conhecidas como plantas de valores genéricos prediais e territoriais, que “são plantas da zona urbana da cidade que apresentam os valores dos m² dos terrenos com ou sem benfeitorias, quadra por quadra.”

Entende-se por avaliação em massa ou avaliação coletiva o processo de definição de modelos matemáticos, obtidos a partir da realidade dos valores locais, testados e validados estatisticamente e aplicados na avaliação de uma quantidade de imóveis de uma população.

Para avaliação em massa impõe-se o estudo do universo dos imóveis que compõe a população, envolvendo tipologias, quantidades, distribuição espacial, além do estudo das características físicas e locacionais que os distinguem, como infra-estrutura urbana, áreas, relevo (para terrenos), padrões construtivos (para edificações) etc.

É prática comum dos avaliadores a divisão do perímetro urbano em zonas homogêneas de uso e ocupação do solo, quanto à infra-estrutura disponível, às disposições da legislação urbanística, ao padrão das edificações e à vocação de uso.

Conhecidas as características básicas da população parte-se para a coleta de dados e a formação de uma amostra representativa dessa população, sobre a qual será desenvolvido o modelo matemático.

Existem duas grandes vertentes de técnicas de avaliação: a clássica, que utiliza na modelagem fatores de homogeneização empíricos, ditos consagrados, normalmente aplicados

da mesma forma em diferentes cidades e realidades de mercado, e a da inferência estatística, que extrai da realidade local a regra de formação do preço dos imóveis e normalmente se baseia em metodologia científica no processo de avaliação.

Möller (1995) deixa implícito a preferência pela escola clássica, de uso de fatores de homogeneização, e apresenta tabela de sugestão de divisão de edificações, por tipologia, para elaboração das avaliações através do Método Comparativo de Custo de Reprodução de Benfeitorias (ABNT, 1990), denominado Método Comparativo Direto de Custo, pela nova norma NBR-14653-1 (ABNT, 2001).

Lima (1995) apresenta alternativa interessante de obtenção dos fatores de homogeneização através do uso da inferência estatística. Na proposta do autor seriam obtidos em cada cidade os fatores de homogeneização e a forma de influência nos preços dos imóveis, a partir de exaustiva pesquisa no mercado imobiliário local, seguida de tratamento estatístico e testes de validação, com o objetivo de obtenção de modelos matemáticos de avaliação (com fatores de homogeneização) representativos da realidade local. E esses modelos de avaliação seriam transferidos às plantas de valores e à legislação, à semelhança do que usualmente ocorre, reduzindo em parte o tecnicismo para a administração dos tributos e facilitando o uso de inteligência local para as correções de valores individuais.

Zeni e Silva (1996), Zancan (1996), Dantas (1998) e De Cesare (1998) defendem a aplicação da metodologia científica e modelos extraídos de cada realidade local, sempre que possível com uso da inferência estatística, evitando a aplicação de fatores de homogeneização ditos consagrados.

Para a definição do modelo de avaliação são essenciais os testes de hipóteses, as análises dos resíduos, a estimação de intervalos e as interpretações do verdadeiro significado dos resultados obtidos. A utilização de eventos reais de mercado (transações recentes ocorridas), que não participaram da amostra para modelagem, pode ser interessante para a aferição das respostas do modelo e sua validação.

Hill et al (1999) apresenta que não se pode afirmar em probabilidade de ocorrência de um valor qualquer (parâmetro) dentro de um intervalo calculado. O autor diz que o que realmente se sabe é que quando o procedimento de cálculo utilizado é aplicado a muitas amostras aleatórias de dados da mesma população, tem-se condição de estimar a probabilidade das estimativas de intervalos conterem o verdadeiro valor do parâmetro. Ou seja, o procedimento de estimação dos intervalos funciona em X% das vezes.

Validado o modelo de avaliação, transfere-se para a planta de valores os valores médios obtidos para as diferentes regiões. A partir das zonas homogêneas pode-se definir as

zonas de valores semelhantes dos imóveis, ou zonas de avaliação, que devem ser profundamente analisadas, no sentido de sua realidade e dos problemas que freqüentemente ocorrem nos seus limites.

As zonas homogêneas são estabelecidas principalmente a partir do estudo do uso e ocupação do solo e da legislação urbanística. As zonas de avaliação são estabelecidas a partir do estudo do mercado imobiliário e em muitas vezes coincidem com as zonas homogêneas de uso do solo. No entanto é muito freqüente a não coincidência integral, pois dentro de uma zona homogênea podem existir vias públicas com atratividade comercial que provocam alteração significativa nos preços dos imóveis. Podem existir também dentro de uma mesma zona homogênea de uso do solo pólos desvalorizantes que alteram o preço dos imóveis para baixo.

É usual a divisão das zonas de avaliação no meio das quadras, na linha de fundo dos lotes, pois a frente da via pública tem forte influência no valor. A desatenção a esse aspecto, comum em municípios pequenos, já provoca distorções dos valores e injustiça fiscal. As variações significativas de valor em uma mesma via pública exigem muitas vezes nova zona homogênea a cada quadra, a cada segmento de rua.

A visão espacializada do valor é muito importante para a definição das zonas de avaliação (ou dos setores, das seções de logradouro com mesmo valor, das faces de quadra etc). O uso de dados georreferenciados e a análise da influência da distância de pólos valorizantes ou desvalorizantes conduz a resultados mais seguros, que até podem prescindir da divisão em zonas de avaliação.

Altas variações dos valores no mercado imobiliário no tempo trazem dificuldades à tributação imobiliária, pois os modelos de avaliação, as zonas de avaliação e os valores de face de quadra são mantidos ao longo do tempo, até a próxima avaliação, e passam a ficar distanciados da realidade de mercado.

O acompanhamento da evolução do mercado passa a ser questão fundamental para os municípios maiores, onde as questões que envolvem valor de mercado são mais freqüentes. A elaboração de novos modelos de avaliação e o reestudo das zonas de avaliação são indispensáveis para a obtenção da justiça fiscal dos diferentes tributos imobiliários.

Em cidades com população superior a 20 mil habitantes já é justificável a existência de engenheiro/arquiteto com qualificação em avaliação em massa, para atendimento às demandas. Em municípios menores a solução indicada passa por profissional qualificado das associações de municípios.

A planta de valores genéricos definirá os valores básicos dos imóveis, via de regra por unidade de área (R\$/m²), que serão utilizados para a avaliação individual. Para tanto as informações para a avaliação individual deverão constar do cadastro, ficando evidente que a avaliação deve ocorrer sobre o cadastro atualizado.

É essencial então que as características fundamentais (dos imóveis e da sua localização) para a avaliação possam ser extraídas do cadastro de forma automática. Nos processos de atualização geral do cadastro e da planta de valores pode ser interessante inserir nas informações do cadastro aquelas importantes para a avaliação (adaptação do cadastro para a avaliação). Nos processos de nova avaliação sobre a base cadastral existente as características dos imóveis e dos locais já estarão estabelecidas, as vezes gerando dificuldades no processo de definição dos modelos de avaliação (adaptação da avaliação para o cadastro).

Liporoni (1998) apresenta roteiro interessante de planejamento do processo de elaboração da Planta de Valores Genéricos, com orientação para pesquisa dos principais documentos do município, onde destacam-se os documentos cartográficos. Pode-se acrescentar à relação de documentos de pesquisa a consulta a instituições e empresas acerca de vãos e/ou restituições elaborados anteriormente, que podem vir a ser aproveitados e proporcionam redução dos custos finais. Normalmente os órgãos que contratam vãos são o Exército, o Ministério do Meio Ambiente, o Serviço do Patrimônio da União, os governos estaduais, as concessionárias de água e de energia, as empresas geradoras de energia elétrica.

2.2.2 Os Métodos de Avaliação de Imóveis Utilizados

A maioria dos avaliadores utiliza o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para avaliação dos terrenos, com metodologia científica ou através de fatores empíricos, e o Método Comparativo Direto de Custo para a estimativa dos valores das edificações, através de tabelas de custos e depreciações por idade para cada tipologia. Ambos os métodos estão previstos em ABNT (1990) e ABNT (2001), além da possibilidade de seu uso conjugado. Acrescenta-se que o Método Comparativo Direto de Custo, apesar de suas restrições, é utilizado para avaliação das edificações em mais de 99% dos municípios, juntamente com o Comparativo Direto de Dados de Mercado, para terrenos.

A conjugação dos métodos Comparativo e de Custo pode ser classificado como Método Evolutivo, segundo a nova norma de avaliação de bens NBR 14653-1 (ABNT, 2001),

que assim define o Método Evolutivo: “Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.”

A mesma norma NBR 14653-1 define fator de comercialização: “razão entre o valor de mercado de um bem e o seu custo de reedição ou de substituição, que pode ser maior ou menor do que 1 (um).”

Para mercados muito ativos e em regiões valorizadas e edificações adequadas ao uso e às exigências de mercado, o fator de comercialização usualmente é superior a um. Nos mercados onde a procura supera a oferta também é comum a ocorrência de fator de comercialização superior à unidade. Situação inversa ocorre com frequência nos mercados em que a oferta supera a demanda, desde que ocorra liberdade dos agentes de mercado (ausência de monopólios/oligopólios).

A cultura de tributação do IPTU sobre parcelas distintas de terreno e edificação induz à utilização do Método do Custo. No entanto esse método vem sendo utilizado sem o fator de comercialização, o que gera inconsistências sérias que resultam em erros e desvios nas estimativas de valor, pois o custo de reedição de um imóvel não é o seu valor de mercado, exceto por mera coincidência. Não tem sido efetuada a análise da relação do custo de reedição com o valor de mercado dos imóveis, ou seja, não tem sido estudado e aplicado o fator de comercialização previsto nas normas técnicas (ABNT, 2001 e ABNT, 1990).

De Cesare (2001) define como práticas avaliatórias inconsistentes as avaliações (destaca exceções) através do Método do Custo de Reprodução (na nova norma chamado Método Comparativo Direto de Custo) e apresenta as razões principais:

- a) tabelas de custo de construção para tipologias médias;
- b) tipologias que não contemplam todos os atributos importantes;
- c) preferências do consumidor ignoradas;
- d) mudanças tecnológicas não contempladas;
- e) fatores genéricos para depreciação, em função da idade;
- f) fatores de ajuste determinísticos, subjetivos e desatualizados.

Tome-se o exemplo dos terrenos sub ou super-proveitados em regiões centrais das cidades: através do Método Comparativo Direto de Custo e dos valores médios de terreno fica impraticável a avaliação coerente com o mercado. Nesses casos a avaliação do terreno por comparação e da edificação por custo inevitavelmente levará a resultado fora da realidade de mercado.

As avaliações de imóveis, sejam isolados ou em massa, devem manter fidelidade com a realidade do mercado e o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é o mais indicado para proporcionar essa segurança. Para imóveis especiais, muitas vezes únicos e sem mercado para comparação, pode ser utilizado o Método Evolutivo, o Método da Capitalização da Renda ou o Método Involutivo (ABNT, 2001).

A técnica mais utilizada para avaliações em massa, com uso universal, é a análise de regressão múltipla, segundo De Cesare (2001), Davis (2001) e McCluskey (2001). A partir de uma amostra de dados de mercado desenvolve-se um modelo estatístico para estimativa do valor do imóvel, que se aplica aos imóveis da população. Ou seja, a partir de uma amostra de dados com preços reais de mercado obtém-se os valores médios e infere-se esses valores para os imóveis a avaliar, exigindo-se análises estatísticas e de consistência que possam permitir a validação do modelo estatístico (DANTAS, 1998).

É crescente o uso da análise de regressão múltipla em avaliações coletivas, defendida por profissionais como Lima (1995), Zancan (1996), Zeni e Silva (1996), Dantas (1998), Ramos et al (2000), Saboya (2000), Silva (2000), De Cesare (2001), Averbek et al (2002) e outros.

É consenso no meio profissional a utilização, sempre que possível, do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para a avaliação de imóveis, como definido em ABNT (1990) e ABNT (2001), por ser o único que atua diretamente com a presença da figura do comprador e do vendedor e das efetivas condições da negociação, tornando-se o mais confiável para a determinação do valor de mercado. É condição para a aplicação do Método Comparativo a existência de dados para comparação, a obtenção de uma amostra representativa e atual do mercado para comparação, além de um profissional qualificado para a condução do processo avaliatório.

Dantas (1998, p.49), defensor do uso de metodologia científica em todo o processo de avaliação, apresenta a importância dos planos de pesquisa imobiliária, para “responder às indagações da pesquisa em termos de validade, precisão, objetividade e economia e a fim de permitir a determinação dos testes adequados para analisar as relações estabelecidas entre as variáveis, a especificação das observações que devem ser feitas, como devem ser feitas e como devem ser analisadas, além da minimização da variância do erro.”

Eberl (1982) destaca a importância de registrar de maneira constante a relação entre os valores de mercado e os constantes nas plantas de valores, para identificar discrepâncias de valores, desvios médios e projeção de valores de arrecadação em caso de reavaliação. O autor preconiza o aperfeiçoamento da análise de regressão múltipla para a avaliação, bem como o

desenvolvimento de novas técnicas de avaliação. Eberl informa que na Cidade do México em 1980 foram utilizadas e aprovadas as seguintes técnicas de avaliação: análise de regressão múltipla para valores unitários de edificações, análises das variâncias para os valores unitários médios de terrenos e análises das preferências para determinação dos fatores de ajuste para a avaliação dos valores individuais dos terrenos.

As ferramentas disponíveis atualmente para os avaliadores, como softwares específicos, SIG, mapas digitalizados e toda a tecnologia dos computadores, têm proporcionado avanços importantes nas técnicas avaliatórias, assim como têm trazido preocupação quanto ao correto e adequado uso dessas ferramentas, conforme Zeni (1998), Saboya (2000), Silva (2000) e Giannakos (2001).

A aplicação das diferentes metodologias e técnicas para a avaliação de imóveis deve sempre ser estudada com atenção, aceitando-se um bom projeto, porém aplicável, ao invés de uma solução ideal mas de difícil compreensão e aplicabilidade. É importante a compreensão do processo de avaliação pelos técnicos locais, para efeito de atendimento a reclamações e possibilidade de ajustamento de valores eventualmente equivocados.

As avaliações de imóveis em massa para plantas de valores baseadas em dados e técnicas que não representam a realidade do mercado local (modelos importados ou com fatores de homogeneização irreais) provocam efeitos nocivos à sociedade e ao município, geram injustiças sociais e constituem-se em grave problema para as administrações municipais, face ao desgaste político provocado.

2.2.3 A Ação Política nas Avaliações

A realidade dos municípios é uma defasagem fantástica dos reais valores de mercado, causada, segundo De Cesare (2001), por práticas avaliatórias inconsistentes, falta de controle do desempenho das avaliações, longos intervalos entre as avaliações e aplicação do sistema de freios nas avaliações, pelas câmaras de vereadores, para segurar os valores e os tributos imobiliários.

A desatualização da planta de valores não permite a equidade das avaliações, isto é, a mesma relação para todos os imóveis entre o valor da avaliação e o valor de mercado. Isso gera iniquidades horizontais, onde para imóveis com mesmo valor de mercado pratica-se valores de avaliação diferentes, e iniquidades verticais, em que a relação entre o valor de

avaliação e o de mercado é crescente (progressividade) ou decrescente (regressividade), conforme aumentam os valores de mercado. No Quadro 3 apresenta-se ilustração de iniquidades, que impedem o exercício da justiça social na política tributária, mesmo com cadastro e legislação atualizados.

O que se observa é uma atuação dos legisladores sobre os valores de avaliação, que ficam mascarados, subavaliados, com iniquidades e acabam por não permitir a prática da justiça social, além de provocar prejuízo na arrecadação de alguns tributos, notadamente no ITBI e no IPTU.

Imóvel	Avaliação	Mercado	Avaliação/Mercado	Ocorrência
1	100.000,00	100.000,00	100%	em conformidade
2	70.000,00	100.000,00	70%	Iniquidade horizontal
3	120.000,00	100.000,00	120%	Iniquidade horizontal
4	18.000,00	20.000,00	90%	Iniquidade vertical com regressividade, que penaliza os proprietários de imóveis de valor menor (progressividade seria a situação oposta)
5	34.000,00	40.000,00	85%	
6	38.000,00	50.000,00	76%	
7	50.000,00	80.000,00	62%	
8	60.000,00	100.000,00	60%	

Quadro 3: Exemplos de iniquidades que atingem as plantas de valores.

Destaca-se que quando ocorre a interferência dos legisladores na avaliação dos imóveis, ocorre consentida pelos avaliadores, que introduzem fatores de correção dos valores nas fórmulas de avaliação, conforme as circunstâncias, em claro exemplo de conduta inadequada (AVERBECK et al, 2002).

Villela (2001) defende a despolítica do processo de valoração imobiliária, de forma a assegurar que o valor venal de um imóvel, que é um fato determinado pelo mercado, seja determinado por critérios técnicos, cabendo a atuação dos políticos sobre as alíquotas e a política de descontos e isenções.

A atualização do cadastro é dever de ofício do município e pode (e deve) ocorrer de forma permanente ao longo de cada ano, gerando condições de arrecadação imediata.

Já a planta de valores exige lei municipal (aprovada pela câmara de vereadores) para sua adoção, a não ser em casos de simples atualização por índice de inflação, onde basta

decreto do poder executivo (BRASIL, 1966b). E a aprovação envolve os valores e a legislação tributária, com as alíquotas, isenções, descontos, prazos de pagamento etc.

Misturam-se aspectos essencialmente técnicos, como a definição dos valores de mercado, com aspectos essencialmente políticos, como a definição das alíquotas. A atuação dos políticos deveria ser sobre a política tributária, com a definição do *quantum* cada família deverá pagar e do *quantum* o município deverá arrecadar, respeitando o trabalho técnico de avaliação.

Outra questão interessante na elaboração da planta de valores, que exige atenção no momento de preparação da legislação do IPTU para o ano seguinte, dentro do princípio da anterioridade, é que se deve considerar a hipótese de não aprovação da nova planta de valores pela câmara de vereadores, fato que exigirá a manutenção da planta anterior (com ou sem correção pela inflação).

Os exemplos recentes de elaboração de planta de valores em Criciúma e Porto Alegre, em 2001, onde foram realizados trabalhos técnicos meritórios na área de avaliação de imóveis, porém com os novos valores e alíquotas não aprovados pelas câmaras de vereadores, indica a importância de um plano de marketing para o trabalho de engenharia de avaliações. O trabalho técnico deve ter também a condição de fazer-se compreender pela sociedade e pelos vereadores.

Nota-se presente uma compreensão, pela sociedade, de relação direta entre a tributação imobiliária e a avaliação, de aumento de impostos sempre que é efetuada nova avaliação. Parece oportuna e importante a divulgação e o esclarecimento à sociedade do que é tributação imobiliária e do papel da avaliação nesse processo.

Walters (2001) sugere a definição de uma estratégia de comunicação sobre o imposto, de sua necessidade, de seu funcionamento, do caráter de justiça, das isenções e do que se espera dos contribuintes. Poderia ser acrescido à estratégia proposta pelo autor um plano de divulgação da avaliação, buscando mostrar a clareza e a transparência do processo, trazer o envolvimento da sociedade organizada, em especial dos técnicos da região, no sentido de endossar o processo, e minimizar resistências de setores que se aproveitam da falta de clareza para reprovar a nova avaliação, escondendo as reais razões da rejeição.

2.2.4 A Elaboração da Planta de Valores Frente à Nova Legislação

As avaliações em massa para plantas de valores possuem agora um novo componente, trazido pela Lei nº 10.257, de 10/07/2001, que instituiu o Estatuto da Cidade (BRASIL, 2001c). A definição da política de tributação imobiliária deve passar pela participação popular, pela justiça social e pela preservação da capacidade de atuação do poder público, segundo o Estatuto da Cidade, conforme as suas diretrizes gerais seguintes:

“II – gestão democrática por meio da participação da população e de associações representativas dos vários segmentos da comunidade na formulação, execução e acompanhamento de planos, programas e projetos de desenvolvimento urbano.”

“IX – justa distribuição dos benefícios e ônus decorrentes do processo de urbanização”;

“XI – recuperação dos investimentos do Poder Público de que tenha resultado a valorização dos imóveis urbanos”.

Fica evidente que os valores devem estar atualizados e que o processo de avaliação deve ser absolutamente claro, com defesa dos pressupostos básicos adotados pelos avaliadores, com demonstração da coerência com os preços praticados pelo mercado e com disponibilização de toda a pesquisa de mercado, da modelagem da avaliação e das análises efetuadas.

Outro aspecto importante trazido pelo Estatuto da Cidade é o instituto do IPTU progressivo no tempo, com o objetivo de induzir a adequada utilização de terrenos subutilizados ou não utilizados. Em BRASIL (2001a) tem-se que, na questão do IPTU progressivo no tempo, para garantir uma proporcionalidade adequada do valor é preciso que a planta de valores do município esteja em consonância com os valores do mercado imobiliário. E não se vê como aplicar esse instrumento e alcançar seu objetivo se os valores dos imóveis não estiverem atualizados e coerentes com o mercado.

Na questão da desapropriação para fins de reforma urbana – outro instrumento do Estatuto da Cidade, o §2º do art. 8º apresenta que para definir o valor real da indenização o poder público:

“I – refletirá o valor da base de cálculo do IPTU, descontando o montante incorporado em função das obras realizadas pelo Poder Público na área onde o mesmo se localiza após a notificação de que trata o §2º do art. 5º.

II – não computará expectativas de ganhos, lucros cessantes e juro compensatório.”

Esse ponto merece um comentário mais detalhado. A Justiça tem tido uma preocupação muito grande com o real valor de mercado nas indenizações para desapropriações de imóveis. Independentemente da exigência legal acima citada, de definir o valor de indenização a partir do valor base de cálculo do IPTU, a Justiça garantirá o direito de defesa e a avaliação justa. De forma natural a Justiça não aceitará valores de indenização fora de mercado, pois as plantas de valores poderão apresentar valores irrealistas de imóveis. Para o depósito prévio, no entanto, a planta de valores genéricos pode ser um instrumento interessante, caso esteja atualizada.

Outra questão nova, trazida na Constituição Federal, art. 18, é a exigência de estudos de viabilidade municipal, conforme o texto:

“§ 4º A criação, a incorporação, a fusão e o desmembramento de Municípios, far-se-ão por lei estadual, dentro do período determinado por Lei Complementar Federal, e dependerão de consulta prévia, mediante plebiscito, às populações dos Municípios envolvidos, após divulgação dos Estudos de Viabilidade Municipal, apresentados e publicados na forma da lei.”

Para os estudos de viabilidade municipal deve ser levada em consideração a análise da sustentabilidade financeira, onde participam IPTU, ITBI e outros tributos. Nessa análise é importante a estimativa dos valores de arrecadação dos tributos locais com base em informações próximas da realidade, compreendendo cadastro e planta de valores atualizados (ou com estimativa bem calibrada).

Quanto ao velho e esquecido tributo denominado Contribuição de Melhoria, seu uso somente é factível mediante a análise detalhada e atenta dos valores dos imóveis nas situações antes e depois da melhoria decorrente do investimento público. E, novamente, Ter a planta de valores em consonância com a realidade de mercado é contribuição importante para o sucesso da aplicação do tributo.

Destaca-se a atenção que os administradores públicos deverão Ter com os instrumentos de cadastro e planta de valores, assim como o aumento da atenção dos avaliadores, pois a responsabilidade e a aplicação prevista para o seu trabalho passa a ser ainda maior.

2.2.5 A Atualização da Planta de Valores Genéricos

De acordo com Bremaeker (2001), pelo menos 88,1% dos municípios brasileiros possuem planta de valores, tendo em vista o fato de que prestaram informações quanto ao ano da última atualização da mesma. Dos municípios que responderam expressiva maioria (89,3%) efetuou a atualização da planta de valores do IPTU recentemente, ou seja, há menos de 5 anos. Os municípios que declararam ter efetuado a atualização da planta de valores entre 6 anos e 10 anos correspondem a 6,0% do total. Para aqueles cuja atualização se deu entre 11 anos e 15 anos o percentual encontrado foi de 2,1% e para os municípios cuja atualização se deu entre 16 anos e 20 anos é de 1,2%. Em 1,5% dos casos a atualização se deu há mais de 20 anos.

O Código Tributário Nacional (BRASIL, 1966b) define que a modificação da base de cálculo do tributo, que importe em torná-lo mais oneroso, é equiparada à majoração do tributo e necessita de lei para a alteração. Define também que não constitui majoração de tributo a atualização do valor monetário da respectiva base de cálculo, que pode ser implantada através de decreto do executivo municipal.

A maior parte das atualizações das plantas de valores ocorre apenas com a atualização do valor monetário dos imóveis através de índices de inflação, por conta da facilidade de encaminhamento legal. A pesquisa do IBGE e as conclusões de Bremaeker (2001) não fazem distinção se houve atualização a preços de mercado ou correção por índice de inflação, recomendando-se prudência na interpretação dos números e resultados.

A correção dos valores através de índices de inflação não capta as variações de valores diferenciadas por imóvel ou por região. Nas regiões mais beneficiadas por investimentos públicos é normal uma maior valorização imobiliária. Como os municípios dificilmente aplicam a Contribuição de Melhoria e não reavaliam rapidamente a planta de valores, ocorre a transferência permanente de riqueza para os proprietários de imóveis, em claro modelo concentrador de renda. E os proprietários levam vantagem adicional ao pagar IPTU sobre valor defasado. O município perde ainda no instante da comercialização dos imóveis, com o ITBI calculado sobre valores também defasados. Nas regiões de queda dos valores dos imóveis o efeito é o contrário, com prejuízo aos proprietários.

O grau de adensamento urbano tende ainda a aumentar nas maiores cidades e, via de regra, em todas as cidades do estado. A dinâmica urbana exige investimentos públicos em infra-estrutura e equipamentos sociais, com natural reflexo nos preços dos imóveis. A não atualização das plantas de valores ou a simples aplicação de índices de inflação não permite

ao poder público conhecer a nova realidade de valores e capitalizar para a sociedade, via tributos justos, parte do incremento de valor gerado pelo próprio poder público.

Além disso a modificação dos preços dos imóveis não é uniforme para todas as regiões de uma cidade e para todas as tipologias de imóveis. Mesmo em imóveis de uma mesma região e igual tipologia (apartamentos, por exemplo) podem ocorrer variações diferenciadas nos preços das unidades menores (de um quarto) e maiores (de quatro quartos), pela simples relação de oferta e procura.

Por outro lado, nos casos de decréscimo dos valores dos imóveis de uma região, ou mesmo de crescimento inferior aos índices de correção aplicados à planta de valores, haverá a penalização dos proprietários com a avaliação (e a tributação) acima do valor correto.

O tempo para atualização da planta de valores genéricos deve ser função da velocidade de variação dos preços dos imóveis, quer nos preços absolutos quer nos relativos. Em países em desenvolvimento, como o Brasil, observa-se uma significativa alteração dos preços dos imóveis nas cidades de maior crescimento populacional, que sugere maior atenção ao tempo entre avaliações. Cidades com baixo nível de crescimento podem atualizar os valores em tempos mais espaçados.

De Cesare (1998) apresenta adequado para as avaliações periódicas o tempo máximo de 3 a 5 anos. Acuña (2001) apresenta que no Chile o período legal para reavaliação dos imóveis é de 3 a 5 anos.

McCluskey (2001) apresenta o ciclo de reavaliação previsto na legislação de diferentes países, além do ano da última reavaliação. Observa-se o tempo médio entre 4 e 6 anos e a não observância do tempo previsto na lei em alguns países. O autor defende o prazo entre 3 e 5 anos para as reavaliações totais (discretas), quando não existe correção anual dos valores. Para casos de reavaliações em que se admite a correção periódica (bi-anual, tri-anual ...) de todos os valores segundo índice geral de valorização imobiliária, o autor entende razoável o prazo de 5 a 10 anos para novas avaliações gerais. Adicionalmente, nos casos de indexação dos valores (correção anual) e correções periódicas por índice geral de valorização imobiliária, McCluskey admite o tempo de 10 anos entre reavaliações, sendo esse o tempo máximo referido pelo autor.

Segundo Zancan (1996) o tempo de atualização dos valores depende da conveniência de cada município, de acordo com a finalidade. O autor sugere o período de um ano, em razão da tributação imobiliária.

O prazo de um ano para atualização dos valores parece válido apenas para os casos de correção dos valores por índice de inflação, salvo situações especiais.

González (1996) apresenta estudo importante para atualização da planta de valores com o uso de valores dos imóveis das declarações das guias do ITBI, em que, mesmo admitindo a ocorrência de subdeclarações, busca extrair elementos para a correção dos valores.

Parece interessante a criação de uma metodologia (talvez até de uma norma específica junto à Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT) de comparação dos valores utilizados pelos municípios (de suas plantas de valores) com os valores de mercado, com o objetivo de identificar níveis de distorções e necessidades de reavaliações. Os administradores municipais, os tribunais de contas, o Ministério Público e, sobretudo, a sociedade teriam condições de acompanhamento da realidade da tributação local e da manutenção da justiça fiscal da arrecadação.

A não atualização da planta a valores de mercado tem levado a população a reclamar de forma crescente, na medida em que paga muito ou em que observa a ausência de coerência relativa dos valores. A reclamação pode chegar a tal vulto e forçar a administração municipal a decidir pela reavaliação dos imóveis. Isso também pode ocorrer pela desatualização do cadastro.

Fica evidente que a desatualização dos valores impede o exercício de uma política tributária justa, seja nos objetivos de arrecadação, seja nos objetivos extra-fiscais.

Por conseguinte entende-se que cada prefeito deveria ao menos uma vez em seu mandato providenciar a atualização da planta de valores (não apenas corrigir através de índices de inflação, mas adequar a valores de mercado), que levaria ao tempo de atualização de quatro anos. Como limite máximo de tempo de atualização da planta de valores defende-se o mesmo tempo máximo para rever a lei que institui o Plano Diretor, de dez anos, definido no Estatuto da Cidade, artigo 40, parágrafo 3º, e espera-se que os tribunais de contas adotem essa orientação. O que se propõe é que imediatamente antes da elaboração ou revisão do Plano Diretor haja a atualização da planta de valores (o cadastro supõe-se atualizado constantemente, com auxílio de equipe de fiscalização), que auxiliará na compreensão da realidade local, na definição da política tributária municipal e na construção do novo Plano Diretor.

O processo de avaliação de imóveis envolve também aspectos de habilitação legal, uma vez que a avaliação de imóveis é atividade de responsabilidade de engenheiros e arquitetos, conforme normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT (1990) e ABNT (2001)), Lei nº 5.194 (BRASIL, 1966a) e Código do Consumidor (BRASIL, 1990). Mas muito mais que um profissional habilitado há que se ter um profissional qualificado para

a avaliação de imóveis, sendo este um dos problemas que os municípios estão a mercê, pois não possuem o conhecimento técnico para definir as exigências para o avaliador e para verificar a qualidade do produto elaborado.

Ramos et al (2002) traz proposta interessante de formação de técnicos em planta de valores genéricos, com a atuação na manutenção e atualização da planta de valores. O autor defende também a integração da base de dados do cadastro com base de dados imobiliários, com o objetivo de acompanhar o desempenho do mercado imobiliário e atualizar a planta de valores.

A proposta de formação de técnicos municipais em planta de valores e cadastro parece representar uma esperança de independência da ação dos municípios na manutenção desses instrumentos, ainda que para o desenvolvimento de novos modelos de avaliação seja necessária a participação de profissional qualificado.

A existência de técnicos locais com domínio do assunto cadastro e planta de valores é importante também pelo contato direto com os cidadãos e a possibilidade de explicação correta do processo de tributação.

2.3 TRIBUTAÇÃO IMOBILIÁRIA

O Código Tributário Nacional (BRASIL, 1966b) define tributo como sendo “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.” E que “os tributos são impostos, taxas e contribuições de melhoria”. E ainda que “imposto é o tributo cuja obrigação tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte.”

A Constituição Federal (BRASIL, 1988) define:

“**Art. 145.** A União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios poderão instituir os seguintes tributos:

I - impostos;

II - taxas, em razão do exercício do poder de polícia ou pela utilização, efetiva ou potencial, de serviços públicos específicos e divisíveis, prestados ao contribuinte ou postos a sua disposição;

III - contribuição de melhoria, decorrente de obras públicas.”

O artigo 156 é assim versado:

“**Art. 156.** 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;

III – serviços de qualquer natureza, não compreendidos no art. 155, II, definidos em lei complementar.”

Dentre as características básicas dos tributos imobiliários – objetos deste trabalho - têm-se, conforme De Cesare (1998), a ampla base de cálculo, pois abrangem o universo de imóveis urbanos; a grande visibilidade, uma vez que incidem sobre bens visíveis e a cobrança é direta, individual; a facilidade e o baixo custo de implementação e cobrança; a geração de receitas previsíveis e estáveis; a dificuldade de evasão de receitas; a fácil compreensão por toda a sociedade e a lógica da justiça fiscal, onde quem tem mais paga mais.

Os aspectos mais negativos dos tributos imobiliários também decorrem da ampla visibilidade, porém associados à compreensão de que o poder público pouco faz pela sociedade e pela cidade, que existem desvios e favorecimentos particulares e que não é exercitada a justiça fiscal. Curiosamente os grandes tributos nacionais ocorrem sempre embutidos nos preços e são pagos pela sociedade sem a visibilidade dos tributos imobiliários. Talvez por isso os administradores municipais tendem a “pagar o pato” da ira do cidadão frente à carga tributária elevada.

A carga total tributária no Brasil em 2002 atingiu 36,45% do PIB, segundo dados do Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário - IBPT (2003). Para uma renda *per capita* anual do PIB no Brasil de R\$ 7.470,86, a arrecadação de tributos *per capita* é de R\$ 2.723,26, que corresponde a quatro meses e treze dias de trabalho ao ano apenas para pagamento de tributos aos governos. Em Santa Catarina a arrecadação *per capita* atinge R\$ 2.406,09 ao ano. O Quadro 4 demonstra a evolução da arrecadação.

Nos últimos 10 anos (1993-2002) houve um crescimento de 204% do PIB, de 329% da arrecadação federal, de 356% da arrecadação estadual e de 565% da municipal, ou seja em todos os níveis a arrecadação ultrapassou o crescimento do PIB, com destaque à evolução da arrecadação municipal. Em 2002 a arrecadação municipal atingiu 1,51% do PIB e 4,15% do total de tributos arrecadados, sendo esse o campo de atenção imediato da presente pesquisa. Como será visto adiante o impacto da desatualização do cadastro e da planta de valores atinge fortemente também as receitas federais e estaduais.

QUADRO DA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA GERAL:						
EM US\$ MILHÕES (1986 A 1991). EM R\$ MILHÕES (1992 EM DIANTE)						
ANO	PIB	TRIBUTOS	TRIBUTOS	TRIBUTOS	TOTAL	% do PIB
		FEDERAIS	ESTADUAIS	MUNICIPAIS	ARRECADAÇÃO	
1986	337.832	56.386	17.160	2.095	75.641	22,39
1987	360.810	55.048	16.015	2.093	73.156	20,28
1988	371.999	55.542	16.656	2.232	74.430	20,01
1989	399.647	58.544	27.613	2.398	88.555	22,16
1990	398.747	79.352	36.219	3.684	119.255	29,91
1991	405.679	65.386	29.686	4.781	99.853	24,61
1992	355.453	60.437	26.297	3.480	90.214	25,38
1993	429.968	79.510	25.398	2.971	107.879	25,09
1994	477.920	98.199	34.334	4.200	136.733	28,61
1995	646.192	124.695	53.139	9.024	186.858	28,92
1996	778.887	139.484	62.980	10.116	212.581	27,29
1997	870.743	158.566	69.320	11.305	239.191	27,47
1998	914.188	181.828	72.070	14.219	268.117	29,33
1999	963.869	210.691	79.154	15.096	304.941	31,64
2000	1.086.700	250.302	95.383	16.011	361.696	33,28
2001	1.138.101	278.599	108.262	16.884	403.745	35,48
2002	1.307.404	341.007	115.810	19.754	476.571	36,45
CRESCIMENTO DA CARGA TRIBUTÁRIA ENTRE 1986 E 2002: 530,04%						
CRESCIMENTO DO PIB ENTRE 1986 E 2002: 287,00%						

Quadro 4: Quadro da arrecadação tributária geral de 1986 a 2002. Fonte: IBPT(2003).

A teoria de que os governos locais devem ser auto-suficientes e autônomos no atendimento às demandas de responsabilidade local, com recursos próprios, não é observada nem mesmo nos países mais desenvolvidos. O sistema de transferências inter-governamentais é presente nos países federados em todo mundo e objetiva complementar o nível de necessidade de recursos das entidades sub-nacionais, como os municípios, segundo Vilella (2001). E a tributação imobiliária é uma das importantes alternativas de obtenção de recursos próprios pelos municípios, para financiamento do desenvolvimento público e do atendimento às demandas sociais.

A reforma administrativa ocorrida de forma contínua nos últimos oito anos, sob o mandato do Presidente Fernando Henrique Cardoso, provocou a transferência de obrigações e

atribuições aos municípios, sem a transferência proporcional das respectivas fontes de financiamento. A política liberal adotada buscou diminuir a intervenção do estado na economia e passou a exigir que cada agente público assumisse seus custos e que as externalidades originadas, fossem positivas ou negativas, deviam ser internalizadas por quem as originou.

Surge então um contra-senso: como assumir as externalidades (custos de investimentos, por exemplo) sem criar ou aumentar os impostos (intervenção na economia)? E como assumir as novas obrigações repassadas pelo Estado Nacional se o mesmo mantém a fatia maior das receitas tributárias, notadamente aquelas de fácil arrecadação como impostos sobre a renda e sobre a venda de produtos e serviços?

Cáceres e Sabatini (2001) apresentam o exemplo de Santiago do Chile, da mesma escola liberal do último governo brasileiro, onde também ocorre a contradição dos dois princípios da economia liberal citados anteriormente, com predominância da redução da intervenção do Estado e conseqüente diminuição dos mecanismos de recuperação de *plus valias*, aquele sobrevalor advindo dos investimentos públicos e da coletividade.

Segundo Smolka e Furtado (2001) as experiências latino-americanas de tributação imobiliária, em especial dos mecanismos de recuperação de *plus valias*, mostram que a atenção crescente sobre o tema decorre menos por princípios de ética e igualdade e/ou suas justificações teóricas e políticas e mais por motivações de caráter eminentemente pragmático, face à necessidade de enfrentar crises fiscais e dificuldades locais de financiamento do desenvolvimento urbano.

Ainda segundo Villela (2001) os governos sub-nacionais acabam ficando com uma base impositiva insuficiente e cria-se um desequilíbrio vertical que se procura corrigir justamente através das transferências inter-governamentais.

O Quadro 5 apresenta a estrutura de financiamento dos municípios, a partir de dados de 1996, do IBGE, citados em Villela (2001).

REGIÕES	MUNIC	RECEITAS PRÓPRIAS						TRANSFERÊNCIAS					OP. CR.
		ISS	IPTU	ITBI	TAXAS	OUTRAS	TOTAL	ICMS	FPM	IPVA	OUTRAS	TOTAL	
BRASIL	5.506	9,4%	7,4%	1,6%	4,4%	9,6%	32,3%	30,4%	18,7%	3,4%	10,6%	63,7%	4,0%
NORTE	449	7,7%	2,6%	5,0%	3,3%	5,6%	19,7%	27,9%	32,0%	2,2%	17,7%	79,9%	0,4%
NORDESTE	1.787	6,1%	3,2%	0,9%	1,6%	5,7%	17,5%	24,2%	40,1%	1,6%	16,1%	82,1%	0,4%
CENTRO-OESTE	445	5,6%	5,6%	1,6%	1,8%	5,5%	20,1%	31,9%	28,2%	2,6%	16,5%	79,2%	0,7%
SUDESTE	1.666	11,3%	9,3%	1,9%	5,6%	11,1%	39,2%	31,8%	10,4%	4,1%	8,6%	55,0%	5,8%
SUL	1.159	6,7%	6,4%	1,7%	3,8%	9,3%	27,9%	31,7%	22,2%	3,4%	12,0%	69,4%	2,7%

Quadro 5 – Estrutura de financiamento dos municípios. Fonte: Villela (2001), a partir de dados do IBGE de 1996, em percentual.

Percebe-se a baixa capacidade de arrecadação dos tributos imobiliários (IPTU e ITBI) existente no país, em especial nas regiões Norte e Nordeste. Nota-se também a força do setor terciário da economia na região Sudeste, onde o Imposto Sobre Serviços (ISS) apresenta valor de 11,3% do total das receitas municipais. Na região Sudeste observa-se a baixa participação do ITBI (1,9%) frente ao IPTU (9,3%), que pode sugerir uma relação com sonegação do ITBI e plantas de valores desatualizadas. No Norte a elevada participação do ITBI possui relação com as transferências de imóveis na área rural, onde não incide IPTU. O ainda baixo nível de receitas próprias dos municípios da Região Sul (27,9%), em contraponto ao elevado grau de dependência de transferências inter-governamentais (69,4%), parece ter como causa o grande número de pequenos municípios criados nos anos 90, que somente sobrevivem graças às transferências.

A capacidade de tributação local depende não só do nível de estrutura técnica dos municípios e do desempenho dos administradores, mas também da condição de riqueza da população local. Municípios pequenos e com a população urbana pobre são duplamente atingidos nas receitas, pois além de apresentar baixa arrecadação dos tributos locais (que a população não consegue pagar), possuem pouco expressivas as transferências constitucionais de recursos provenientes dos Estados (parcela da arrecadação local do ICMS e do Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores - IPVA) e as transferências da União (Fundo de Participação dos Municípios – FPM, baseado na população). O conjunto de municípios com população inferior a 10 mil habitantes e daqueles entre 10 mil e 20 mil habitantes, que concentram 74,8% do universo, apresenta uma receita tributária média em torno de 7% do volume de recursos de que dispõem. A maior parcela de recursos provém das transferências constitucionais, sendo que dessas a sua quase totalidade é oriunda do Fundo de Participação dos Municípios (FPM), cujo critério de distribuição está relacionado ao quantitativo de sua população, que determina o coeficiente de participação (BREMAEKER, 2001).

O Quadro 6, extraída de Villela (2001), apresenta a média ponderada das receitas por habitante dos municípios brasileiros, com valores em R\$/habitante de 1996.

A análise dos valores do Quadro 6 confirma a baixa arrecadação dos tributos locais nos municípios menores e a dependência do FPM e do retorno de ICMS. Mostra também a pequena arrecadação de IPTU nos municípios abaixo de 10 mil habitantes e o pouco uso da Contribuição de Melhoria por todos os municípios. No Anexo A apresenta-se os valores de IPTU, ITBI e Contribuição de Melhoria referente ao ano 2000, dos municípios catarinenses.

POP. (MIL)	RECEITAS PRÓPRIAS (R\$/hab.)							TRANSFERÊNCIAS (R\$/hab.)				
	ISS	IPTU	ITBI	TAX.	C.M.	OUTR.	TOTAL	ICMS	FPM	IPVA	VOL.	TOTAL
BRASIL	29,05	23,07	5,07	13,68	0,93	0,38	72,18	94,46	58,02	10,71	34,60	197,79
ATÉ 10	2,96	6,24	2,66	3,78	0,63	0,29	16,57	94,28	166,77	3,25	46,34	310,64
10 A 100	6,81	10,04	2,20	6,16	1,03	0,25	26,49	75,29	76,69	5,13	32,56	189,68
100 A 200	19,08	20,30	3,47	12,49	1,70	0,22	57,27	100,07	42,51	8,37	34,43	185,38
MAIS DE 200	58,27	39,74	8,74	23,23	0,69	0,56	131,23	111,95	22,89	18,16	34,44	187,44

Quadro 6 - Média ponderada das receitas por habitante dos municípios brasileiros, com valores em R\$/habitante de 1996. Fonte: Villela (2001).

Com o Estatuto da Cidade cabe agora aos municípios iniciar as discussões com a sociedade, identificar os instrumentos legais que podem ser utilizados em cada realidade e estruturar seu arcabouço jurídico, para a obtenção de melhores resultados para as cidades e os cidadãos.

Osborne e Gaebler (1994) apresentam diversas situações de competição dentro do setor público, com comparação de custos e eficiência dos serviços públicos entre cidades. E que o ambiente de comparação/competição no setor público geralmente apresenta resultados similares ou superiores aos verificados na iniciativa privada.

A divulgação dos tributos locais pagos pela população e dos serviços oferecidos/efetuados pelos municípios, no sentido de se conhecer o que vem acontecendo em outras cidades de realidade semelhante, que permitiria a comparação citada por Osborne e Gaebler, pode levar a sociedade a exigir melhor desempenho dos administradores municipais.

Outra vantagem da comparação é a identificação de municípios com alto desempenho frente aos seus cidadãos (em arrecadação, serviços, eficiência, seriedade, respeito, solução de problemas, qualidade de vida, satisfação ...), que podem vir a servir de modelo para outros municípios e funcionar como motivador aos administradores públicos por melhores resultados. As federações e associações de municípios possuem um papel importante nesse aspecto e deveriam ser fortalecidas.

Ramos (1999) demonstra as alterações nos preços da terra decorrentes de investimentos em infra-estrutura na cidade de Belém e a importância da atualização do cadastro e da planta de valores para a justa tributação e para a melhoria das receitas municipais.

A recente Lei Complementar nº 101/2000 - Lei de Responsabilidade Fiscal (BRASIL, 2000b) provoca a necessidade de adaptação da conduta dos administradores públicos. É esperada uma mudança no comportamento de prefeitos e vereadores na questão da atualização do cadastro e da planta de valores, para melhor definir a política tributária que desejam.

Os tributos imobiliários abordados com mais profundidade neste trabalho são o IPTU, o ITBI e a Contribuição de Melhoria. O ITR, as taxas e o preço público serão abordados, porém ao nível de pesquisa exploratória e bibliográfica apenas. Tributos recentes como a Outorga Onerosa do Direito de Construir (Solo Criado) não possuem histórico de suas receitas e, por essa razão, não são objeto do presente estudo, dos prejuízos à sociedade. No aspecto de melhoria das receitas, seja em quantidade ou em qualidade, e no alcance de objetivos extra-fiscais esses tributos recentes possuem papel importante, notadamente nos locais de adensamento vertical.

A função fiscal dos tributos, medida pela capacidade de arrecadação, busca alocar recursos para o financiamento da máquina pública. A função extra-fiscal, de inibir ou incentivar atividades, distribuir a renda, favorecer alguns setores da economia, promover o uso ou a ocupação do solo, dentre outros, não está voltada à arrecadação, mas tem relação com a mesma e deve ser sempre estudada em profundidade, de forma a antever-se eventuais impactos negativos sobre a economia ou a vida das pessoas, ou de forma a identificar-se aspectos frágeis que poderão impedir o alcance dos objetivos, sejam fiscais ou extra-fiscais (ou ambos).

Por exemplo, pode o município querer elevar as alíquotas de IPTU de imóveis comerciais, para aumentar sua arrecadação, sendo o resultado a fuga dos investidores desses imóveis (para outros ativos ou para municípios vizinhos) e diminuição do nível de investimentos, de empregos e de arrecadação de outros tributos.

Outra questão básica é a necessidade do legislador observar as condições socioeconômicas dos contribuintes, de modo a definir uma política tributária justa, de equilíbrio e sem exagero da carga impositiva. Os princípios da razoabilidade e da capacidade contributiva devem prevalecer, para que todo cidadão tenha condições de pagar o tributo sem comprometer a própria sobrevivência e da forma mais justa possível. Essa questão é complexa pois o normal é a análise apenas individual do tributo e de sua carga impositiva, enquanto o conjunto dos tributos nacionais atinge valores superiores a 36% do PIB, gerando sérias dificuldades à sobrevivência de grande parte da população.

Martins (2001) apresenta que a carga tributária é sempre desmedida, acima do necessário, em razão de pelo menos seis aspectos:

- a) objetivos e necessidades mal colocados, como metas superiores às possibilidades governamentais e mal escolhidas dentre as prioridades existentes;
- b) gastos supérfluos, com funcionários desnecessários e mordomias institucionalizadas;

- c) os contribuintes apenados, por injustiças de privilégios e incentivos fiscais de certos contribuintes ou setores da economia em detrimento de outros;
- d) a sonegação e o tratamento prático diferencial, onde há revolta dos que pagam e não podem deixar de fazê-lo, frente aos que sonegam e à falta de uma máquina fiscalizadora eficiente;
- e) a fiscalização, com pressão em excesso para acordos ou venda de favores;
- f) a sonegação e o aumento de receita, em que os que pagam os tributos têm a certeza de que pagam em excesso para cobrir a parte dos que sonegam.

A crítica do autor culmina com a conclusão que o tributo é uma norma de rejeição social, porque os contribuintes pagam mais do que deveriam para a manutenção da estrutura pública, além de desperdícios e desvios dos administradores detentores do poder.

2.3.1 IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano

O IPTU, de acordo com a Constituição Federal (BRASIL, 1988), é o imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana e tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município.

A zona urbana é aquela definida em lei municipal, que pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora da zona urbana, mas que tenham no mínimo dois melhoramentos públicos, construídos ou mantidos pelo poder público, como:

“I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.” (BRASIL, 1988).

Parece evidente que mais importante que a localização dentro da lei municipal do perímetro urbano é a destinação ou a forma de utilização do imóvel (FERNANDES, 2000),

pois podem haver imóveis de uso urbano fora da área urbana, como é o caso de distritos industriais ou vilas habitacionais, e podem haver terrenos na área urbana com uso rural, que ao município pode ser interessante preservar.

Nota-se também a referência na lei a áreas de expansão urbana, “...constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio...”. É visível a distância da lei da realidade urbana das áreas dos adensamentos urbanos ditos subnormais, muitas em loteamentos não aprovados, mas efetivamente abrigando importante contingente habitacional, que almeja os mesmos direitos dos demais cidadãos.

Destaca-se a importância da perfeita definição de zona urbana na legislação municipal, de modo a não conflitar com a legislação federal que trata da zona rural e do ITR. O IPTU e o ITR são impostos confrontantes, passíveis de ensejar conflitos de competência, na questão da zona urbana e zona rural (BARRETO, 2001a). Por essa razão é recomendado seguir o CTN (Lei Complementar) para a definição de zona urbana na legislação municipal.

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel e o contribuinte é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título (BRASIL, 1988).

O valor venal (venal = referente a venda) é o valor de mercado, conforme definido em ABNT (2001), e consta da planta de valores genéricos e de lei municipal. A base de cálculo do IPTU é então extraída da planta de valores genéricos.

Não existe na Constituição Federal limitador da alíquota ao IPTU, cabendo a cada município, em função de suas características e necessidades, a definição do *quantum* deseja arrecadar, fixando a correspondente alíquota. Em qualquer caso a definição da alíquota não deve tornar o imposto proibitivo ou confiscatório. Os municípios que possuem as plantas de valores razoavelmente coerentes com o mercado têm trabalhado alíquotas de IPTU entre 0,2% e 2%, com as alíquotas maiores para terrenos desocupados (objetivo extra-fiscal) e as menores para residências de padrão popular.

O artigo 156 da Constituição Federal (BRASIL, 1988) define a competência do imposto ao município e a Emenda Constitucional nº 29 (BRASIL, 2000a) admite, sem prejuízo à progressividade no tempo definida no art. 182, § 4º, inciso II, a progressividade em razão do valor do imóvel e as alíquotas diferentes de acordo com a localização e o uso do imóvel.

Há controvérsias na progressividade quanto ao valor do imóvel, uma vez que, segundo Barreto (2001a), é garantido aos contribuintes (cláusula pétrea) o direito de só serem submetidos à progressividade em face de impostos pessoais, enquanto o IPTU é um imposto

real. A progressividade para o IPTU, por ser imposto real, implicaria em inconstitucionalidade, por ofensa ao princípio da isonomia (BARRETO, 2001a).

De toda forma a progressividade do IPTU é uma alternativa presente e em uso em muitas cidades. A diferenciação das alíquotas em razão da localização e do uso do imóvel é aceita no meio jurídico, porém não compreendida como progressividade. Mesmo com a controvérsia alivia-se a pressão, das classes ricas e conservadoras, para não adoção de progressividade nas alíquotas. Destaca-se que as forças conservadoras argumentavam que a progressividade já existia no imposto, dizendo que quanto maior o valor do imóvel, maior o valor do IPTU.

Fernandes (2000) esclarece que o IPTU na verdade corresponde a dois impostos, da propriedade predial urbana e da propriedade territorial urbana, com possibilidade de incidência de alíquotas distintas e de cobrança distinta. Pode-se acrescentar à posição do autor que a própria política tributária do imposto predial e do imposto territorial pode ser distinta, em especial nos objetivos extra-fiscais.

A vocação arrecadatória do IPTU é muito forte e tem sido a única dimensão observada pela maioria dos prefeitos. Atualizar cadastro e planta de valores ainda tem o objetivo principal (em muitos casos o único) de aumentar as receitas próprias dos municípios.

As empresas que vendem os serviços de cadastro e planta de valores já perceberam a ânsia de muitos prefeitos de aumentar a arrecadação de IPTU e vendem propostas focadas nesse objetivo. É inegável o incremento de arrecadação provocado por qualquer atualização, pelo simples tempo de desatualização dos instrumentos em uso. No entanto é lastimável investir-se em produto de uso único e de curta duração, muitas vezes de qualidade duvidosa, deixando de conquistar avanços sociais importantes e estruturar o município para o planejamento e gestão urbanos com participação popular, com transparência e com busca permanente da justiça social.

A administração pública sofre um sério problema na questão dos impostos locais. A arrecadação de IPTU possui um desempenho bastante fraco, resultado não só da desatualidade do cadastro e da planta de valores, como também da ausência completa de cadastro e planta de valores em muitos municípios, especialmente os novos e pequenos, e sobretudo da baixa eficiência da arrecadação do imposto, em que se observa a participação também da tolerância/omissão dos administradores na cobrança.

Os quadros 7 e 8 retratam a situação dos municípios frente à capacidade de arrecadação sobre o IPTU lançado em 1998 (IBGE, 2001b).

REGIÕES	MUNIC.	% IPTU EFETIVAMENTE ARRECADADO EM 1998					
		ATÉ 20	20 A 40	40 A 60	60 A 80	MAIS DE 80	SEM INF.
BRASIL	5506	20%	23%	24%	20%	13%	19%
NORTE	449	47%	31%	9%	5%	8%	44%
NORDESTE	1787	41%	27%	15%	8%	9%	35%
CENTRO-OESTE	445	21%	31%	24%	16%	8%	12%
SUDESTE	1666	12%	21%	30%	25%	12%	7%
SUL	1159	4%	15%	30%	31%	20%	3%

Quadro 7 - Distribuição dos municípios por região e por participação do IPTU efetivamente arrecadado. Fonte: (IBGE 2001b).

POPULAÇÃO (MIL)	MUNIC.	% IPTU EFETIVAMENTE ARRECADADO EM 1998					
		ATÉ 20	20 A 40	40 A 60	60 A 80	MAIS DE 80	SEM INF.
BRASIL	5506	20%	23%	24%	20%	13%	19%
ATÉ 10	2727	18%	22%	23%	21%	16%	23%
10 A 20	1392	25%	23%	24%	18%	10%	19%
20 A 50	908	23%	26%	25%	17%	9%	13%
50 A 100	279	21%	21%	29%	21%	8%	5%
100 A 500	174	11%	25%	30%	28%	6%	2%
MAIS DE 500	26	8%	19%	35%	23%	15%	0%

Quadro 8 - Distribuição dos municípios por porte e por participação do IPTU efetivamente arrecadado. Fonte: (IBGE 2001b).

Os dados dos quadros 7 e 8 mostram o estado crítico dos municípios, até mesmo dos grandes. Em 11% dos municípios com 100 mil habitantes a 500 mil habitantes o desempenho da arrecadação não atinge 20% do IPTU lançado. Em 49% dos municípios da Região Sul há desempenho da arrecadação inferior a 60% do IPTU lançado. Na Região Sudeste esse percentual é 63%, no Centro-Oeste é 76%, no Nordeste é 83% e no Norte é 87%. O Distrito Federal não foi incluído nos resultados. Destaca-se que o trabalho do IBGE foi realizado em 1999, sobre dados de 1998, estando, portanto, quase cinco anos de informação desatualizada.

Outro dado que chama a atenção é o desempenho da arrecadação superior a 80% do IPTU lançado nos municípios, em que se observa tendência de maior eficiência nos municípios abaixo de 10 mil e acima de 500 mil habitantes. Essa informação pode representar o potencial de recuperação de receitas locais, em especial nas regiões Sul e Sudeste.

No Anexo B encontra-se o resultado da pesquisa do IBGE, dos valores lançados de IPTU e efetivamente arrecadados em 1998, para todos os municípios de Santa Catarina. Foi efetuado o cálculo do índice de efetividade, através da divisão do valor arrecadado pelo valor lançado, com o resultado também apresentado no Anexo B.

No Anexo C está apresentada a efetividade da arrecadação frente ao ano de instalação do município e ao ano de atraso da planta de valores ou do cadastro.

2.3.2 ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos

A Constituição Federal (BRASIL, 1988) apresenta que o ITBI tem como fato gerador:

“I – a transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis por natureza ou por acessão física, como definidos na lei civil;

II – a transmissão, a qualquer título, de direitos reais sobre imóveis, exceto os direitos reais de garantia;

III – a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos I e II.”

A base de cálculo do ITBI é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos e o contribuinte do imposto é qualquer das partes na operação tributada, como dispuser a lei. A legislação também distingue o ITBI em ocorrências inter-vivos ou por causa de morte ou doação, com competências distintas.

2.3.2.1 ITBI Inter-Vivos

O ITBI Inter-Vivos é de competência municipal e é cobrado no momento da transmissão do imóvel ou do direito sobre o imóvel. Sua alíquota é fixada por lei municipal e não existe alíquota máxima. A Constituição Federal prevê lei complementar (não editada) para definição das alíquotas máximas e para distinção nas transmissões que atendessem à política nacional de habitação, com alíquotas mais baixas (BRASIL, 1988).

Na prática observa-se que o contribuinte tem sido o comprador do imóvel ou do direito sobre o imóvel. Os municípios, em sua maioria, seguem o percentual de 2% sobre o valor venal, com alguns adotando 0,5% para a parte financiada dentro da política nacional de habitação.

Os agentes financeiros têm priorizado financiamentos habitacionais aos clientes com melhor capacidade de pagamento, atendendo a pessoas com maior condição de renda e financiando imóveis de valor mais alto. Aplicar alíquota menor nos casos de imóveis de maior valor constitui flagrante oposição ao espírito da orientação constitucional, de onerar menos as camadas da população mais pobres que necessitam de financiamentos.

Como a definição da alíquota é de competência do município, cabe a ele estudar essa questão, recomendando-se a não inclusão de alíquota menor para todo tipo de financiamento.

A opinião dominante no meio jurídico é de não possibilidade de progressividade de alíquotas no ITBI, porém é admitida a diferenciação de alíquotas a partir de elementos exógenos (tipologia, características físicas) (BARRETO, 2001b).

É um imposto que representa menos de 2% das receitas correntes municipais, sendo por volta de 1% nos municípios pequenos e menos de 3% nos grandes municípios, conforme se extrai do Quadro 6. A importância maior nos grandes municípios é resultado da maior atômica dos mercados imobiliários nos grandes centros urbanos.

No caso do IPTU a base de cálculo é o valor venal, constante na planta de valores genéricos. Para o ITBI a base de cálculo também é o valor venal, porém aceita-se, em razão da usual desatualização da planta de valores, o valor venal declarado pelo contribuinte, caso seja maior. A maioria dos municípios adota o valor venal da planta de valores, nos casos em que é superior ao valor declarado. Alguns poucos municípios conseguem fazer a avaliação individual em cada transmissão de imóvel. Sobre o valor declarado pode o município contestar, com apresentação da prova em contrário.

Como a alíquota do ITBI é aplicada sobre um valor alto (normalmente os imóveis possuem valores altos), gerando um tributo também elevado que se soma às custas cartoriais de transferência do imóvel, é muito comum a ocorrência de subdeclaração do valor, para fazer valer então os valores da planta de valores do município ou algo próximo, objetivando a sonegação de parte do ITBI e do Imposto de Renda.

A maior pressão para subdeclarar o valor de transação vem da tentativa de sonegação do Imposto de Renda, que gera conseqüentemente sonegação do ITBI, beneficiando vendedor e comprador. Os aspectos relativos ao Imposto de Renda serão abordados mais adiante.

Com a atualização do cadastro e da planta de valores a subdeclaração para efeito do ITBI deixará de existir, mas permanecerá a pressão da subdeclaração em função do Imposto de Renda.

A atuação dos agentes do mercado imobiliário também possui papel de destaque na questão do ITBI (com desdobramentos grandes no Imposto de Renda). Veja-se o exemplo da

Caixa Econômica Federal – CAIXA. Até 1998 o financiamento ao incorporador acontecia sobre o custo de construção do empreendimento, sem a parcela do terreno. Normalmente financiava-se algo próximo de 70% do custo direto de construção do empreendimento. No momento das vendas das unidades ocorria o chamado repasse para os adquirentes das unidades habitacionais ou desligamento do débito da incorporadora junto à CAIXA (outros bancos continuam a trabalhar dessa forma). E o financiamento dos adquirentes passava a ser muito abaixo do valor de mercado. Por conta do ITBI e do Imposto de Renda criava-se uma pressão para a subdeclaração do valor, que interessava a incorporador e comprador. Havia, em alguns casos, até concessão de facilidades de pagamento ou descontos para adquirentes que subdeclaravam.

A partir de 1998 a CAIXA passou a financiar aos adquirentes (não mais aos incorporadores) as unidades comercializadas, ao que denominou financiamento da demanda caracterizada. E o valor do financiamento passou a ser um percentual (em geral entre 70% e 90%, podendo chegar a 100%) sobre o valor de mercado, obtido por avaliação do imóvel coerente com o mercado (avaliações elaboradas por engenheiros e arquitetos, dentro da realidade do mercado). Como aos adquirentes interessava financiar, via de regra, o maior valor possível, a subdeclaração deixou de ser interessante e a arrecadação do ITBI melhorou, assim como do Imposto de Renda.

Por outro lado, a CAIXA implantou um programa de financiamento de aquisição de material de construção, que apresentou e apresenta resultados sociais extraordinários, mas que traz problemas ao cadastro dos municípios. O programa financia apenas a aquisição de material de construção e simplifica burocracias, sendo essa uma de suas virtudes. Ao mesmo tempo conduz à desatualização do cadastro dos municípios, pois não exige a legalização dos imóveis, não existindo então, salvo exceções, projeto aprovado, licença de construção ou Habite-se. O município sequer é informado da operação de crédito para obras. No momento de venda de uma residência dessas o ITBI provavelmente será menor, pois não contemplará as benfeitorias financiadas pela CAIXA.

O público alvo do financiamento do material de construção é o de baixa renda, que possivelmente teria seus imóveis isentos de IPTU e até de INSS da obra. Porém o cadastro nesses casos é muito mais importante para o planejamento e gestão urbanos do que para a tributação. Reforça-se a necessidade de integração das políticas e ações dos diferentes agentes públicos, buscando otimizar os resultados para a sociedade através de soluções simples e eficazes.

A aplicabilidade do tributo limita-se à ocorrência de transferência onerosa do imóvel ou de seus direitos reais ou obrigacionais, cabendo o estudo da não incidência nos casos de permuta não onerosa, de simples troca de bens de mesmo valor, segundo defendido por Martins (2001). Observa-se que nas permutas de imóveis de mesmo valor, ditas não onerosas, existe controvérsia, podendo o município adotar a interpretação do Direito Civil, onde a permuta é considerada como uma dupla compra e venda, e tributar as duas partes, posição defendida por este pesquisador.

2.3.2.2 ITCMD - Imposto de Transmissão Causa *Mortis* ou Doação

O Imposto de Transmissão Causa *Mortis* ou Doação - ITCMD abrange bens imóveis e móveis, é de competência estadual e incide também no momento da transmissão de imóvel ou de direito sobre imóvel. As alíquotas máximas são fixadas pelo Senado Federal, que as definiu em 8% (BRASIL, 1992b). A legislação estadual (SANTA CATARINA, 1998) definiu em 2% e 4% a alíquota sobre o valor venal do bem imóvel ou de direito sobre ele, conforme o valor venal seja inferior ou superior a 40.000 UFIR (Unidade Fiscal de Referência, com valor atual de R\$ 1,0641).

É um tributo com baixo poder de arrecadação e tem o controle estadual. Por essas razões pouca ou nenhuma importância é destinada à melhoria de sua arrecadação. A distância do controle ao local do imóvel, onde está a definição do valor de mercado, dificulta o acompanhamento da arrecadação e do valor declarado.

A base de cálculo é o valor venal dos direitos transmitidos, obtido nas condições do mercado vigente, ou o valor constante na declaração de bens do *de cuius* ou do doador (BRASIL, 1997). Poderá então haver incidência de Imposto de Renda sobre a diferença entre o valor venal e o valor da declaração de bens, à alíquota de 15%, além do imposto de transmissão, ou apenas o imposto de transmissão, para os casos de opção da transmissão pelo valor da declaração de bens.

Não é praxe efetuar uma avaliação técnica de imóvel, por profissional legalmente habilitado (engenheiro, arquiteto), prevalecendo a declaração do inventariante ou do doador, seja em conformidade com o valor da declaração de renda ou com qualquer outro valor.

O valor declarado tem sido sempre aceito pelo Estado para a incidência da alíquota. Nesse ponto surge uma intrigante questão: nos casos de transmissão causa *mortis* muitas

vezes existem menores envolvidos no processo sucessório, onde o Ministério Público atua na proteção dos direitos. Se o valor declarado no processo de inventário é baseado na declaração de renda ou na planta de valores do município, sem conferência com a realidade de mercado, os direitos dos menores correm sério risco de fragilização. E o Ministério Público tem encontrado dificuldades no acompanhamento dessa questão, também porque os Oficiais de Justiça, que fazem as avaliações de ofício, não são especializados em avaliações e se utilizam dos valores do município, entre outros.

Outra questão interessante: nos casos de doação podem estar sendo transferidos bens imóveis de alto valor por valor irrisório, com o objetivo de sonegação do tributo ou por outras razões. Acrescenta-se que uma vez transferidos e registrados por valor irrisório, existe tendência de manutenção do valor baixo nas transações seguintes, seja por questão do Imposto de Renda ou por interesse em transferir dinheiro para a informalidade.

A atualização do cadastro e da planta de valores auxilia sobremaneira a solução dos processos sucessórios ou de doações, com base no conhecimento da realidade dos bens e dos seus valores. O modelo atual, de indução à informalidade, passaria a ser indutor da formalidade, com benefícios em diferentes níveis.

Dados da Secretaria Estadual da Fazenda/SC (SANTA CATARINA, 2001b) apresentam a arrecadação do ITCMD de R\$ 6,4 milhões (1998), R\$ 7,2 milhões (1999) e R\$ 7,0 milhões (2000), correspondendo ao percentual respectivo de 0,30%, 0,31% e 0,24% das receitas tributárias arrecadadas pelo Estado de Santa Catarina.

Claro está que para o Estado o custo de monitoramento para melhoria da arrecadação é elevado, razão também da baixa atenção ao tributo.

Pela característica de ser um tributo sobre a propriedade (ou direitos de), onde o valor é definido localmente, parece claro que a competência mais indicada é o município, inclusive para a proteção dos direitos dos incapazes, a cargo do Ministério Público, com atuação local.

2.3.3 ITR – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural

O ITR é de competência da União e tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, como definido na lei civil, com localização fora da zona urbana do município. A base do cálculo do imposto é o valor da terra nua tributável e o

contribuinte do imposto é o proprietário do imóvel, o titular de seu domínio útil ou o seu possuidor a qualquer título (BRASIL, 1988).

No aspecto espacial o ITR incide sobre imóveis da área rural, lembrando a questão do conflito com a zona urbana definida pelo município, onde incide o IPTU.

A Constituição Federal define que o ITR deverá desestimular a manutenção de propriedades improdutivas, através das alíquotas, e não incidirá sobre pequenas glebas rurais de uso familiar (BRASIL, 1988).

A alíquota é determinada pela produtividade do imóvel, medida pelo grau de utilização (razão entre a área efetivamente utilizada e a área aproveitável) e por sua área total. Para o cálculo do ITR a alíquota varia de 0,2% a 3,5% do valor da terra nua tributável, segundo Balata (1996).

O processo de arrecadação parte de uma declaração do contribuinte, envolvendo principalmente a área total, a área aproveitável, a área aproveitada, o tipo de aproveitamento e o valor da terra. Ou seja, o tributo é calculado a partir de uma auto-declaração.

A auto-declaração do valor é um instrumento utilizado por alguns países também para tributação na área urbana (URIBE, 2001). Deve ser acompanhada de uma aferição sistemática, por amostragem, para identificação do nível médio de distância dos reais valores de mercado. O grau de aceitação da auto-declaração do valor depende também da existência de estrutura técnica para a aferição sistemática com o mercado e para nova avaliação dos imóveis com valores não aceitos.

A cobrança do ITR é efetuada pela Receita Federal e a caracterização do imóvel, inclusive do seu valor de mercado (valor da terra nua), possui acompanhamento do Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA). A União permanece com a metade da arrecadação e repassa a outra parte aos municípios.

Balata (1996) apresenta estudo interessante de estimativa de receita do ITR, caso houvesse o conhecimento da realidade dos imóveis rurais no país e decisão política de efetivar a correta cobrança. Informa que em 1994 o país arrecadou menos de R\$ 18 milhões, a partir da auto-declaração. O autor estimou em 1996 a receita mínima possível de arrecadação de R\$ 1,16 bilhões, a partir de pressupostos conservadores de valores da terra e com base sempre na alíquota mínima de 0,2% sobre a área tributável.

Por estar o imóvel localizado no município e, agora, por existir lei federal de desenvolvimento urbano – o Estatuto da Cidade – que preconiza o planejamento e gestão urbanos envolvendo a área de todo o município (compreensível em razão da destinação dos

resíduos sólidos, do esgotamento sanitário, da captação de águas, dos controles ambientais etc.), fica evidenciada a facilidade de acompanhamento do ITR pelos municípios.

O processo de reforma tributária vivido no país neste momento oportuniza a discussão da mudança de competência do ITR para o âmbito municipal ou, no mínimo, a discussão de formação de parcerias entre estados e municípios para monitorar e reter os recursos arrecadados em nível local.

Acrescenta-se que o município já tem a função de acompanhar o valor dos imóveis rurais em razão da competência municipal sobre o ITBI.

2.3.4 Contribuição de Melhoria

A Constituição Federal apenas faz menção à Contribuição de Melhoria, estabelecendo no art. 145, III, que a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios podem instituir Contribuição de Melhoria decorrente de obras públicas. As normas vigentes anteriores permanecem no presente caso.

O Código Tributário Nacional (CTN) apresenta o artigo 81 que trata da Contribuição de Melhoria:

“**Art. 81.** A contribuição de melhoria cobrada pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, no âmbito de suas respectivas atribuições, é instituída para fazer face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado.”

O Decreto-lei nº 195/1967 (BRASIL, 1967), que revogou o Art. 82 do CTN, apresenta:

“**Art. 1.** A Contribuição de Melhoria, prevista na Constituição Federal, tem como fato gerador o acréscimo do valor do imóvel localizado nas áreas beneficiadas direta ou indiretamente por obras públicas.”

“**Art. 3.** A Contribuição de Melhoria a ser exigida pela União, Estados, Distrito Federal e Municípios, para fazer face ao custo das obras públicas, será cobrada pela Unidade administrativa que as realizar, adotando-se como critério o benefício resultante da obra, calculado através de índices cadastrais das respectivas zonas de influência, a serem fixados em regulamentação deste Decreto-lei.

(...)

§2. A determinação da Contribuição de Melhoria far-se-á rateando, proporcionalmente, o custo parcial ou total das obras, entre todos os imóveis incluídos nas respectivas zonas de influência.

(...)"

“Art. 5. Para cobrança da Contribuição de Melhoria, a Administração competente deverá publicar edital, contendo, entre outros, os seguintes elementos:

I – delimitação das áreas direta e indiretamente beneficiadas e a relação dos imóveis nelas compreendidas;

II - memorial descritivo do projeto;

III - orçamento total ou parcial dos custos da obra;

IV - determinação da parcela do custo das obras a ser ressarcida pela contribuição, com o correspondente plano de rateio entre os imóveis beneficiados.”

Vê-se então duas questões distintas acerca da base de cálculo da Contribuição de Melhoria: a necessidade de valorização imobiliária por obra pública e o rateio proporcional do custo parcial ou total da obra.

Existe controvérsia sobre o tema, reconhecendo-se que o simples rateio do custo parcial ou total da obra (sem a verificação da valorização imobiliária) entre os imóveis beneficiados proporciona maior facilidade na definição do *quantum* do tributo caberá a cada proprietário.

Na prática observa-se que a maior parte dos municípios define o custo da obra pública como base de cálculo e apenas uns poucos têm preocupação com o cálculo da valorização imobiliária ocorrida pela obra pública e da área de influência dessa valorização.

Silva (2001a) entende que a competência tributária das pessoas políticas é plena, cabendo-lhes escolher como, quando e quanto deverão cobrar como Contribuição de Melhoria dos proprietários de imóveis beneficiados pelas obras públicas.

Obra pública que não provoca valorização imobiliária não pode levar à cobrança de Contribuição de Melhoria, segundo o Código Tributário Nacional e o Decreto-lei nº 195/67. De outra forma, para a aplicação da Contribuição de Melhoria há necessidade de valorização imobiliária decorrente da obra pública e necessidade de identificação dos imóveis beneficiados e do quanto valorizaram-se. Nessa compreensão o rateio do valor cobrado será limitado ao incremento de valor do imóvel, para a cobrança individual, e ao custo da obra, para o valor global cobrado.

Nesse sentido Souza (2002) apresenta que a “cobrança da contribuição de melhoria depreende cadastros e plantas de valores atualizados e confiáveis, exige critérios claros e operacionais para a definição e o acompanhamento das áreas de influência dos benefícios das obras públicas, exige o uso de um procedimento correto de avaliação imobiliária, demanda critérios razoáveis e aceitáveis de rateio da contribuição que considere estritamente um percentual da valorização em cada imóvel beneficiado.”

O Decreto-lei 195/67 relaciona diversos tipos de obras públicas passíveis da cobrança da Contribuição de Melhoria, desde que haja valorização dos imóveis, incluindo serviços básicos de água, energia, abertura e pavimentação de ruas.

Souza (2002) defende que o provimento de infra-estrutura técnica e social básica a todos os cidadãos é um dever do Estado e que a aplicação da Contribuição de Melhoria para a infra-estrutura básica constitui flagrante distorção do espírito progressista do tributo. Defende a aplicação do tributo para obras de infra-estrutura não elementar e, sobretudo, a obras suntuárias e de embelezamento em bairros privilegiados.

A aplicação da Contribuição de Melhoria deve ser sempre bem analisada, recomendando-se evitar a cobrança indiscriminada em casos de obras de infra-estrutura básica (melhoria de ruas, redes de água, de energia, de esgoto). O pagamento dos impostos locais pela sociedade já possui a finalidade do financiamento da máquina pública e das obras de infra-estrutura básica, a cargo dos municípios. A responsabilidade pela demanda de água, esgoto e energia elétrica e por sua expansão é das empresas prestadoras desses serviços e também já está considerada na fatura mensal paga por cada cidadão.

A maior aplicação tem sido em obras de pavimentação de ruas, que possuem impacto nos valores dos imóveis. Acrescenta-se que é desejável a utilização da Contribuição de Melhoria para obras de benefício social específico (não geral), de modo a evitar o rateio dos custos a todos os cidadãos via impostos (princípio da isonomia). Para os casos de pavimentação com caráter de manutenção da via pública, executada a cada poucos anos, entende-se difícil a aplicação da Contribuição de Melhoria.

Têm sido frequentes os investimentos públicos urbanos em pavimentação asfáltica de ruas. É reconhecido o impacto nos valores dos imóveis que esse tipo de obra provoca e a Contribuição de Melhoria não vem sendo utilizada, via de regra. Além da condição, em muitos casos, de aplicação da Contribuição de Melhoria, é recomendável sempre nova avaliação (correção da planta de valores genéricos) dos imóveis nos casos de grandes investimentos em pavimentação, de forma a corrigir a base de cálculo do IPTU e do ITBI, aumentando sua arrecadação e diminuindo a sonegação fiscal. As valorizações imobiliárias

ocorridas estariam sendo rapidamente recuperadas e haveria indução à correta declaração dos valores das transações.

Com planta de valores genéricos desatualizada torna-se difícil mas não impossível o uso da Contribuição de Melhoria, pois há necessidade de competente monitoramento dos valores antes das obras e depois, para a avaliação do incremento de valor e cobrança do tributo. Mesmo com planta de valores desatualizada há possibilidade de avaliação específica dos imóveis da região de abrangência da valorização imobiliária e da obra pública.

O Decreto-lei 195/1967 define também que a parcela anual da Contribuição de Melhoria não deve exceder a 3% do valor do imóvel (art. 12), mas admite o parcelamento do tributo em anos seguintes, caso esse limite tenha sido superado.

Muitos municípios utilizam a Contribuição de Melhoria considerando o fato gerador como sendo a obra pública e não a valorização imobiliária decorrente. Mesmo assim no estado de Santa Catarina é muito baixo o número de municípios que fazem uso desse tributo (ver Figura 8).

Smolka e Furtado (2001) apresentam que a Contribuição de Melhoria não chega ser um tributo necessariamente progressivo, nem tampouco redistributivo. Argumentam que os investimentos públicos na América Latina ocorrem prioritariamente nas áreas de maior poder econômico, com suposta participação maior da população mais rica, suposição que fica desmentida pela ocorrência de valorização dos imóveis muito maior do que o tributo pago ou da mais valia recuperada pelo poder público.

Sandroni (2001) apresenta como principais obstáculos conceituais e operacionais para a Contribuição de Melhoria:

- a) as áreas pobres são as mais necessitadas de investimentos públicos e a população tem baixa capacidade contributiva;
- b) a valorização imobiliária pode ser maior do que o custo da obra, caracterizando concessão de um benefício para parte da população; caso o custo da obra seja maior que a valorização imobiliária e houver contribuição pelo custo, haverá dupla tributação, pois estará sendo pago um valor maior que o benefício recebido;
- c) as populações mais antigas das cidades já foram beneficiadas por investimentos públicos, sem pagamento da Contribuição de Melhoria. Como cobrar agora dos novos investimentos? E o princípio da igualdade?
- d) nos casos de obra pública que provoque diminuição do valor dos imóveis haverá condição de reivindicação de indenização, pela mesma razão da Contribuição de Melhoria.

A dificuldade de operacionalização e a decisão política é responsável pela baixa atenção dos municípios de Santa Catarina ao uso da Contribuição de Melhoria, mesmo com as oportunidades flagrantes de sua cobrança. Os repasses de verbas estaduais e federais para obras públicas também permitem a aplicação da Contribuição de Melhoria, com possibilidade de convênio entre o município e o ente repassador dos recursos para a cobrança e aplicação dos recursos arrecadados.

2.3.5 Outras Questões

2.3.5.1 Taxas

A Constituição Federal apresenta (BRASIL, 1988):

“**Art. 77.** As taxas cobradas pela União, pelos Estados, pelo Distrito Federal ou pelos Municípios, no âmbito de suas respectivas atribuições, têm como fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição.

Parágrafo único. A taxa não pode ter base de cálculo ou fato gerador idênticos aos que correspondam a imposto nem ser calculada em função do capital das empresas.”

O Código Tributário Nacional (BRASIL, 1966b) apresenta que os serviços públicos sujeitos à cobrança da taxa sejam específicos e divisíveis. Apresenta também que o fato gerador consiste na situação definida em lei como necessária e suficiente à sua ocorrência (art. 114).

De acordo com Fernandes (2000), “taxas são tributos vinculados, ou seja, são aqueles cuja hipótese de incidência consiste numa atividade estatal determinada.” Acrescenta que sua cobrança é possível apenas em contrapartida a uma prestação do Estado.

Martins (2001) traz que as taxas são “impostas ou pelo exercício do poder de polícia ou pela utilização efetiva ou potencial de serviços públicos específicos e divisíveis.”

Sem o objetivo de divagar sobre as questões legais, as taxas normalmente utilizadas são relacionadas à prestação de serviço específico como taxa de coleta de lixo, taxa de iluminação pública, taxa de análise de projeto, taxa de licença de localização e funcionamento etc.

As taxas possuem relação direta com o cadastro municipal na identificação do objeto ao qual se aplicam e na própria definição dos valores a arrecadar. O dinamismo dos agentes econômicos atuantes nas cidades provoca forte mobilidade das atividades de comércio e serviços, cabendo ao Poder Público a responsabilidade pelo acompanhamento, fiscalização e cobrança dos tributos respectivos.

Fica evidente a dificuldade da municipalidade manter atualizado seu cadastro (imobiliário e de usos e serviços) e trabalhar a gestão das cidades com eficiência.

Silva (2001b) descreve a dificuldade de mensuração do custo real da atuação estatal para a cobrança da taxa. Por conseguinte, continua o autor, é admissível uma estimativa do custo aproximado, variando dentro de uma razoabilidade menor ou maior, sempre sujeita ao crivo do Poder Judiciário. Como limite máximo da base de cálculo defende o custo do serviço, real ou estimado, sendo inaceitável ao Poder Público receber quantia além do custo dispendido.

A individualização do valor da taxa para cada imóvel exige a definição do critério de rateio, que deve ter relação com o fato gerador, para justificar a cobrança. Cita-se como exemplo a área, a testada, o número de empregados, a constância da ação, os instrumentos utilizados etc. Novamente destaca-se a importância do cadastro atualizado para a melhor definição do valor justo do tributo.

Osborne e Gaebler (1994) apresentam que nos Estados Unidos os governos locais arrecadam 25% de suas receitas, em média, por meio de taxas de utilização de serviços. E que pesquisas de opinião sobre as formas de captação de recursos pelas administrações públicas, envolvendo taxas de utilização de serviços, impostos sobre propriedade, sobre circulação de mercadorias e imposto de renda, indicam a preferência unânime por taxas de utilização de serviços.

Merece destaque o exemplo recente da cidade de São Paulo na cobrança da taxa de coleta de lixo, em que definiu valores padrões relacionados à quantidade média de lixo produzido por habitante, ficando a definição do valor a cargo de cada usuário de imóvel, conforme estimativa da produção própria de resíduos.

Pela variedade de taxas cobradas nos municípios e pela dificuldade de quantificação dos prejuízos decorrentes do atraso nos itens de cadastro, plantas de valores e legislação tributária, as taxas não fazem parte da pesquisa aplicada.

2.3.5.2 Preço Público

Preço Público é a remuneração de serviços não essenciais, onde não há exigência de relação de subordinação e onde o usuário tem a alternativa de não utilização ou não pagamento (MARTINS, 2001).

Silva (2001b) esclarece que o preço público fica caracterizado em caso de querer o indivíduo utilizar o serviço, pagar a devida contraprestação. Caso não utilize o serviço, estará dispensado do pagamento. São exemplos de Preço Público a energia elétrica e a água, quando fornecidos pelo Poder Público. Recentemente os municípios passaram a cobrar, como Preço Público, a cessão do subsolo das vias públicas para a passagem de redes privadas diversas (TV a cabo, redes de transmissão de dados etc.).

Existe controvérsia se o Preço Público constitui-se em receita patrimonial ou tributária, nos casos de permissão de uso de bem público, como o subsolo das vias públicas das cidades, porém observa-se o predomínio da compreensão como receita patrimonial.

Para o município o instituto do Preço Público possui um potencial interessante, em razão da recente exploração de serviços públicos pelo setor privado.

Ao município cabe o poder/dever de planejar o licenciamento para novas vias/serviços em logradouros públicos, manter atualizado o registro dos serviços existentes, definir regras por onde e como podem passar as redes subterrâneas, definir locais de proibição de passagem das redes, compatibilizar os novos serviços com as redes já existentes, preservar o patrimônio histórico e arbóreo, dispor sobre os bens do município.

Ao município cabe também definir rotina de procedimentos para o licenciamento e a execução das obras nas vias públicas, definindo especialmente as responsabilidades pelas obras para os casos de eventuais acidentes.

Como todas as atividades acima são de responsabilidade do município, cabe a ele disciplinar e cobrar o uso das áreas públicas. A cobrança decorre da necessidade de gestão do município, onde os problemas sempre desaguarão.

O Preço Público nesses casos deve ser definido em lei, observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade. O critério de cobrança e os valores devem ser calculados ou estimados com base no porte da rede subterrânea e no valor dos terrenos por onde passa, com as fórmulas de cálculo desenvolvidas com normalidade por engenheiros de avaliações.

Alguns critérios levam em conta o faturamento bruto da exploração do serviço, citando-se o exemplo da energia eólica, em que é padrão internacional a cobrança em torno de 1% a 3% do faturamento bruto.

Tanto o cadastro da infra-estrutura urbana quanto a planta de valores são essenciais à definição da localização das redes e à fixação do valor do Preço Público. A importância da receita pode surpreender em razão dos inúmeros interesses de empresas privadas em implantar infovias e redes diversas. As empresas vendem seus serviços (suas redes sobre áreas públicas), sendo lógico ao Poder Público cobrar pela permissão de uso.

A exploração, pela iniciativa privada, de serviços não essenciais a partir do benefício da cessão das vias públicas para a implantação de redes, constitui-se oportunidade para os municípios recuperarem os custos e desgastes decorrentes da implantação das redes.

Para serviços essenciais, como água, esgoto, energia e telefone, de uso universal, a cobrança pode significar a elevação do preço para toda a população, sendo não recomendada. Para serviços seletivos a cobrança mostra-se bastante adequada.

O cadastro e a planta de valores desatualizados impedem a quantificação da base de cálculo e a cobrança correta do Preço Público.

Por não existir histórico de cobrança de Preços Públicos por cessão de uso das vias públicas a pesquisa aplicada não abordará esse tema, porém é visível a percepção que os municípios maiores que não perceberam o dinamismo dos novos serviços através de redes subterrâneas estão deixando de auferir receitas.

2.3.5.3 A Responsabilidade dos Administradores Públicos

O baixo desempenho das arrecadações próprias municipais possui relação com o desempenho dos administradores municipais, quer nos aspectos de cobrança dos tributos, quer nos investimentos em modernização da administração local. Por conseguinte cabe conhecer os instrumentos legais existentes sobre a responsabilidade dos administradores públicos, relacionados ao objeto deste trabalho, para que a sociedade compreenda e busque permanentemente o exercício pleno da justiça e da democracia.

A legislação brasileira apresenta alguns mecanismos de controle do desempenho dos administradores públicos no tocante à arrecadação de tributos, muito embora o exercício e a aplicação desses mecanismos têm sido pouco usual.

A Constituição Federal (BRASIL, 1988), alterada pela Emenda Constitucional nº 19 (BRASIL, 1998), apresenta no artigo 37:

"**Art. 37.** A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência e, também, ao seguinte:

(...)

"§ 3º. A lei disciplinará as formas de participação do usuário na administração pública direta e indireta, regulando especialmente:

I - as reclamações relativas à prestação dos serviços públicos em geral, asseguradas a manutenção de serviços de atendimento ao usuário e a avaliação periódica, externa e interna, da qualidade dos serviços;

II - o acesso dos usuários a registros administrativos e a informações sobre atos de governo, observado o disposto no art. 5º, X e XXXIII;

III - a disciplina da representação contra o exercício negligente ou abusivo de cargo, emprego ou função na administração pública."

Observa-se a preocupação com a eficiência e com a conduta negligente ou abusiva na atuação pública. A caracterização de situações de ineficiência ou conduta negligente na arrecadação dos tributos locais pode estruturar uma ação da sociedade contra os administradores.

Do artigo 150 da Constituição Federal, alterado pela Emenda Constitucional nº 3, de 17/03/93 (BRASIL, 1993) destacamos a vedação à União, aos Estados, ao Distrito Federal e aos Municípios para:

(...)

"**II** - instituir tratamento desigual entre contribuintes que se encontrem em situação equivalente, proibida qualquer distinção em razão de ocupação profissional ou função por eles exercida, independentemente da denominação jurídica dos rendimentos, títulos ou direitos;"

(...)

"**IV** – utilizar tributo com efeito de confisco;"

(...)

Do mesmo artigo 150 cita-se ainda:

(...)

“§5º - A lei determinará medidas para que os consumidores sejam esclarecidos acerca dos impostos que incidam sobre mercadorias e serviços;”

“§6º - Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativas a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica, federal, estadual ou municipal, que regule exclusivamente as matérias acima enumeradas ou o correspondente tributo ou contribuição, sem prejuízo do disposto no artigo 155, § 2º, XII, g.”

Não atualizar o cadastro significa não cobrar o IPTU da edificação e de novos lotes não cadastrados, fato que cria tratamento desigual entre contribuintes em situação equivalente.

Não corrigir a planta de valores genéricos representa a manutenção de iniquidades diversas, em que os imóveis que mais valorizaram em decorrência de investimento público possuem os mesmos valores de outrora e pagam os mesmos tributos dos imóveis que não receberam investimentos públicos e não se valorizaram. Nesse caso tratar-se-á de forma igual contribuintes em situação diferenciada, que deveriam ter tributos diferentes.

Não cobrar a Contribuição de Melhoria, nos casos de obra pública não essencial e que provoca valorização dos imóveis, pode caracterizar a prática de subsídio a apenas parte dos contribuintes, em tratamento desigual para cidadãos em situação semelhante.

A Lei de Responsabilidade Fiscal (BRASIL, 2000b) traz no parágrafo 1º do artigo 1º:

“§1. A responsabilidade na gestão fiscal pressupõe a ação planejada e transparente, em que se previnem riscos e corrigem desvios capazes de afetar o equilíbrio das contas públicas, mediante o cumprimento de metas de resultados entre receitas e despesas e a obediência a limites e condições no que tange a renúncia de receita, geração de despesas com pessoal, da seguridade social e outras, dívidas consolidada e mobiliária, operações de crédito, inclusive por antecipação de receita, concessão de garantia e inscrição em Restos a Pagar.”

Fica evidente no texto legal o pressuposto de “ação planejada e transparente”, para prevenir riscos e corrigir desvios na gestão fiscal. A omissão na atualização do cadastro significa na prática a concessão de isenção a quem já praticou irregularidade, ao não aprovar seu loteamento ou sua edificação junto à prefeitura. O significado da omissão parece exatamente no sentido oposto do previsto na Lei de Responsabilidade Fiscal.

No artigo 11 da mesma Lei tem-se:

“**Art. 11.** Constituem requisitos essenciais da responsabilidade na gestão fiscal a instituição, previsão e efetiva arrecadação de todos os tributos da competência constitucional do ente da Federação.

Parágrafo único. É vedada a realização de transferências voluntárias para o ente que não observe o disposto no caput, no que se refere aos impostos.”

Fica muito evidente a preocupação do legislador na efetiva arrecadação dos tributos, ao que chama de requisito essencial da responsabilidade na gestão fiscal. De forma natural o não empenho na arrecadação dos tributos municipais, que enseja ações de cobrança e atualização do cadastro e planta de valores, pode ser interpretado como não atendimento de requisito essencial da responsabilidade na gestão fiscal.

Nos casos de ocorrência de graves inconsistências no cadastro e iniquidades na planta de valores, comprovadas, tornadas públicas e com não aprovação da atualização pela câmara de vereadores, entende-se que o legislativo municipal pode responder por omissão, negligência ou má conduta frente à gestão fiscal.

Quanto ao parágrafo único do artigo 11 da Lei de Responsabilidade Fiscal pergunta-se: como ficam as transferências voluntárias aos municípios, frente ao resultado da Pesquisa de Informações Básicas Municipais 1999 (IBGE, 2001b), que demonstrou a ineficácia na arrecadação do IPTU em grande parte dos municípios brasileiros? Como conquistar a responsabilidade na gestão fiscal com baixa atenção à cobrança e com os instrumentos de cadastro, planta de valores e legislação tributária deficientes?

O artigo 12 da Lei de Responsabilidade Fiscal traz:

“**Art. 12.** As previsões de receita observarão as normas técnicas e legais, considerarão os efeitos das alterações na legislação, da variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante e serão acompanhadas de demonstrativo de sua evolução nos últimos três anos, da projeção para os dois seguintes àquele a que se referirem, e da metodologia de cálculo e premissas utilizadas.”

O artigo 12 traz, entre outros, a diretriz de necessidade de observação das variações no ambiente econômico (“variação do índice de preços, do crescimento econômico ou de qualquer outro fator relevante”) que produzem impacto nas receitas. Nesse sentido a defasagem dos valores de avaliação praticados pelo município encontra amparo no texto legal e deveria ser tratada como fator relevante para a arrecadação tributária. A sua não consideração pode significar conduta negligente na administração pública.

O artigo 48 traz a participação popular na administração pública:

“**Art. 48.** São instrumentos de transparência da gestão fiscal, aos quais será dada ampla divulgação, inclusive em meios eletrônicos de acesso público: os planos, orçamentos e leis de diretrizes orçamentárias; as prestações de contas e o respectivo

parecer prévio; o Relatório Resumido da Execução Orçamentária e o Relatório de Gestão Fiscal; e as versões simplificadas desses documentos.

Parágrafo único. A transparência será assegurada também mediante incentivo à participação popular e realização de audiências públicas, durante os processos de elaboração e de discussão dos planos, lei de diretrizes orçamentárias e orçamentos.”

A Lei 8.429/92 (BRASIL, 1992a) apresenta no art. 10:

“**Art. 10.** Constitui ato de improbidade administrativa que causa lesão ao erário qualquer ação ou omissão dolosa, ou culposa, que enseje perda patrimonial, desvio, apropriação, malbaratamento ou dilapidação dos bens ou haveres das entidades referidas no art. 1º desta lei, e notadamente:

X – agir negligentemente na arrecadação de tributo ou renda, bem como do que diz respeito à conservação do patrimônio público;

(...)”.

O art. 11 traz:

“**Art. 11.** Constitui ato de improbidade administrativa que atenta contra os princípios da administração pública qualquer ação ou omissão que viole os deveres de honestidade, imparcialidade, legalidade e lealdade às instituições, e notadamente:

(...)

II – retardar ou deixar de praticar, indevidamente, ato de ofício;”

(...)”.

A discussão pública dos orçamentos, que envolvem as receitas tributárias, deve oportunizar o surgimento de questionamentos aos valores dos impostos, taxas e contribuições de melhoria, bem como as bases de cálculo, o nível de atualização, as alíquotas, as isenções etc.

A participação do Ministério Público na defesa dos interesses coletivos deve propiciar mudanças nas ações dos prefeitos e vereadores, em especial no velho hábito de não trazer à discussão pública as questões dos tributos locais.

Além da atenção da sociedade e do Ministério Público deve ser lembrado que o papel de fiscalização do cumprimento das normas relativas à gestão fiscal dos municípios cabe aos tribunais de contas dos estados (SANTA CATARINA, 2001a). A ação dos tribunais de contas estaduais no sentido de orientação aos administradores públicos acerca da responsabilidade na gestão fiscal também no campo das receitas induzirá a conquistas maiores da sociedade quanto às políticas tributárias de caráter local.

Com o aumento da base tributária espera-se a diminuição da carga de impostos.

3. ÁREA DE ESTUDOS E METODOLOGIA

3.1 ÁREA DE ESTUDOS

3.1.1 O Estado de Santa Catarina

O estado de Santa Catarina localiza-se na região sul do Brasil, entre os paralelos 25°57'41" e 29°23'55" – latitude sul – e entre os meridianos 48°19'37" e 53°50'00" – longitude oeste. Possui área de 95.442,90 Km² e faz divisa ao norte com o estado do Paraná, ao sul com o estado do Rio Grande do Sul, ao leste com o Oceano Atlântico e ao oeste com a Argentina. A superfície de Santa Catarina corresponde a 1,12% do território brasileiro e a 16,57% da área da região sul do Brasil (SANTA CATARINA, 2001b).

A Figura 1 mostra a posição do estado de Santa Catarina no Brasil e a Figura 2 ilustra a divisão política do estado em 2001, com seus 293 municípios.

Segundo o Censo 2000 (IBGE, 2001a) o estado possui 5.356.360 habitantes (3,15% do Brasil), sendo 78,75% nas áreas urbanas. A capital é Florianópolis, localizada na Ilha de Santa Catarina, que possui 342.315 habitantes. A maior cidade, no entanto, é Joinville, com 429.604 habitantes, localizada na região norte. Destacam-se também as cidades de Blumenau (261.808 hab.), São José (173.559 hab.), Criciúma (170.420 hab.), Lages (157.682 hab.), Itajaí (147.494 hab.), Chapecó (146.967 hab.), Jaraguá do Sul (108.489 hab.) e Palhoça (102.742 hab.).

A geomorfologia é diversificada, com uma estreita faixa litorânea de planícies costeiras, onde a proximidade com a Serra do Mar proporciona a formação de penínsulas, ilhas, enseadas, baías, pontas, lagoas, dunas e praias arenosas. A altitude máxima é de 1.827 m e o estado possui a maior altitude média do país.

O clima é mesotérmico úmido sem estação seca, segundo a classificação de Köeppen. A temperatura média anual (normal) varia de 11,4°C a 20,0°C. A precipitação pluviométrica total anual (normal) varia de 1.270 mm a 2.280 mm, com chuvas de 102 a 185 dias/ano (ICEPA, 2000).

A economia de Santa Catarina é diversificada e com forte vocação exportadora. O estado possui um PIB de U\$ 20 bilhões (3,66% do PIB do Brasil), que confere a renda *per capita* anual de U\$ 3.740 (DISTRITO FEDERAL, 2003). As exportações atingiram em 2001 U\$ 3,03 bilhões e as importações U\$ 0,86 bilhões, com saldo na balança de U\$ 2,17 bilhões.

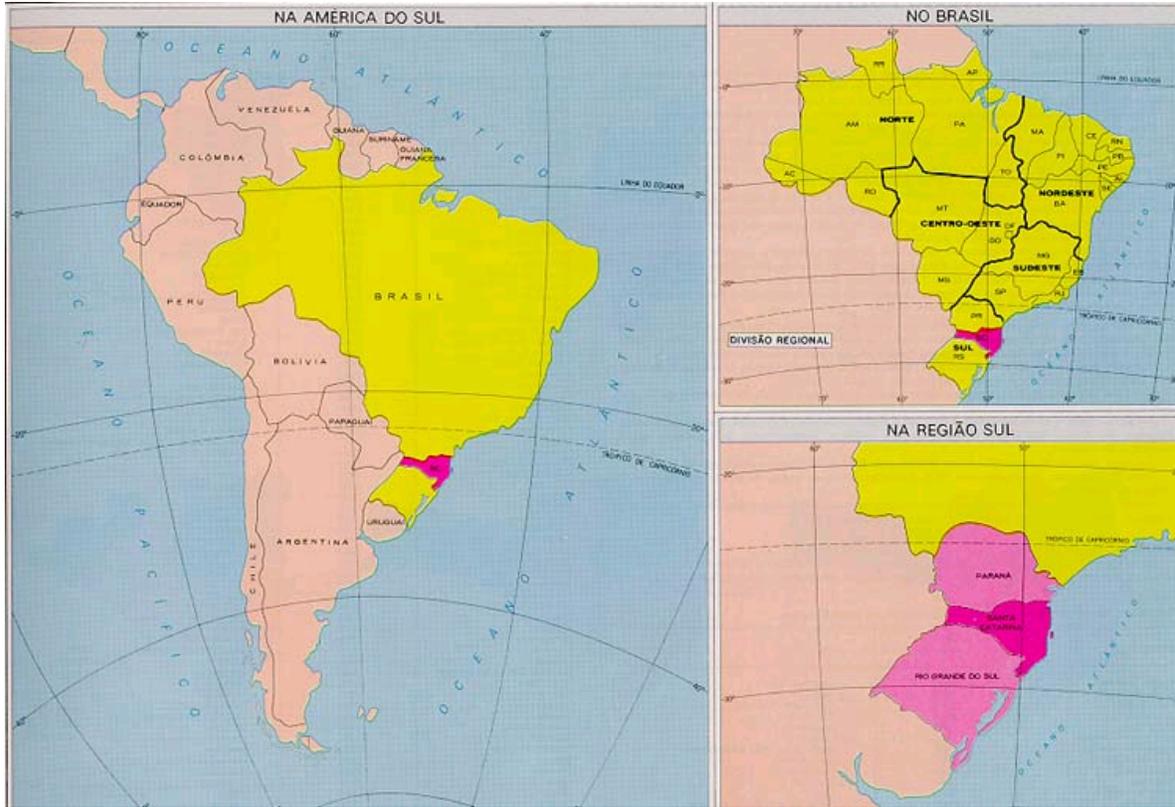


Figura 1 – Posição de Santa Catarina no Brasil e as micro-regiões

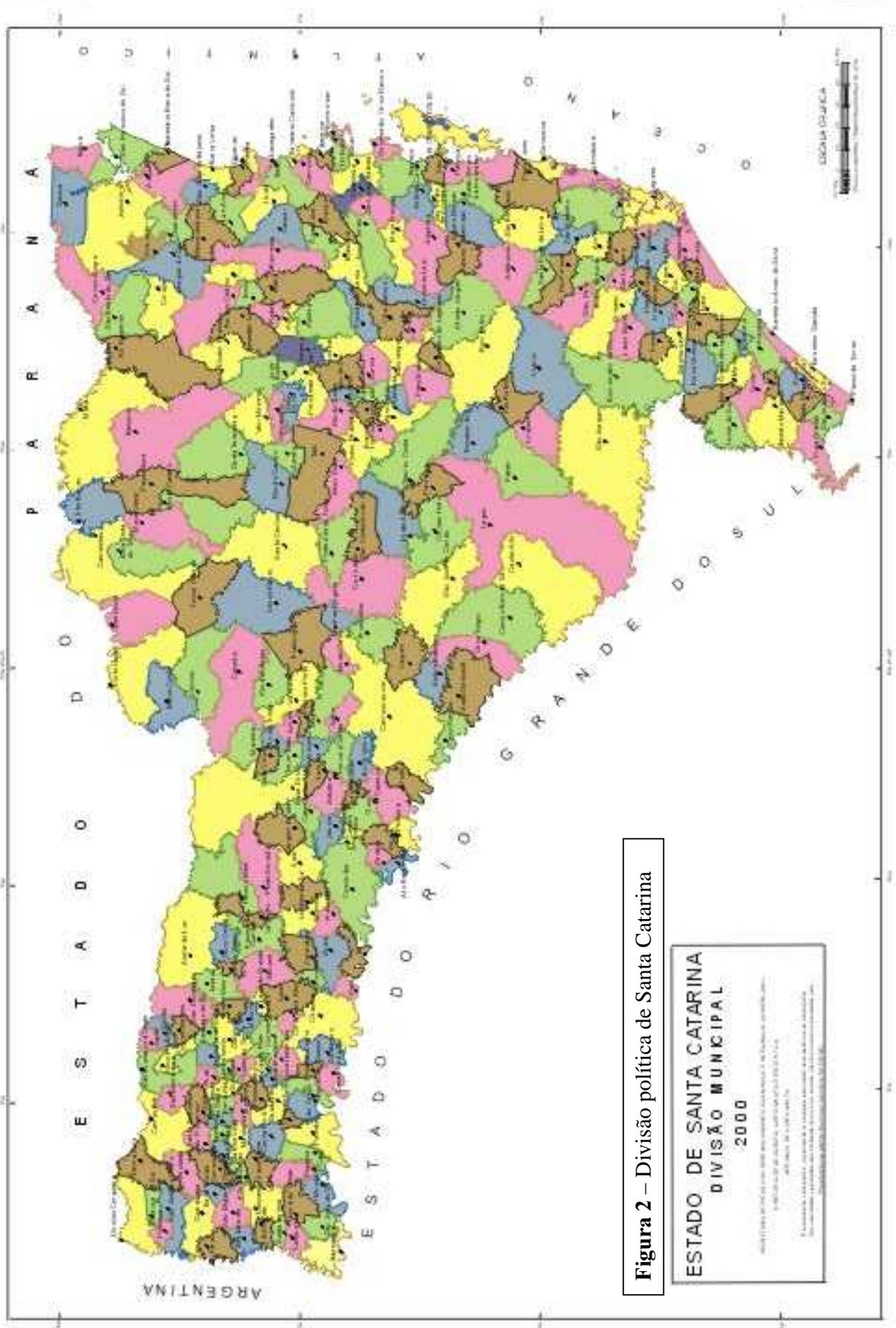


Figura 2 – Divisão política de Santa Catarina

Os setores econômicos de maior importância são a indústria de transformação (37,73% do Valor Adicionado Bruto a Preço Básico de 1999, IBGE), a agropecuária (13,88%), o setor público e de segurança (11,37%), as atividades imobiliárias (9,92%) e a construção civil (7,26%).

Na região Oeste, de colonização de origem alemã e italiana, predominam a agricultura, com propriedades pequenas e culturas diversificadas (principalmente soja, milho, feijão, trigo), e as agro-indústrias, voltadas à produção e comercialização de carnes de aves e suínos. Recentemente vem sendo ampliada a exploração da capacidade de geração de energia hidrelétrica dos rios da região, com a construção de grandes usinas, que tornará o estado um grande exportador de energia. As muitas estâncias de águas termais proporcionam interessantes resultados econômicos aos respectivos municípios. As cidades mais importantes são Chapecó, Concórdia, Joaçaba, Videira e Caçador.

A região do Planalto possui temperaturas favoráveis ao cultivo de maçã, sendo o estado o maior produtor e exportador do Brasil. A agricultura é a principal atividade, principalmente na produção de soja, milho, trigo maçã e alho, e a pecuária também se faz presente. O turismo rural em torno dos hotéis fazenda cresce e o período de inverno é o ponto alto do turismo, onde com frequência tem-se a ocorrência de neve. A indústria de papel e celulose também é forte na região. As cidades mais importantes são Lages, São Joaquim, Curitiba e Campos Novos.

Na região Norte encontra-se estabelecida a indústria moveleira, responsável por mais de 50% da exportação de móveis do país. Além disso é muito forte o setor metal-mecânico e a indústria têxtil. A agricultura também é forte na produção de arroz. A população tem origem predominantemente alemã, que influencia o desenvolvimento cultural da região, como a Escola de Teatro Bolshoy. Destacam-se as cidades de Joinville, Jaraguá do Sul, São Bento do Sul, Rio Negrinho e São Francisco do Sul, cidade que possui importante porto de exportação de mercadorias da região.

Na região do Vale do Rio Itajaí, também de colonização alemã, destacam-se a indústria têxtil forte e a indústria metal-mecânica, além da indústria de alimentos, química, de materiais hospitalares e de cristais. A produção de arroz alcança produtividade elevada, das maiores do mundo. O turismo é crescente e forte em toda a região, especialmente em torno das festas típicas da cultura alemã e, recentemente, em torno do culto religioso. Na região litorânea, de colonização açoriana, o turismo de verão é o setor de maior importância e a indústria pesqueira também traz resultados interessantes. Destacam-se as cidades de

Blumenau, Itajaí, Balneário Camboriú, Brusque e Rio do Sul. O porto de Itajaí é o maior do estado e um dos maiores do país.

A região Sul possui uma forte indústria cerâmica e uma crescente indústria têxtil, além da indústria de exploração do carvão e termo-elétricas. Na indústria cerâmica destacam-se a produção de pisos e azulejos e, de forma pulverizada e ainda com baixo nível tecnológico, a produção de telhas e tijolos cerâmicos. Na agricultura destaca-se a produção de arroz. A região do litoral possui no turismo sua atividade principal e as principais cidades são Criciúma, Tubarão, Araranguá, Laguna, Imbituba e Urussanga. A população de origem açoriana predomina no litoral e a italiana é muito presente no interior, onde cresce o turismo rural e a produção de vinhos.

A região da Grande Florianópolis concentra as principais instituições públicas e de ensino de nível superior do estado. O comércio e a prestação de serviços são fortes e o turismo é uma das atividades mais importantes, sendo crescente o turismo de eventos. Existe também o turismo ligado às muitas estâncias de águas termais e minerais existentes. A indústria da construção civil é forte e está em expansão; a indústria da informática e de equipamentos médico-hospitalares também é atuante. No litoral a ocupação iniciou-se com os açorianos e no interior com os alemães. O crescimento das cidades encontra-se acima da média do estado, onde destacam-se as cidades de Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu.

A atividade da agricultura familiar encontra-se presente em todo o estado e constitui importante contribuição à produção de alimentos para as cidades. O modelo de divisão da terra em minifúndios traz dificuldade de obtenção de altas rentabilidades no setor agrícola, ao mesmo tempo que força a criação de alternativas econômicas (cooperativismo, associativismo, variação de culturas etc.) e a fixação do homem no campo. No litoral também existe a produção de pescado, que alimenta o estado e permite exportação do excedente, com destaque para a produção de ostras e mexilhões.

Foram estudados dados de arrecadação tributária de todos os 293 municípios do estado de Santa Catarina. Os municípios estão agrupados em 21 associações, que formam a Federação Catarinense dos Municípios (FECAM).

3.1.2 Material Pesquisado

Foi efetuado uma pesquisa básica, que compreende uma reflexão teórica, conceitual e metodológica sobre o dinamismo do sistema de cadastro, planta de valores e tributação

imobiliária, além de uma pesquisa aplicada, de propostas de intervenção, a partir da base de dados dos municípios de Santa Catarina.

Foram pesquisados os dados constantes nos seguintes documentos:

- Censo Demográfico 2000 – IBGE;
- Perfil dos Municípios Brasileiros – Pesquisa de Informações Básicas Municipais 1999 – IBGE;
- Anuário Estatístico de Santa Catarina 2000 – Secretaria de Desenvolvimento Econômico/SC;
- Novo Atlas de Desenvolvimento Humano no Brasil 2001 – IPEA/Fundação João Pinheiro;
- Contas municipais de 1998 a 2001 – TCE/SC.

A pesquisa concentrou-se nas informações básicas dos municípios, relativas à arrecadação tributária local, e as fontes de pesquisa apresentam dados do Tribunal de Contas/SC, das concessionárias de água e energia, além das informações pesquisadas diretamente pelo censo.

Os dados pesquisados e utilizados na análise são referentes a 2000, exceto a Pesquisa de Informações Básicas Municipais 1999, do IBGE. Foram escolhidos dados de mesma data de referência para permitir o cruzamento das informações e melhorar a confiabilidade dos resultados.

3.2 METODOLOGIA

Parte da pesquisa efetuada é do tipo exploratória e bibliográfica, onde buscou-se o aprofundamento da problemática do atraso dos cadastros e plantas de valores e o seu impacto na sociedade. Para chegar às conclusões foi utilizado o método indutivo, pois a partir das informações coletadas examinou-se seu significado e criou-se um quadro teórico geral.

Efetou-se também uma pesquisa do tipo explicativa, em bases de dados do IBGE, do TCE/SC, da Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico e da Fundação João Pinheiro, sobre os municípios catarinenses, onde buscou-se identificar variáveis que caracterizam em parte o problema ou que contribuem para o seu agravamento. Nesse caso adotou-se o método comparativo, pois a confrontação dos dados e os resultados obtidos

permitem a definição de parâmetros de análise passíveis de comparação intra-amostrai e com dados de outros estudos.

Tem-se então uma pesquisa qualitativa por um lado e quantitativa por outro, na questão dos dados dos municípios de Santa Catarina.

3.2.1 Coleta de Dados

Para a pesquisa exploratória e bibliográfica foi efetuado levantamento de publicações a respeito do assunto. Por envolver questões legais, foi pesquisada a legislação federal acerca dos tributos imobiliários e sobre as responsabilidades dos administradores públicos no assunto. Auxiliaram na pesquisa as inúmeras reuniões e discussões com especialistas, ocorridas nos últimos anos, ocasiões em que foram trazidos à tona aspectos novos e reais de danos à sociedade decorrentes da desatualização do cadastro e da planta de valores.

Para a pesquisa explicativa obteve-se uma base de dados ampla, de diferentes fontes, sobre os 293 municípios de Santa Catarina. Com o foco nos objetivos desta dissertação foram escolhidas as informações de interesse para estudo, com cruzamento e operações entre as informações, além de tratamento estatístico básico.

Do Censo Demográfico 2000 (IBGE, 2001a) obteve-se os dados de população urbana, número de domicílios urbanos, de prédios industriais e de prédios comerciais, de todos os municípios de Santa Catarina.

Da Pesquisa de Informações Básicas Municipais 1999 (IBGE, 2001b) foram extraídas as informações sobre a arrecadação do IPTU de 1998, bem como o valor do IPTU lançado em 1998. Foram retiradas também informações sobre a existência dos instrumentos básicos de gestão tributária (cadastro e planta de valores), seu ano de atualização e o ano de instalação dos municípios.

Do Censo Estatístico de Santa Catarina 2000 (SANTA CATARINA, 2001b) foram analisadas as informações de ligações urbanas de água e energia (fornecidas por CASAN e CELESC), a população urbana (fornecida pelo Censo 2000, do IBGE), os dados da arrecadação tributária de 2000 dos municípios (fornecida pelo TCE/SC) e foi utilizado o CD-Rom para operações entre as variáveis, para visualização da distribuição espacial e para algumas estatísticas básicas.

De Fundação João Pinheiro (2001) foram extraídas informações sobre o Índice de Desenvolvimento Humano (IDH) de 2000, dentre as quais a renda de cada município referente ao ano 2000, para o relacionamento com as outras informações pesquisadas.

3.2.2 Análise dos Dados

Os dados foram ordenados segundo a ordem alfabética dos municípios, com tabulação das informações pesquisadas em colunas, lado a lado, com auxílio do aplicativo Excel, da Microsoft.

A partir das informações dos tributos imobiliários IPTU, ITBI e Contribuição de Melhoria, do ano de 2000, foram obtidas as informações dos tributos por edificação e por habitante urbano, para cada município. Ressalva-se que os valores dos tributos dos terrenos sem edificações encontram-se incluídos na arrecadação de cada município e representam uma parte do valor individual dos tributos, seja por domicílio urbano, seja por habitante urbano.

Para a análise de desempenho de arrecadação optou-se por trabalhar com a população urbana, por causa da característica urbana dos tributos imobiliários analisados na pesquisa explicativa. Dessa forma os resultados são mais próximos da realidade de pagamento de cada família e o critério de razoabilidade do valor do tributo pode ser melhor avaliado. Outra vantagem é evitar-se o viés de valores individuais influenciados por elevada população rural, nos casos de municípios com forte vocação rural.

A adoção da variável população urbana enseja uma restrição para a análise do ITBI, uma vez que esse tributo de competência municipal incide tanto para imóveis urbanos como para imóveis rurais. Os valores pesquisados de ITBI podem possuir parcela originada de transações de imóveis rurais. Na análise dos resultados é feito um aprofundamento desse aspecto.

Destaca-se também a necessidade de atenção com resultados obtidos por outros pesquisadores, nos casos de referência à população total do município.

Com o objetivo de facilitar a compreensão das informações e dos resultados buscou-se inicialmente estratificar os municípios de acordo com sua população urbana, pois o valor dos imóveis (e a arrecadação dos tributos imobiliários por imóvel ou por habitante) possui tendência de ser maior em cidades maiores.

A distribuição das cidades de Santa Catarina pelo porte (população urbana) traz um viés que pode mascarar os resultados e as conclusões. Muitos são os municípios pequenos, bem desenvolvidos, com renda por habitante elevada e com mercado imobiliário atomizado, com conseqüente valor maior dos imóveis e dos tributos imobiliários. O nível de estruturação dos instrumentos de gestão pública também é diferente nos municípios mais ricos, situação que não pode ser captada na análise dos municípios por faixa de população.

Foi analisada então a distribuição dos municípios segundo a renda por habitante, com o cálculo do valor médio, da dispersão e da distribuição entre quartis. Verificou-se a correlação forte entre renda e porte do município, onde os maiores municípios possuem renda maior. A partir dessa observação definiu-se para a pesquisa a estratificação dos municípios segundo quatro faixas de renda, com ocorrência de significativo número de municípios em cada faixa. Optou-se por adotar a média ponderada da renda em cada faixa, por ser mais representativa. A estatística da renda e as faixas são apresentadas nos quadros 9 e 10.

A análise com base na renda média traz o risco de enquadramento equivocado para os eventuais casos de existência de grandes geradores de renda ou produtores de riqueza (indústrias, por exemplo) em municípios pequenos, com renda dos trabalhadores baixa, levando à falsa idéia de renda *per capita* elevada.

Outro aspecto da renda *per capita* está relacionado à sua origem (IPEA/Fundação João Pinheiro), que pode conter projeções que levam a resultados irreais. No entanto adotou-se como válidas para o presente estudo as informações de renda do IPEA/Fundação João Pinheiro.

Para cada tributo imobiliário por habitante e por domicílio (IPTU, ITBI e Contribuição de Melhoria) foi efetuada a análise do comportamento (média, desvio padrão, coeficiente de variação em torno da média, distribuição em quartis) segundo a segmentação por faixa de renda.

Os valores em R\$/habitante urbano ou em R\$/domicílio urbano não permitem a análise do comprometimento da renda das pessoas com os tributos. Nesse sentido entendeu-se interessante a análise dos valores individuais dos tributos em cada município divididos pela média ponderada da renda de cada faixa, com o objetivo de compreender o comprometimento de renda com os tributos estudados. Foi analisado o comportamento desse novo parâmetro, segundo as estatísticas básicas já citadas.

A análise dos resultados identificou a ocorrência de elevados valores individuais dos tributos de muitas cidades litorâneas, significativamente distintos dos demais na mesma faixa de renda. Deduz-se que esse comportamento decorre do número elevado de imóveis com

finalidade turística (terrenos, casas e apartamentos) e da baixa população urbana residente. Foi definida então uma nova faixa para segmentação dessas exceções, de modo a retirar ao máximo as perturbações nas informações. Foi incluído nas exceções o município de Cordilheira Alta, na região Oeste, por apresentar resultados muito distantes da média.

A informação original dos tributos refere-se à arrecadação real ocorrida em 2000. E a arrecadação é resultado da política tributária, dos dados constantes do cadastro imobiliário, dos valores da planta de valores e do comportamento dos administradores para a cobrança dos tributos. Isto é, não existem elementos suficientes, em princípio, para concluir sobre a causa maior das diferenças entre as arrecadações dos tributos em cada município.

Buscou-se analisar então a relação entre o IPTU lançado e o arrecadado em 1998, a partir da pesquisa do IBGE (IBGE, 2001b). Denominou-se “efetividade” ao quociente entre os valores lançados e arrecadados, que foi utilizado para cruzamento com as informações de ano da última atualização do cadastro ou da planta de valores (usou-se sempre o de maior desatualização) e de ano de instalação do município.

A análise da efetividade pretendeu identificar se os municípios com alta efetividade (maior de 80%) na arrecadação possuíam instrumentos de cadastro e planta de valores mais atualizados. E se os municípios com baixa efetividade (menor de 50%) possuíam instrumentos mais desatualizados. Outra questão analisada foi o ano médio de instalação dos municípios, frente à alta ou à baixa efetividade.

Acrescenta-se que a aferição com dados de 1998 é válida pela pequena diferença com o ano (2000) dos dados municipais pesquisados para a presente dissertação e por referir-se a um mesmo mandato eletivo de prefeitos, que se traduz em reduzido risco de mudanças nos dois anos de defasagem. A simples verificação das receitas tributárias auferidas em 1998 e 2000 mostra a manutenção do desempenho, via de regra, e até uma pequena redução nos valores arrecadados em muitos municípios, com indicativo de tratamento político da cobrança em ano eleitoral.

Como o objetivo maior deste trabalho é a compreensão dos danos causados à sociedade pela desatualização do cadastro e da planta de valores, buscou-se identificar valores de arrecadação dos tributos possíveis de serem alcançados para cada município, com base no desempenho observado nos demais municípios.

Os municípios estratificados pela renda *per capita* mensal ou pela população urbana tiveram nova estratificação, dessa vez nos tributos arrecadados, onde adotou-se o seccionamento em quartis (separam a amostra em quatro partes com mesma quantidade de

indivíduos), que permitem verificar os municípios com baixo ou alto desempenho na arrecadação e o potencial de arrecadação para municípios de características similares.

A partir do comportamento dos tributos em cada faixa de renda e da análise das informações estatísticas (média, desvio padrão, mediana e quartis), definiu-se o percentil 0,85 (valor que separa 85% dos municípios ou, de outra forma, valor mínimo atingido por 15% dos municípios) como valor de referência para cálculo do potencial de tributos imobiliários possível de realização.

A lógica do raciocínio é a seguinte: se 15% dos municípios já atingem esse patamar (o percentil 0,85) de tributação, por que os demais não podem alcançar?

Cabe novamente destacar: não se propõe o aumento de tributos, mas o aumento de arrecadação a partir do aumento da base contributiva (atualização do cadastro) e da adequação à realidade dos valores de avaliação (atualização da planta de valores). O que se espera é uma diminuição no percentual dos tributos imobiliários.

Para a definição do valor de 15% foi efetuada a análise conjunta dos valores lançados em 1998, dos valores arrecadados em 1998 e 2000, do valor médio, mediano, do terceiro quartil (percentil 0,75) e do percentil 0,85 para os tributos unitários (R\$/habitante urbano), além da distribuição espacial dos municípios conforme os valores dos tributos.

Além de adotar o valor do percentil 0,85 como base para a definição da meta (ou potencial de arrecadação), buscou-se definir a meta por faixa de renda com base no pressuposto de uma progressividade para o IPTU, onde as populações com maior renda podem contribuir com maior parcela dessa renda. Ao resultado do cálculo do valor potencial denominou-se “valor projetado para 2000”, pois trata-se de um valor hipotético a ser confrontado com o valor arrecadado em 2000.

A hipótese do “valor potencial” deve ser compreendida especialmente como de melhoria da efetividade da cobrança, pois o valor foi obtido a partir de comparação com o desempenho de 15% dos municípios, onde cada um possui suas defasagens de cadastro e planta de valores.

Para cada município foi calculado o valor projetado de IPTU, ITBI e Contribuição de Melhoria para 2000. Nos casos em que a arrecadação local em 2000 foi superior ao valor projetado adotou-se o valor arrecadado.

Os valores arrecadados e os projetados permitem, de forma rápida e expedita, estimar o potencial de arrecadação de cada município. Conforme a finalidade da análise a estimativa apresentada é válida. Para a obtenção de estimativas com maior precisão haverá necessidade de aprofundamento da análise.

Nos casos de elevados valores arrecadados em 2000 como Contribuição de Melhoria deve ser analisada a razão do tributo, para aplicação ou não nos anos seguintes.

4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

A análise da renda por habitante nos municípios mostra a aderência entre renda e população urbana (dados no Anexo A). Municípios com maior população urbana apresentam renda média superior aos com pequena população urbana. Essa constatação reforça a adoção da renda como critério de estratificação, pois além de possibilitar a compreensão das diferenças de renda nos pequenos municípios, incorpora parcialmente o porte da cidade por conta da aderência entre a renda e a população.

No Quadro 9 apresenta-se as estatísticas básicas da renda média dos municípios de Santa Catarina, segundo dados obtidos de Fundação João Pinheiro (2001).

CARACTERÍSTICAS DA RENDA DOS MUNICÍPIOS DE SC	
Renda Média (média simples) (R\$)	257,33
Desvio Padrão da Renda Média (R\$)	78,71
Coefficiente de Variação da Renda Média (CV)	30,59
Quartil 0 (valor mínimo) (R\$)	111,64
Quartil 1 (R\$)	206,04
Quartil 2 (valor da mediana) (R\$)	249,47
Quartil 3 (R\$)	293,36
Quartil 4 (valor máximo) (R\$)	701,42
Percentil 0,90 (R\$)	391,53

Quadro 9: Estatísticas da renda média de 2000 dos municípios de Santa Catarina. Fonte: Fundação João Pinheiro (2001)

A estratificação dos municípios para comparação dos valores arrecadados dos tributos imobiliários ficou definida conforme o Quadro 10.

É importante acrescentar que para os pequenos municípios com vocação agrícola a renda por habitante é influenciada pelo fraco desempenho histórico da agricultura familiar no Brasil. Em Santa Catarina as questões culturais da colonização do interior (predominância de minifúndios e origem da população) levaram à busca de soluções alternativas na agricultura,

como a variação na produção, o cooperativismo, o associativismo e outras formas de parcerias, com amenização da dependência de cada safra agrícola. Os núcleos urbanos desses municípios refletem o desempenho da realidade agrícola - econômica e social - com tendência de deslocamento do homem do campo para a cidade em busca de melhor renda e qualidade de vida, em especial dos filhos dos agricultores. A adoção da renda média do município (envolvendo zona urbana e rural) não parece provocar viés na análise que se propõe.

RENDA MÉDIA POR FAIXA DE RENDA (R\$)			
Faixa de Renda (PIB/hab.)	Nº de municípios	Média Simples	Média Ponderada
Até R\$ 200	64	167,95	163,63
R\$ 200 a R\$ 300	161	248,46	253,11
R\$ 300 a R\$ 400	55	334,54	347,42
Acima de R\$ 400	13	480,54	492,90

Quadro 10: Estratificação adotada para a análise dos dados

4.1 IPTU – IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO

A distribuição dos valores de IPTU por habitante urbano, segundo a faixa de renda do município (Quadro 11), permite imediata visualização de fortes disparidades. A estatística básica efetuada reforça essa impressão, pois para um valor médio de R\$ 10,46/habitante urbano nos municípios de renda até R\$ 200,00, o coeficiente de variação em torno da média (desvio padrão dividido pela média) é da ordem de 60%, indicando significativa dispersão dos valores. A dispersão para as outras faixas de renda também é elevada, próxima de 50%, que mostra a ocorrência de disparidades em todos os tipos de municípios.

A relação entre os valores do quartil 1, abaixo dos quais encontram-se 25% dos municípios (com menor valor unitário arrecadado), e do quartil 3, acima dos quais estão outros 25% (com maior valor unitário arrecadado), é de cerca de 50% e permite a observação do potencial de ação que existe entre os dois universos. Em cada estrato os 25% de melhor desempenho possuem o dobro da arrecadação dos 25% dos municípios com menor arrecadação.

A distribuição dos valores unitários conforme as rendas mostra, num primeiro momento, a progressividade dos valores pagos por cada cidadão na medida em que aumenta a renda. Tem-se R\$ 10,46 para municípios com renda até R\$ 200,00 e R\$ 30,12 para municípios com renda superior a R\$ 400,00.

No entanto ao analisar-se o valor percentual da renda mensal comprometido com o IPTU anual (IPTU/habitante urbano dividido pela média ponderada da renda *per capita*), percebe-se que a progressividade não existe, isto é, a população de menor renda paga em média a mesma proporção da renda para o IPTU que a população de maior renda. Compreendendo a existência da autonomia municipal, em nível de Estado observa-se um tratamento médio igual para situações desiguais. O Quadro 11 mostra os valores citados e as estatísticas básicas efetuadas.

	IPTU/habitante urbano segundo a renda do município (R\$)			
	Até R\$ 200	R\$ 200 a R\$ 300	R\$ 300 a R\$ 400	Acima de R\$ 400
Média Simples	10,46	16,64	20,42	30,12
Desvio Padrão	6,05	7,98	11,08	14,90
CV (Média)	58%	48%	54%	49%
Quartil 0	0,01	2,99	4,31	10,64
Quartil 1	6,28	10,98	12,89	20,51
Quartil 2	9,36	16,53	17,89	28,92
Quartil 3	13,70	20,24	25,89	33,82
Quartil 4	32,95	48,72	55,37	64,61
Percentil 0,85	15,29	23,98	31,77	39,99
Quartil 1/Renda	0,0384	0,0434	0,0371	0,0416
Mediana/Renda	0,0572	0,0653	0,0515	0,0587
Média/Renda	0,0639	0,0657	0,0588	0,0611
Quartil 3/Renda	0,0837	0,0799	0,0745	0,0686
Perc0,85/Renda	0,0934	0,0947	0,0915	0,0811
Potencial	0,0930	0,0950	0,0980	0,1050
Potencial	15,22	24,05	34,05	51,75

Quadro 11: Valor do IPTU/habitante urbano segundo a renda do município.

Fonte: IBGE (2001a) – Censo 2000

Do Quadro 11 constata-se também que nos municípios com maior valor unitário arrecadado (quartil 3) – em tese os com maior efetividade na cobrança do IPTU – ocorre o fenômeno da regressividade (intermunicipal), em que os cidadãos de menor renda pagam relativamente mais imposto.

Efetuiu-se também a análise dos valores de IPTU por domicílio urbano, a partir do Censo 2000, do IBGE. Os municípios com renda até R\$ 200,00 arrecadam em média R\$ 38,26 por domicílio urbano, enquanto nos municípios com renda acima de R\$ 400,00 o valor médio arrecadado é de R\$ 137,04, aparentando uma progressividade do tributo.

Ao fazer-se a análise da renda comprometida com o pagamento do tributo nota-se novamente a ausência da progressividade ao nível da média e a ocorrência de regressividade ao nível do quartil 3, que separa os 25% dos municípios de arrecadação superior. O Quadro 12 apresenta os resultados por domicílio urbano.

	IPTU/domicílio urbano segundo a renda do município (R\$)			
	Até R\$ 200	R\$ 200 a R\$ 300	R\$ 300 a R\$ 400	Acima de R\$ 400
Média Simples	38,26	58,38	75,99	137,04
Desvio Padrão	21,70	27,61	49,98	124,25
CV (Média)	57%	47%	66%	91%
Quartil 0	0,03	9,91	16,01	37,56
Quartil 1	22,91	38,76	45,14	79,91
Quartil 2	32,23	57,39	62,77	104,43
Quartil 3	50,88	71,56	92,51	131,66
Quartil 4	109,11	169,70	293,39	503,33
Percentil 0,85	56,70	83,03	115,92	171,77
Quartil 1/Renda	0,1400	0,1531	0,1299	0,1621
Mediana/Renda	0,1970	0,2267	0,1807	0,2119
Média/Renda	0,2338	0,2306	0,2187	0,2780
Quartil 3/Renda	0,3110	0,2827	0,2663	0,2671
Perc0,85/Renda	0,3465	0,3281	0,3337	0,3485
Potencial	0,3500	0,3700	0,3900	0,4200
Potencial	57,27	93,65	135,49	207,02

Quadro 12: Valor do IPTU/domicílio urbano segundo a renda do município.
Fonte: IBGE (2001a) – Censo 2000

O Quadro 12 demonstra também o elevado coeficiente de variação para municípios com renda *per capita* superior a R\$ 400,00, decorrente provavelmente da variação de características da população dos municípios (grandes e pequenos no mesmo estrato).

A partir dos dados de IBGE (2001b) buscou-se analisar a relação entre os valores lançados e os valores arrecadados de IPTU em 1998 (a pesquisa do IBGE obteve os dados a partir de declaração dos municípios). Trata-se de pesquisa única disponível que mostra o desempenho da cobrança do IPTU, frente ao IPTU lançado. Denominou-se “efetividade” ao quociente entre valor arrecadado e valor lançado em 1998. No Anexo B encontra-se apresentado o índice de efetividade de cada município.

O índice de efetividade compreende a arrecadação em relação ao valor lançado, não sendo esperado valores de 100% (ou 1,00), em decorrência dos descontos para pagamento a vista, da inadimplência e das isenções por questões de renda ou situações especiais.

A grande disparidade no índice de efetividade, obtido pela divisão do IPTU arrecadado pelo IPTU lançado em 1998, traz a tona outras prováveis questões com influência no comportamento da arrecadação:

- a) a desatualização do cadastro e da planta de valores provoca injustiças fiscais, que implicam em resistência ao pagamento do tributo e fragilização da legitimidade na cobrança;
- b) a população não está envolvida na definição da política tributária e não se sente comprometida com o pagamento do tributo;
- c) a sociedade não percebe com clareza o benefício social do tributo e não participou de discussão sobre a aplicação dos recursos;
- d) a população sabe que o cadastro é a base para a avaliação do seu imóvel e não tem interesse em registrar as alterações de áreas construídas (contribui para essa compreensão a burocracia muitas vezes excessiva e cara dos órgãos públicos para aprovação de projetos e alvarás, bem como o custo do INSS referente à obra);
- e) ações firmes de cobrança provocam desgaste da imagem do prefeito frente aos devedores, que são eleitores;
- f) a população tem experiência de anistias totais ou parciais do passado, que beneficiaram os devedores;
- g) não existe histórico de penalização de prefeitos por negligência com a arrecadação;
- h) as isenções e a política de descontos para pagamento a vista representam parte da baixa efetividade;

- i) o nível de renda encontra-se muito baixo e o peso global da carga tributária nacional muito elevado, com comprometimento da capacidade de sobrevivência da população e elevada inadimplência do IPTU.

A variação no índice de efetividade conduziu à análise da informação do ano de atualização dos instrumentos de cadastro e planta de valores, além do ano de instalação dos municípios (dados no Anexo E), para estudar possível relação de causa e efeito. A hipótese inicial do pesquisador era de que municípios com atualização mais recente do cadastro e da planta de valores tivessem maior efetividade na arrecadação. E que municípios mais antigos, com a estrutura técnica aparelhada a mais tempo, tivessem também melhor desempenho. Contribui para a hipótese inicial o fato de muitos municípios serem recentes (pós 1990) e poderem não ter desenvolvido os instrumentos técnicos de gestão territorial e do IPTU.

Fez-se a comparação do tempo de desatualização do cadastro e da planta de valores (sempre a pior situação) e do ano de instalação de cada município de dois grupos de municípios, com efetividade superior a 80% e com efetividade inferior a 50%.

A análise dos resultados demonstra que o ano médio de desatualização do cadastro e da planta de valores é idêntico para os municípios com efetividade superior a 80% e com efetividade inferior a 50%. E que o ano médio de instalação é ligeiramente superior nos municípios com efetividade superior a 80%. Ambas as constatações derrubaram as hipóteses iniciais do pesquisador.

A distribuição espacial dos valores de IPTU no Estado pode ser observada na Figura 3. Nota-se a ocorrência de disparidades (altos e baixos valores de IPTU/habitante urbano) em todas as regiões do Estado e uma leve concentração de valores maiores nos municípios litorâneos, onde o número de imóveis é maior para atender a população não residente (maior arrecadação para menor população residente). Também observa-se a maior arrecadação nos municípios da região norte do estado e uma menor arrecadação nos municípios do planalto catarinense. A Figura 4 ilustra a distribuição do IPTU por região.

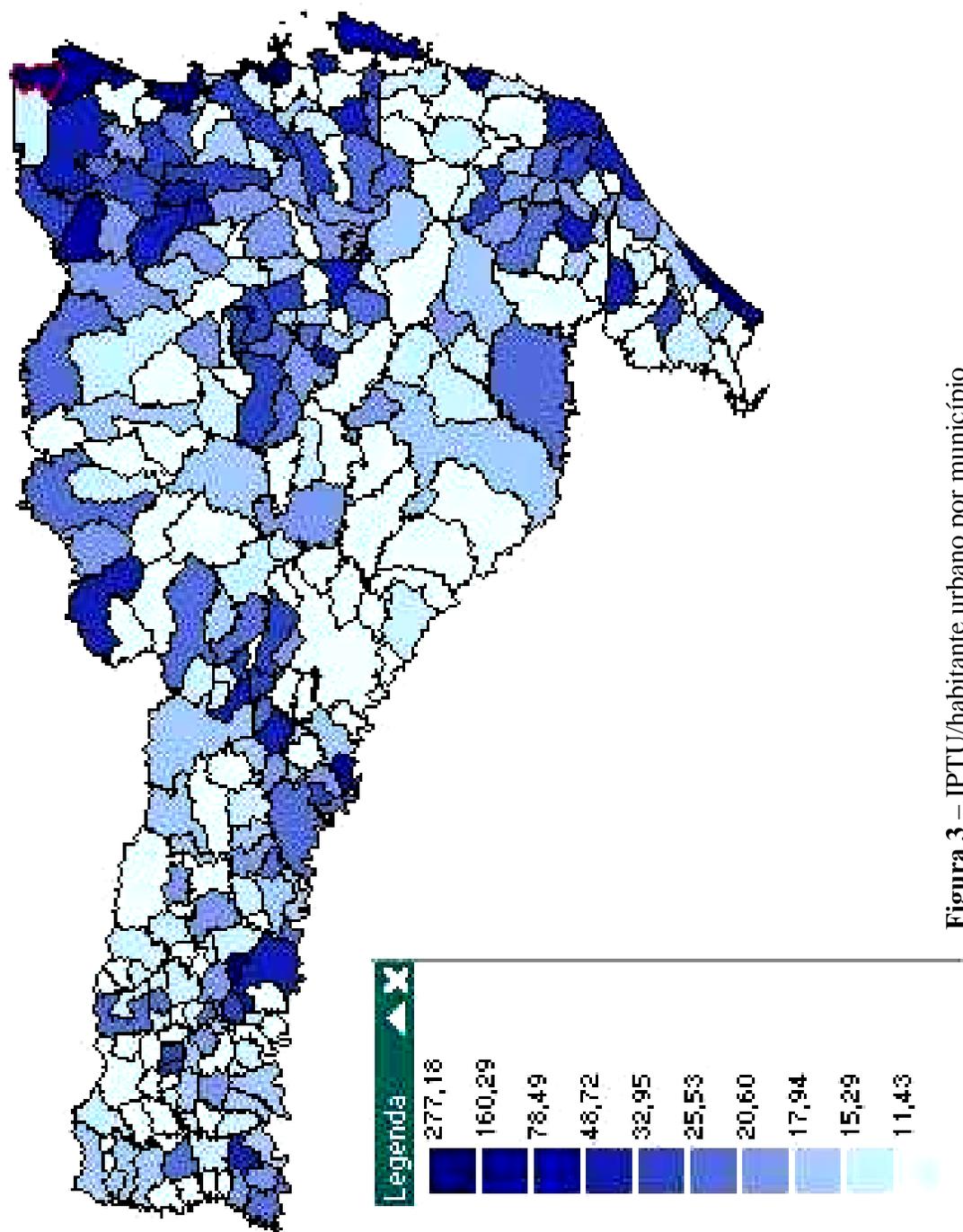


Figura 3 – IPTU/habitante urbano por município

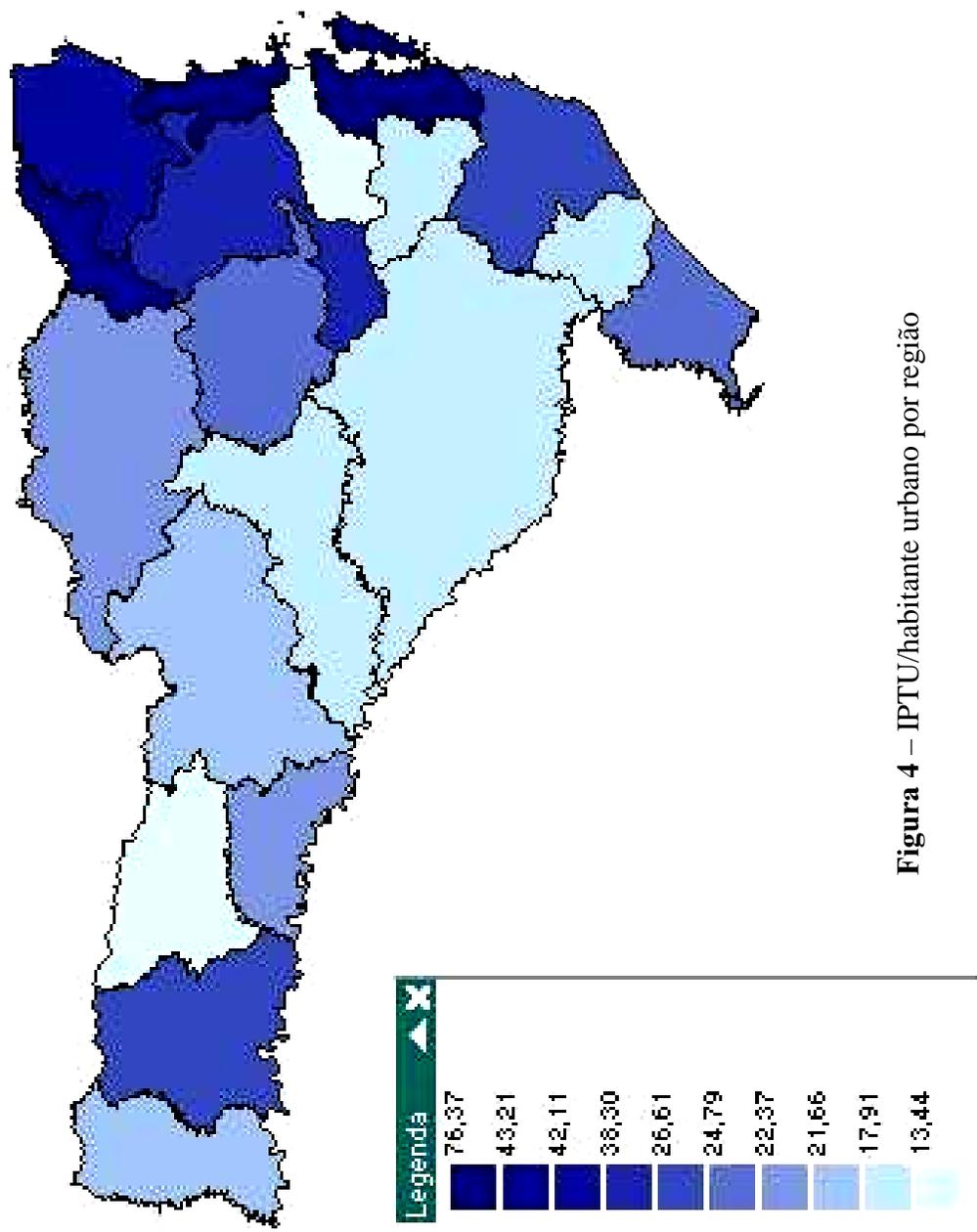


Figura 4 – IPTU/habitante urbano por região

A ocorrência de grandes disparidades em municípios de semelhantes características (localização, vocação, renda e porte) leva à conclusão de que a questão é mais de ordem individual, de cobrança, do que de instrumentos de arrecadação, pois o estado médio do cadastro e da planta de valores é de desatualização geral.

Com o objetivo de estabelecer uma referência de valores passíveis de alcançar pela maioria dos municípios, foi estudado separadamente o comportamento dos municípios com maior arrecadação, que estão distribuídos em todas as regiões do estado. Verificou-se que os municípios com arrecadação superior ao valor do percentil 0,85, que representa os valores em cada estrato que separam os 85% dos municípios com menor arrecadação de IPTU por habitante urbano em 2000 dos 15% com melhor arrecadação, encontram-se distribuídos espacialmente por todo o estado.

A partir dos valores arrecadados nos municípios em 2000, das estatísticas efetuadas e dos valores lançados e arrecadados em 1998 definiu-se o potencial de arrecadação dos tributos estudados em maior profundidade (IPTU, ITBI e Contribuição de Melhoria), que, para o IPTU significa basicamente a melhoria do desempenho da cobrança. O valor do percentil 0,85 foi tomado como referência básica para a definição do valor potencial, de forma concomitante com a idéia de progressividade em função da renda para o IPTU.

A progressividade em função da renda no caso do IPTU justifica-se pela tendência de os municípios buscarem resolver sua política de tributação imobiliária através de alíquotas diferenciadas, onerando menos as populações mais pobres. Na medida em que essa diretriz é buscada dentro dos municípios, permite-se sua extrapolação para o ambiente intermunicipal.

Os valores projetados como potencial de arrecadação do IPTU encontram-se na parte inferior dos quadros 11 e 12.

Com o objetivo de analisar as diferenças de IPTU em municípios com outras características semelhantes e verificar o espaço para evolução da arrecadação, buscou-se separar dois grupos de municípios (dois estudos de casos): o primeiro, com 17 municípios pequenos e interioranos, de vocação agrícola e próximos de Florianópolis, e o segundo, com os 18 municípios de população urbana superior a 40 mil habitantes. Os dados estão disponibilizados nos quadros 13 e 14 e permitem a verificação de grandes diferenças de valores em municípios vizinhos, de mesma característica de população, renda e vocação, além da projeção dos valores potenciais de IPTU, calculados a partir do mínimo valor obtido pelos municípios com melhor desempenho de arrecadação em cada estrato. Para os municípios

grandes a comparação deve ser acompanhada da atenção às peculiaridades, em especial de Balneário Camboriú e Florianópolis.

Para o primeiro grupo (Quadro 13), de pequenos municípios próximos de Florianópolis, observam-se valores de IPTU de R\$ 2,99 (Major Gercino) a R\$ 36,67 (Antônio Carlos) por habitante urbano, com média de R\$ 15,91, e índices de efetividade de 0,30 (Águas Mornas) a 0,84 (São Bonifácio), a partir do IPTU arrecadado e lançado em 1998. O índice médio de efetividade desse grupo é de 0,61.

No segundo grupo (Quadro 14), de todos os municípios com mais de 40 mil habitantes em área urbana, a variação é de R\$ 10,64 (Criciúma) a R\$ 160,29 (Balneário Camboriú). Destacando Balneário Camboriú (R\$ 160,29) e Florianópolis (R\$ 64,61), todos os demais 16 municípios desse grupo apresentaram em 2000 arrecadação de IPTU inferior a R\$ 56,00/habitante urbano. A média do grupo é de R\$ 36,88. Excluindo Balneário Camboriú e Florianópolis o valor médio cai para R\$ 27,44, que é baixo. O índice de efetividade varia de 0,21 (Palhoça) a 0,83 (São Bento do Sul) e o índice médio é de 0,48, também baixo.

Destaca-se a baixa efetividade de Palhoça (0,20), Florianópolis (0,33) e Blumenau (0,35), com impacto forte nas receitas. Destaque também para São Bento do Sul, com 0,83 de índice de efetividade e IPTU médio de R\$ 55,47/habitante urbano, fruto da atenção à cobrança e do recente investimento nos instrumentos de gestão tributária.

	Município	Renda (R\$) (PIB/Hab.)	Pop. Urbana 2000 (Hab.)	IPU/Dom. Urb. 2000 (R\$)	IPU/Hab. Urb. 2000 (R\$)	IPU LANÇADO 1998 (R\$)	IPU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPU ARREC. 2000 (R\$)	IPU PROJ. 2000 (R\$)	VARIAÇÃO
8	Águas Mornas	216,93	1.715	24	6,19	39.129	11.834	0,3024	10.616	41.238	288%
9	Alfredo Wagner	258,12	2.473	60	17,54	96.579	60.654	0,6280	43.387	59.464	37%
12	Angelina	185,13	1.015	90	25,00	25.000	20.134	0,8054	25.372	25.372	0%
14	Anitópolis	219,28	1.114	27	8,17	11.751	8.394	0,7143	9.106	26.787	194%
15	Antônio Carlos	291,83	1.760	131	36,67	75.266	56.163	0,7462	64.543	64.543	0%
42	Bom Retiro	213,01	5.336	32	11,36	62.000	43.827	0,7069	60.616	128.307	112%
57	Canelinha	260,27	4.292	54	15,30	143.034	64.869	0,4535	65.684	103.203	57%
147	Leoberto Leal	204,25	457	65	20,31	14.245	8.891	0,6241	9.282	10.989	18%
154	Major Gercino	252,06	977	10	2,99	7.731	2.471	0,3196	2.924	23.492	703%
172	Nova Trento	283,63	6.673	89	25,76	289.671	228.484	0,7888	171.910	171.910	0%
189	Paulo Lopes	184,28	3.554	21	5,66	65.000	38.000	0,5846	20.110	54.083	169%
212	Rancho Queimado	226,28	1.103	78	22,80	25.000	18.282	0,7313	25.151	26.522	5%
235	Santo Amaro da Imperatriz	287,39	12.536	39	10,79	304.953	182.813	0,5995	135.209	301.434	123%
238	São Bonifácio	196,33	682	40	11,53	9.795	8.188	0,8359	7.861	10.378	32%
243	São João Batista	300,33	11.273	43	12,49	327.946	125.178	0,3817	140.793	411.229	192%
256	São Pedro de Alcântara	211,18	2.096	77	22,44	65.850	49.350	0,7494	47.024	50.399	7%
280	Urubici	219,42	6.661	57	15,47	123.541	46.826	0,3790	103.023	160.167	55%
					15,91	1.686.491	974.358	0,6089	942.611	1.669.517	77%

Quadro 13 – Desempenho do IPTU de uma amostra de municípios pequenos, de uma mesma região geográfica e com características similares, a partir de dados de Santa Catarina (2001b)

	Município	Renda (R\$) (PIB/Hab.)	Pop. Urbana 2000 (Hab.)	IPTU/Dom. Urb. 2000 (R\$)	IPTU/Hab. Urb. 2000 (R\$)	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	VARIAÇÃO
19	Araranguá	290,08	45.052	61	17,83	1.404.034	686.291	0,4881	803.457	1.083.296	35%
28	Balneário Camboriú	670,28	73.455	503	160,29	20.654.483	8.946.751	0,4332	11.774.340	11.774.340	0%
37	Blumenau	462,28	241.943	88	26,23	19.007.312	6.681.099	0,3515	6.346.378	13.117.908	107%
48	Brusque	416,42	73.256	100	28,92	3.768.194	2.097.668	0,5567	2.118.916	3.971.867	87%
49	Caçador	276,22	55.542	91	25,31	2.416.423	1.477.706	0,6115	1.405.973	1.405.973	0%
67	Chapécó	341,64	134.592	118	33,84	6.577.612	3.561.522	0,5415	4.554.187	4.909.795	8%
69	Concórdia	380,50	45.254	81	24,06	1.917.193	860.357	0,4488	1.088.910	1.650.825	52%
75	Criciúma	407,95	153.049	38	10,64	8.691.047	4.673.760	0,5378	1.628.742	8.298.164	409%
88	Florianópolis	701,42	332.185	213	64,61	50.728.490	16.548.898	0,3262	21.463.507	21.463.507	0%
126	Itajaí	387,00	141.950	113	31,84	9.530.643	3.469.000	0,3640	4.520.318	5.178.208	15%
134	Jaraguá do Sul	414,14	96.320	113	32,29	5.674.766	3.132.992	0,5521	3.110.340	5.222.374	68%
137	Joinville	407,60	414.972	126	35,35	21.713.000	12.849.686	0,5918	14.669.129	22.499.367	53%
141	Lages	335,45	153.582	59	16,14	5.249.336	2.390.623	0,4554	2.479.072	5.602.533	126%
181	Palhoça	299,79	97.914	47	12,71	2.562.891	526.413	0,2054	1.244.952	2.354.386	89%
216	Rio do Sul	391,61	48.418	107	31,48	4.102.642	1.537.072	0,3747	1.524.214	1.766.245	16%
236	São Bento do Sul	324,54	61.826	204	55,37	3.883.944	3.236.620	0,8333	3.423.041	3.423.041	0%
248	São José	427,58	171.230	109	31,41	13.660.565	6.242.688	0,4570	5.378.546	9.283.919	73%
276	Tubarão	382,69	69.925	86	25,54	3.823.725	1.613.634	0,4220	1.785.978	2.550.801	43%
					36,88	185.366.300	80.531.780	0,4750	89.320.000	125.556.549	41%

Quadro 14 – Desempenho do IPTU dos municípios com mais de 40 mil habitantes urbanos, a partir de dados de Santa Catarina (2001b)

Ao analisar-se a incidência frente às receitas tributárias (Quadro 15) observa-se que o IPTU é a mais importante das receitas tributárias locais, com possibilidade de melhoria do desempenho relativo.

IPTU/Receitas Tributárias Totais, segundo a renda do município (R\$)					
Renda (R\$)	até 200	200 a 300	300 a 400	mais de 400	litoral
Média Simples	0,2223	0,3229	0,3530	0,2915	0,5696
Desvio Padrão	0,1269	0,1266	0,1257	0,0840	0,1722
CV (Média)	57%	39%	36%	29%	30%
Quartil 0	0,0000	0,0000	0,0773	0,1243	0,1312
Quartil 1	0,1403	0,2392	0,2842	0,2341	0,4880
Quartil 2	0,2035	0,3260	0,3260	0,3236	0,6071
Quartil 3	0,2762	0,3911	0,4508	0,3527	0,6860
Quartil 4	0,6240	0,6558	0,6313	0,3855	0,7804
Percentil 0,85	0,3494	0,4422	0,4962	0,3705	0,7194
Potencial	0,3500	0,4500	0,5000	0,4000	0,7000

Quadro 15: Valor do IPTU/Receitas Tributárias Totais segundo a renda do município.
Fonte: IBGE (2001a) – Censo 2000

Naturalmente as propostas e projeções trazidas neste trabalho possuem relação com outros tributos locais e, uma vez enfrentado o problema de desatualização dos instrumentos e de baixa efetividade na cobrança, todas as receitas locais tendem a evoluir.

A importância do IPTU frente às receitas tributárias totais é crescente conforme aumenta a riqueza do município, com percentuais médios entre 22% e 35%. Para os municípios do litoral o peso do IPTU é maior, próximo de 57%, e para os municípios de maior renda *per capita* (normalmente os maiores) o peso dos outros tributos locais, em especial o ISS, também passa a ser importante, com redução da proporção do IPTU.

A análise da incidência do IPTU com relação às receitas correntes totais (Quadro 16) mostra que a importância do IPTU é crescente na medida em que a renda e o porte do município seja maior (relembra-se a questão já abordada da forte correlação entre renda e população urbana). Em 2000 o IPTU representava 0,68% das receitas correntes dos municípios com renda até R\$ 200 e 5,04% das receitas correntes dos municípios com renda superior a R\$ 400 (separadas as exceções dos municípios do litoral).

A comparação dos dados do Quadro 16 com o Quadro 5, que traz a estrutura de financiamento dos municípios brasileiros de 1996 (VILLELA, 2001), onde o IPTU representa 7,4% das receitas correntes totais em média no Brasil e 6,4% nos municípios da região sul, mostra que o desempenho das receitas tributárias em Santa Catarina está aquém de sua potencialidade.

Quando se compara os dados do Quadro 16 com o Quadro 6, que apresenta o desempenho das receitas municipais no país conforme o porte dos municípios, nota-se que os municípios catarinenses com renda média *per capita* entre R\$ 200 e R\$ 300 estão na mesma faixa do desempenho do IPTU dos municípios brasileiros até 10 mil habitantes (1,85% contra 1,91%) . Já os municípios com renda inferior a R\$ 200 em Santa Catarina, onde o IPTU representa somente 0,68% em média das receitas correntes, estão bastante distantes da média brasileira dos municípios pequenos (1,91%).

Os municípios com melhor desempenho relativo do IPTU frente às receitas correntes totais (quartil 3, correspondente a 75% dos municípios em cada estrato) possuem o peso do IPTU de 0,73% (de renda até R\$ 200) a 6,95% (acima de R\$ 400). Também por esse parâmetro pode-se, se for o caso, adotar metas de valores potenciais, com sugestão apresentada no Quadro 16.

IPTU/Receitas Correntes Totais, segundo a renda do município (R\$)					
Renda (R\$)	até 200	200 a 300	300 a 400	mais de 400	litoral
Média Simples	0,0068	0,0185	0,0311	0,0504	0,1543
Desvio Padrão	0,0076	0,0166	0,0232	0,0292	0,0957
CV (Média)	112%	90%	74%	58%	62%
Quartil 0	0,0000	0,0000	0,0023	0,0067	0,0115
Quartil 1	0,0025	0,0060	0,0140	0,0329	0,1047
Quartil 2	0,0040	0,0131	0,0257	0,0454	0,1277
Quartil 3	0,0073	0,0241	0,0438	0,0695	0,1559
Quartil 4	0,0358	0,0941	0,1054	0,1041	0,3592
Percentil 0,85	0,0120	0,0358	0,0536	0,0741	0,2667
Potencial	0,0150	0,0400	0,0600	0,0900	0,2500

Quadro 16: Valor do IPTU/Receitas Correntes Totais segundo a renda do município.
Fonte: IBGE (2001a) – Censo 2000

Foi analisada também a importância das receitas tributárias locais frente às receitas correntes totais, que mostra o grau de dependência do município com relação às transferências governamentais. Trata-se de um parâmetro de análise importante, pois retrata a vulnerabilidade do município frente ao risco de variação das receitas oriundas dos governos estaduais e federal.

O Quadro 17 apresenta o peso das receitas tributárias locais com relação às receitas correntes totais, para os municípios de Santa Catarina em 2000. Aumentar a participação das receitas locais, através da melhoria dos instrumentos de cadastro, planta de valores e legislação e da efetividade através de ações de cobrança, permitirá a obtenção de receitas mais constantes, com diminuição da vulnerabilidade do município.

O Quadro 17 demonstra a baixa arrecadação própria dos municípios de menor renda, em média de 2,75%, em contraste com os municípios com renda *per capita* superior a R\$ 400,00, que arrecadam 18,60% em média.

Nos municípios brasileiros até 10 mil habitantes as receitas próprias representam em média 5,06% das receitas correntes totais e entre 100 mil e 200 mil habitantes as receitas próprias representam 23,40%, segundo o Quadro 6 (VILLELA, 2001).

Receitas Tributárias/Receitas Correntes Totais, segundo a renda do município (R\$)					
Renda (R\$)	até 200	200 a 300	300 a 400	Mais de 400	litoral
Média Simples	0,0275	0,0586	0,0923	0,1860	0,2654
Desvio Padrão	0,0186	0,0543	0,0643	0,1224	0,1290
CV (Média)	68%	93%	70%	66%	49%
Quartil 0	0,0057	0,0070	0,0072	0,0183	0,0832
Quartil 1	0,0153	0,0252	0,0392	0,1297	0,1896
Quartil 2	0,0214	0,0415	0,0785	0,2005	0,2139
Quartil 3	0,0348	0,0779	0,1328	0,2126	0,3549
Quartil 4	0,0878	0,4628	0,2635	0,4845	0,4937
Percentil 0,85	0,0450	0,1053	0,1665	0,2383	0,4379
Potencial	0,0500	0,1100	0,1700	0,2400	0,4400

Quadro 17: Valor de Receitas Tributárias/Receitas Correntes Totais segundo a renda do município. Fonte: IBGE (2001a) – Censo 2000

O valor potencial também pode ser estimado a partir dos valores do percentil 0,85, como apresentado no Quadro 17. Nota-se que o valor potencial a partir do percentil 0,85, do Quadro 17 (5% para municípios até R\$ 200 e 24% para além de R\$ 400), aproxima-se da média nacional citada acima (5,06% e 23,40%), com indicativo de razoabilidade.

A demonstração do desempenho das receitas tributárias locais de forma espacial, no estado de Santa Catarina, é efetuada através da Figura 5, onde pode-se observar os municípios que merecem atenção (cores mais claras) face à dependência de recursos de transferências governamentais e à vulnerabilidade associada.

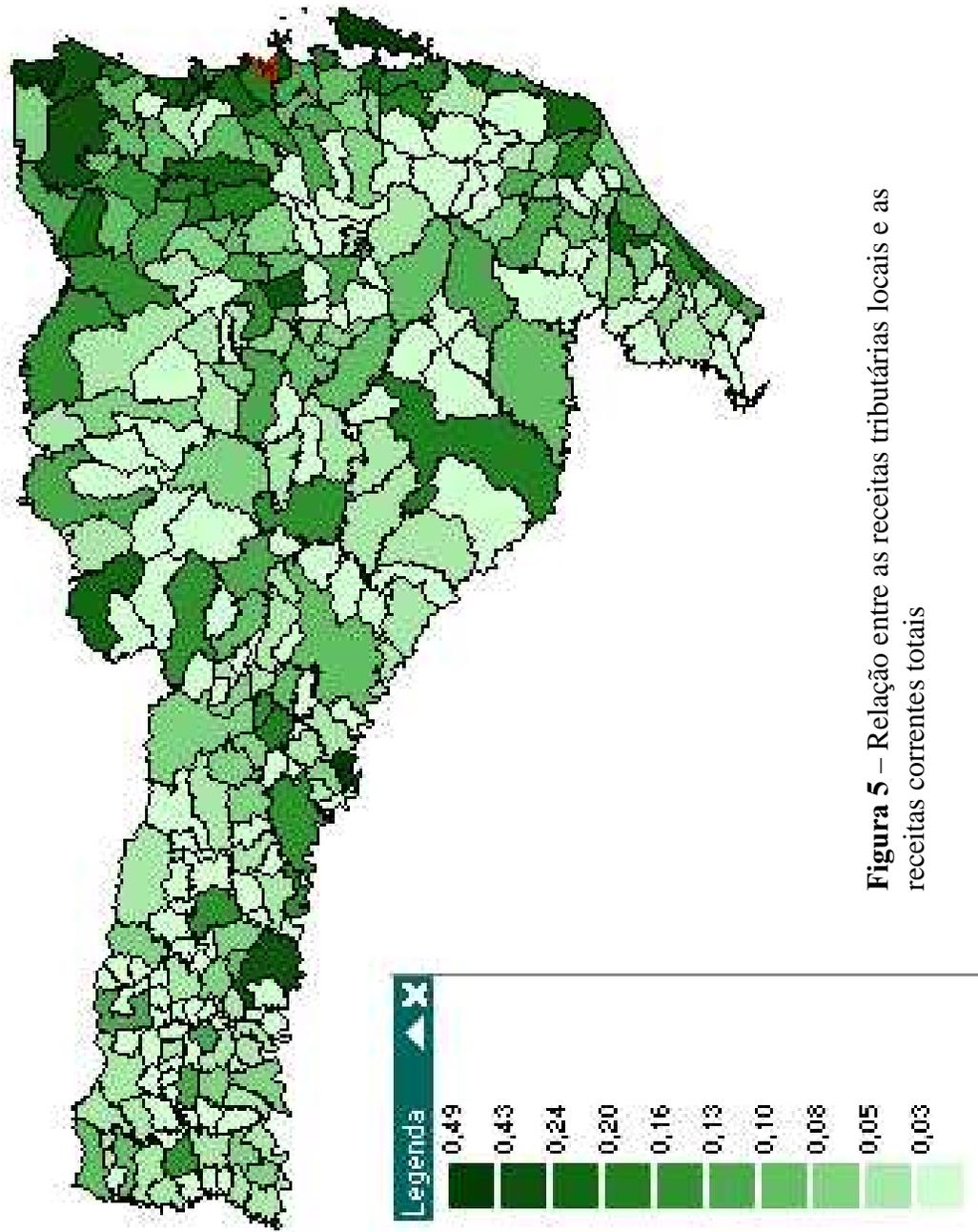


Figura 5 – Relação entre as receitas tributárias locais e as receitas correntes totais

4.2 ITBI – IMPOSTO DE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DE DIREITOS A ELES RELATIVOS

Os dados de ITBI de 2000 mostram um comportamento diferente para os pequenos e grandes municípios, assim como para os de menor e maior renda (dados no Anexo A). Os valores de ITBI por habitante urbano para os municípios de menor renda são maiores e a dispersão em torno dos valores médios é maior do que para o IPTU (estatísticas do ITBI no Quadro 18).

Vale ressaltar que a legislação do ITBI define a competência tributária ao município, quer o fato gerador seja imóvel urbano ou imóvel rural. Dessa forma municípios com baixa atividade no mercado imobiliário urbano podem apresentar arrecadação expressiva, decorrente do mercado imobiliário rural. Acrescenta-se que as ações da administração estadual do governo de Santa Catarina de 1998 a 2002, incentivando a aquisição de propriedades rurais através do programa Banco da Terra, provocaram o incremento de transações comerciais na área rural, com esperado aumento das receitas de ITBI.

Na Figura 6 é apresentada a distribuição geográfica da arrecadação do ITBI por habitante urbano, onde observam-se os valores maiores nos municípios de mercado imobiliário mais ativo e nos municípios de maior ocorrência de transações envolvendo imóveis rurais. Para o interior do estado a Figura 6 demonstra em parte a atuação do programa do Banco da Terra e de outras transações de imóveis rurais (desapropriações no setor elétrico). Na Figura 7 são apresentados os resultados do ITBI por região.

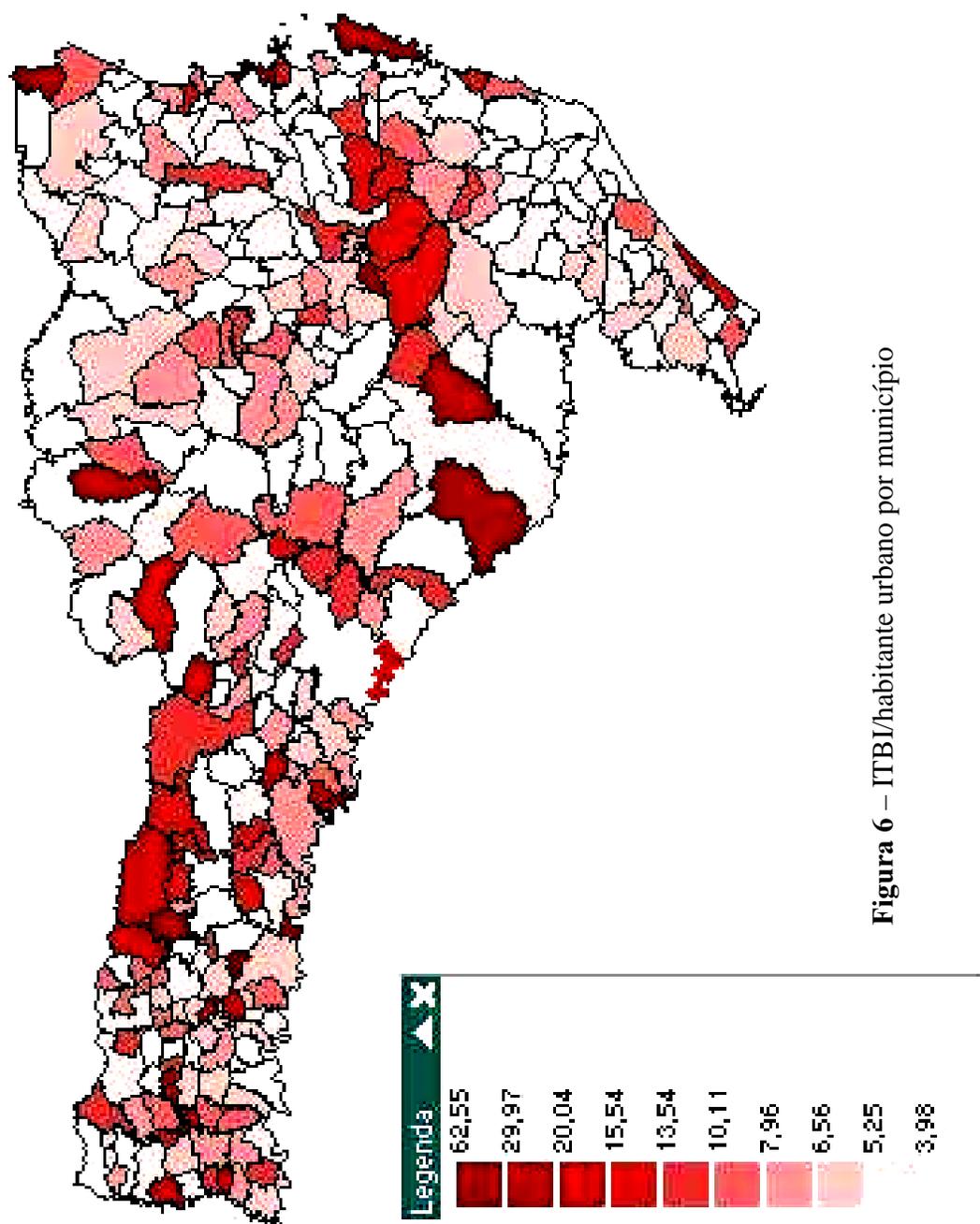


Figura 6 – ITBI/habitante urbano por municipio

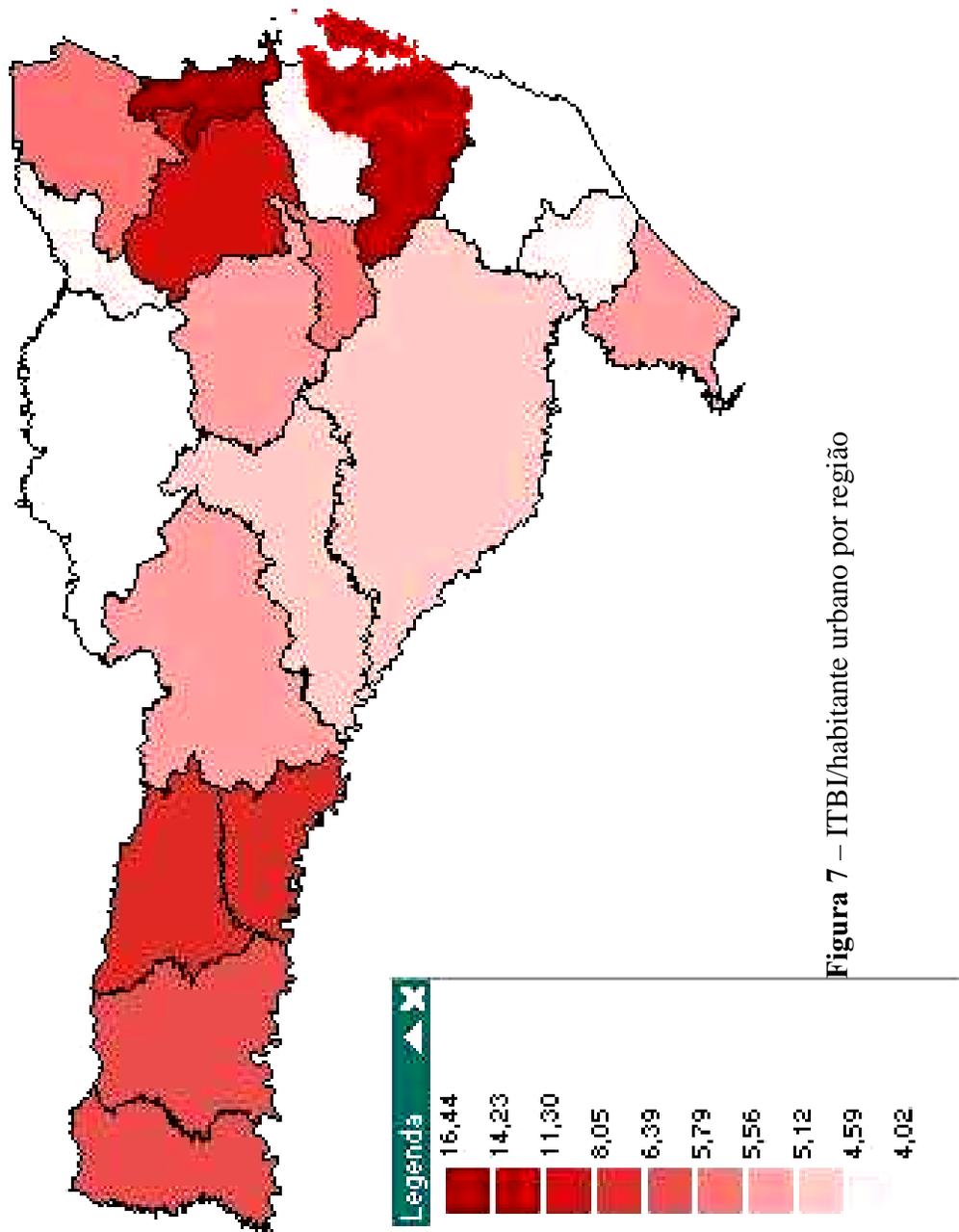


Figura 7 – ITBI/habitante urbano por região

Deve-se ter o cuidado na interpretação dos resultados do ITBI, pois o cálculo proposto envolveu o ITBI total arrecadado e a população urbana, com um viés para os pequenos municípios agrícolas, conforme parágrafos anteriores, e os que possuem menor concentração urbana.

Para a área urbana a análise do ITBI por habitante urbano é válida e representa o grau de atomização do mercado imobiliário. São esperados valores maiores para cidades maiores e de maior renda, onde são comercializados mais imóveis. A observação dos resultados do Anexo A e do Quadro 18 demonstram a realidade de 2000.

ITBI/Habitante Urbano segundo a renda do município (R\$)					
Renda	até 200	200 a 300	300 a 400	acima de 400	litoral
Média Simples	10,61	6,64	5,47	7,76	15,80
Desvio Padrão	10,82	4,53	3,34	7,04	13,96
CV (Média)	102%	68%	61%	91%	88%
Quartil 0	0,31	0,85	1,61	2,91	1,99
Quartil 1	4,79	3,66	3,40	4,20	6,90
Quartil 2	7,58	5,27	4,70	5,13	14,12
Quartil 3	13,25	8,14	6,34	7,72	18,92
Quartil 4	62,55	24,20	17,89	27,67	55,37
Percentil 0,85	16,10	10,67	6,99	9,69	27,41
Quartil 1/Renda	0,0293	0,0144	0,0098	0,0085	0,0140
Mediana/Renda	0,0463	0,0208	0,0135	0,0104	0,0286
Média/Renda	0,0648	0,0262	0,0157	0,0157	0,0321
Quartil 3/Renda	0,0810	0,0321	0,0182	0,0157	0,0384
Perc0,85/Renda	0,0984	0,0422	0,0201	0,0197	0,0556
Potencial	0,0200	0,0250	0,0300	0,0400	0,0600
Potencial	3,27	6,33	10,42	19,72	29,57

Quadro 18: Valor do ITBI/habitante urbano segundo a renda do município.

Fonte: IBGE (2001a) – Censo 2000

Percebe-se nos valores acima o alto valor de ITBI/habitante urbano para os municípios de menor renda (até R\$ 200 e entre R\$ 200 e R\$ 300), por influência dos imóveis rurais. Para municípios com renda acima de R\$ 300 já pode-se relacionar o ITBI com a atomização do mercado imobiliário urbano.

Não existe muito sentido falar em progressividade do ITBI a partir dos dados de arrecadação global dos municípios. A progressividade do ITBI é implicitamente vedada pela Constituição Federal, segundo Barreto (2001b). O Código Tributário Nacional prevê a diferenciação de alíquotas para os casos de imóveis que atendam à política nacional de habitação (art. 39), através de lei complementar, que nunca foi instituída.

Os imóveis financiados dentro do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) vêm sendo tratados de forma diferenciada na maior parte dos municípios (alíquota de 0,5% nos valores financiados, contra 2% nos demais), muito embora a política habitacional dos últimos anos priorizou sempre a capacidade de pagamento do tomador do financiamento, beneficiando as populações de maior renda - adquirentes de imóveis de maior valor e que não deveriam receber benefício de alíquotas menores.

A comparação dos valores de ITBI e IPTU mostra a importância relativa do ITBI, da ordem de 25% do valor arrecadado com IPTU. O potencial de crescimento do ITBI está mais relacionado com a atualização das plantas de valores e dos cadastros do que com a cobrança, diferentemente do IPTU, pois as transações imobiliárias necessitam do recolhimento prévio do ITBI, sem risco de inadimplência e com custo mínimo de cobrança.

O potencial de arrecadação do ITBI foi calculado com base no desempenho de 15% dos municípios e serve como referência para projeções rápidas de resultados possíveis. O Quadro 18 apresenta os valores calculados como potencial de arrecadação.

4.3 CONTRIBUIÇÃO DE MELHORIA

A Contribuição de Melhoria é um tributo de baixíssima utilização em Santa Catarina e no Brasil, de um modo geral. A análise da arrecadação dos municípios catarinenses em 2000 (Anexo A e Figura 8) demonstra que menos da metade dos municípios (48%) fez uso da Contribuição de Melhoria.

Municípios como Florianópolis, São José, Palhoça, Biguaçu, Tubarão e Laguna não possuem arrecadação de Contribuição de Melhoria em 2000, segundo os dados do Tribunal de Contas/SC.

A distribuição espacial dos valores totais arrecadados mostra o baixo uso do tributo e indica uma menor atenção na região central e no litoral do estado (Figura 8). Ao fazer-se a distribuição espacial dos valores de Contribuição de Melhoria por habitante urbano (Figura 9) observa-se que alguns municípios já adotam a política de financiar obras públicas com participação direta da população beneficiada, que pode inclusive levar à diminuição do IPTU e levantar o piso das isenções de IPTU.

Na Figura 10 são apresentados os valores da Contribuição de Melhoria por habitante urbano por região de Santa Catarina, que deve ser analisado com cuidado, pois os valores das regiões são fortemente correlacionados à maior arrecadação das cidades destacadas na Figura 9. Por conseguinte, a Figura 10 não demonstra a representatividade da região; tão somente das cidades que adotaram a Contribuição de Melhoria com maior ênfase.

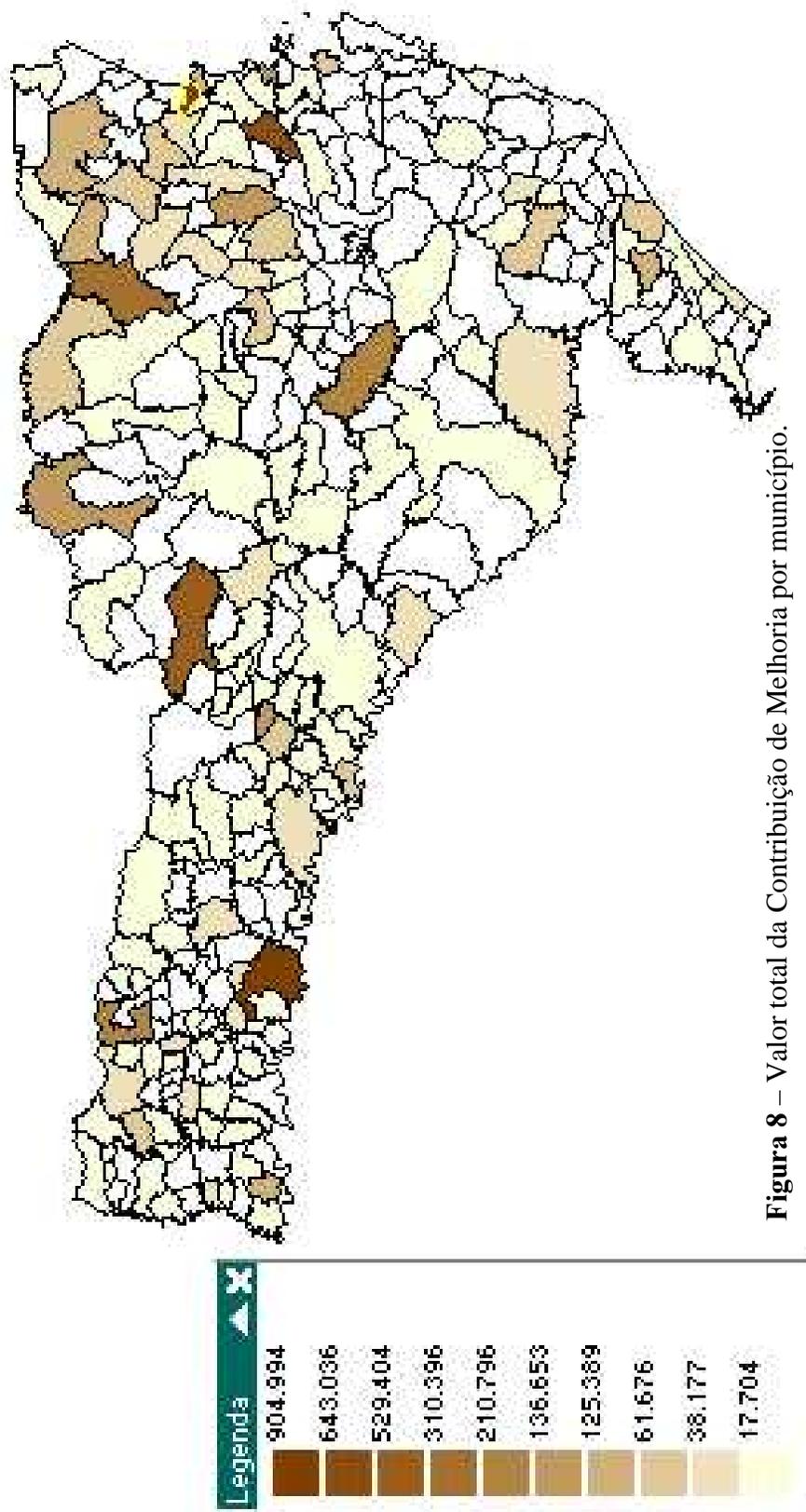


Figura 8 – Valor total da Contribuição de Melhoria por município.

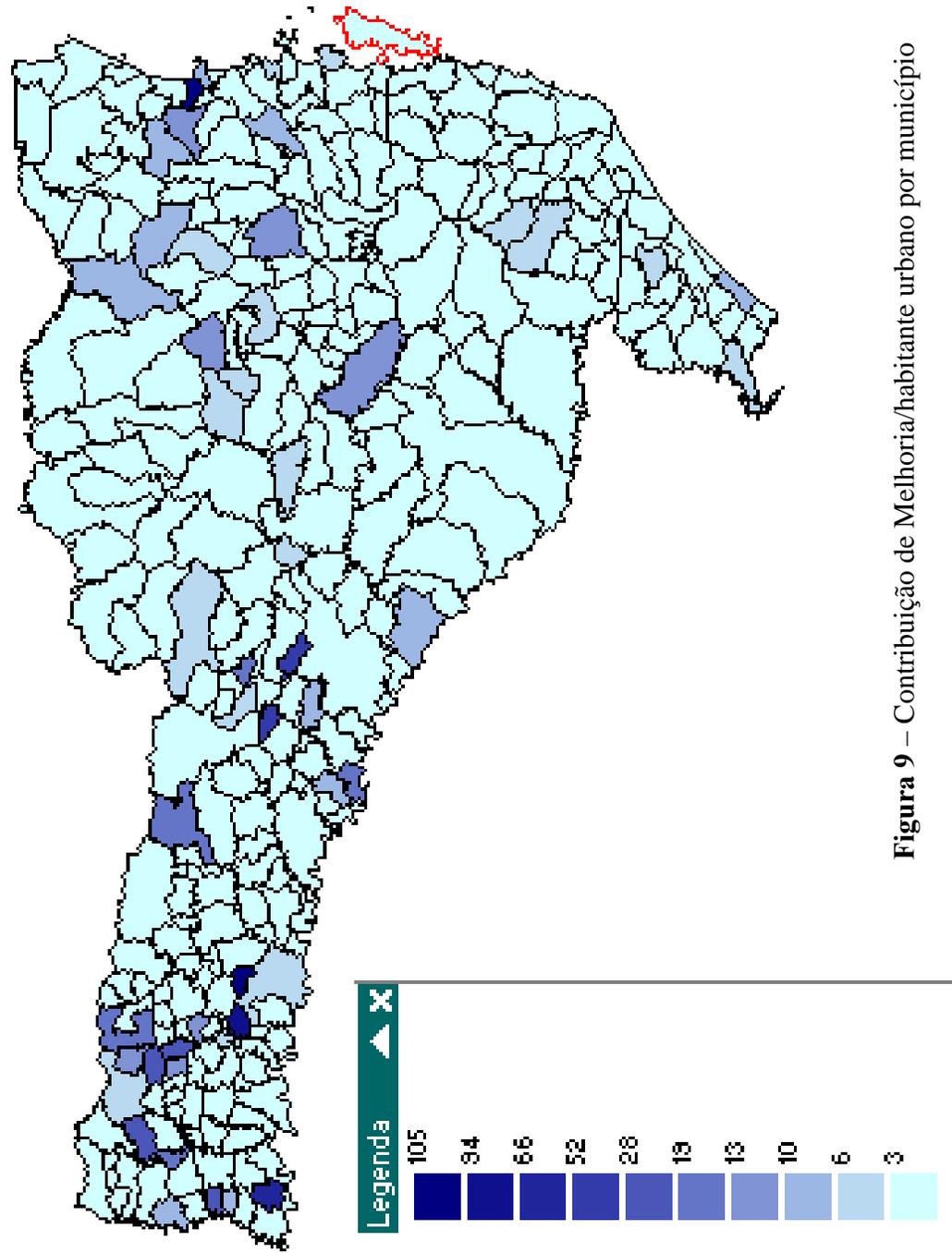


Figura 9 – Contribuição de Melhoria/habitante urbano por município

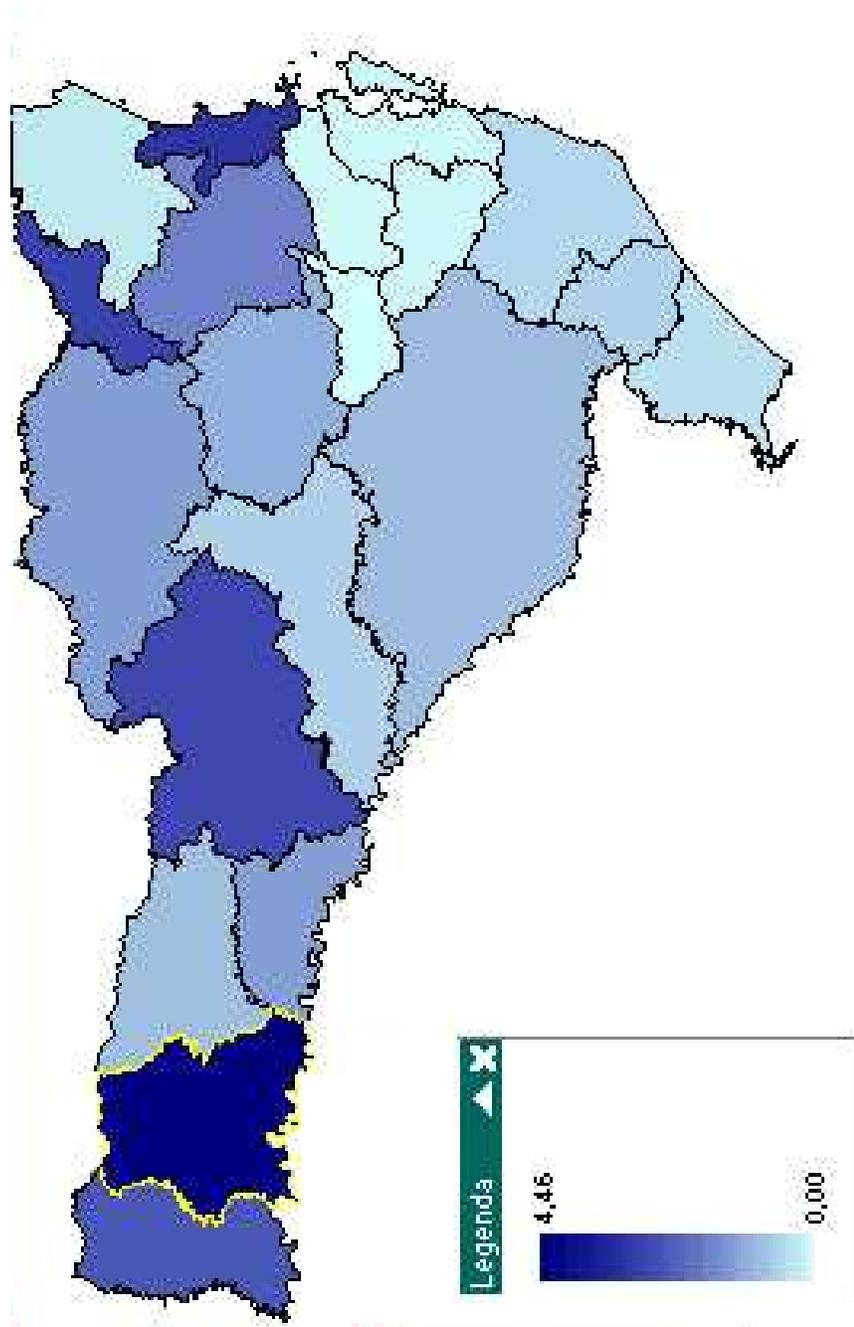


Figura 10 – Contribuição de Melhoria/habitante urbano por região

A ausência de arrecadação em mais da metade dos municípios exige maior cuidado na interpretação dos resultados dos valores médios. Enquanto a média indica uma regressividade do tributo, observa-se que todos os estratos possuem o valor da mediana (quartil 2) praticamente zero, isto é, em quase todos os estratos existem 50% de municípios sem arrecadação da Contribuição de Melhoria em 2000.

No Quadro 19 apresenta-se o resultado dos valores de 2000, segundo a faixa de renda dos municípios.

Contribuição de Melhoria/habitante urbano segundo a renda do município (R\$)					
Renda	até 200	200 a 300	300 a 400	acima de 400	litoral
Média Simples	7,25	4,79	3,58	2,77	18,74
Desvio Padrão	8,30	10,47	6,61	4,26	37,81
CV (Média)	115%	219%	185%	154%	202%
Quartil 0	0,07	0,00	0,01	0,01	0,01
Quartil 1	0,88	0,29	0,20	0,12	0,50
Quartil 2	3,56	1,57	0,93	0,56	2,69
Quartil 3	12,16	4,73	4,65	2,38	6,86
Quartil 4	24,59	65,56	32,14	12,30	105,05
Percentil 0,85	18,72	7,20	5,21	6,26	37,65
Quartil 1/Renda	0,0054	0,0011	0,0006	0,0002	0,0010
Mediana/Renda	0,0217	0,0062	0,0027	0,0011	0,0054
Média/Renda	0,0443	0,0189	0,0103	0,0056	0,0380
Quartil 3/Renda	0,0743	0,0187	0,0134	0,0048	0,0139
Perc0,85/Renda	0,1144	0,0284	0,0150	0,0127	0,0764
Potencial	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800	0,0800
Potencial	13,09	20,25	27,79	39,43	39,43

Quadro 19: Valor da Contribuição de Melhoria/habitante urbano segundo a renda do município

A Contribuição de Melhoria tem o desempenho fortemente relacionado à decisão política de uso do tributo. Os municípios menores apresentam uma facilidade de utilização do tributo em razão da proximidade dos cidadãos ao poder público local, que facilita o

convencimento e a cobrança. Nos municípios maiores são mais freqüentes as contestações da cobrança, seja via administrativa ou judicial.

Outra questão que emerge da análise dos resultados da Contribuição de Melhoria é a reconhecida baixa (ou ausente) representatividade política no legislativo estadual e federal da maioria dos municípios pobres, que implica no não recebimento de recursos de emendas políticas dos parlamentares federais no Orçamento Geral da União (OGU). A Contribuição de Melhoria busca então compensar a carência de recursos de outras fontes. Nas cidades maiores, bem representadas politicamente, os recursos não onerosos (a fundo perdido) do OGU são constantes, inclusive para obras seletivas e não prioritárias ao conjunto da população (que pagou tributos e recolheu esses recursos).

A dificuldade do cálculo do percentual de valorização imobiliária decorrente da obra pública e da região de abrangência também inibe os administradores públicos. No entanto esse problema pode ser facilmente resolvido com auxílio de engenheiros avaliadores que trabalham com metodologia científica.

A partir dos valores cobrados pelos municípios que lideraram a arrecadação de ITBI no estado em 2000 (percentil 0,85), estimou-se uma base de valores para cada estrato, que se entende viável a arrecadação, conforme Quadro 19. O Anexo D apresenta os valores totais estimados para cada município, segundo o método desenvolvido e aplicado para o IPTU e ITBI.

4.4 OUTROS TRIBUTOS

4.4.1 ITR – Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural

O aprofundamento dos estudos sobre o ITR, de competência da União, exige compreensão de assuntos ligados à atividade profissional distinta da formação deste pesquisador, como características dos solos, quantificação das áreas rurais utilizadas, valores médios de terra nua etc. Por conseguinte serão utilizados dados disponíveis em Balata (1996), que permitem avaliar o estado do cadastro rural e seus impactos na arrecadação do ITR.

Balata (1996) defende o urgente mapeamento temático para a agricultura brasileira e condena os mapeamentos isolados e exclusivistas que foram executados no Brasil e que se

encontram perdidos e/ou abandonados. O autor argumenta a necessidade do cadastro técnico rural multifinalitário para o planejamento da atividade agrícola (análise do acréscimo de produtividade e políticas de controle de preços mínimos), para a reforma agrária, para o crescimento ordenado do país (dentro da integração homem x terra) e para a justa cobrança do ITR.

O estudo do autor acerca do ITR apresenta que se houvesse o conhecimento da realidade dos imóveis rurais no país e decisão política de efetivar a correta cobrança, o valor da arrecadação seria no mínimo 50 vezes maior e passaria de cerca de R\$ 20 milhões para R\$ 1 bilhão (valores referentes a 1996).

A arrecadação atual do ITR baseia-se em auto-declaração e o seu desempenho é muito fraco. Como a arrecadação é baixa e seu controle é caro (a União arrecada e é nos municípios que os imóveis estão), o ITR tem sido menosprezado pela União, com prejuízo também ao município, que atualmente recebe 50% do valor arrecadado em ITR em seu território.

Os valores obtidos em 1996 podem ser utilizados como referência (ordem de grandeza) para a atualidade. O investimento em cadastro, as alterações na legislação, o monitoramento do processo de auto-declaração de valor ou a mudança da sistemática de avaliação da terra e a decisão política de cobrança podem proporcionar recursos adicionais de arrecadação superiores a R\$ 1 bilhão ao ano, além das vantagens ainda maiores no uso e ocupação do solo, no gerenciamento ambiental e no planejamento das atividades no meio rural.

A administração do ITR pelos municípios, do cadastro à cobrança, parece o modelo de maior projeção de resultados. O município já possui competência sobre o ITBI de imóveis rurais e não se justifica não atuar sobre o ITR. As informações de transações imobiliárias chegam à prefeitura com facilidade e possibilitam o permanente acompanhamento do valor da terra.

4.4.2 Taxas

Os prejuízos às taxas cobradas pelos municípios, decorrentes da desatualização do cadastro, são ocasionados pelo não acompanhamento das alterações ocorridas no ambiente físico e pela ausência de sistematização de rotinas para a cobrança das taxas.

A abertura de novas empresas ou atividades profissionais, muitas nos próprios domicílios (cabeleireiros, consultórios, escritórios etc.), exigem a atualização do cadastro para a cobrança das taxas de alvará de funcionamento.

Nas cidades turísticas a exploração de pousadas ou hospedagens sem registro na prefeitura é uma constante e impede a arrecadação de taxas de alvarás de funcionamento, além do IPTU adequado.

As novas edificações, as ampliações e as reformas de vulto em imóveis necessitam de aprovação de projeto (com a respectiva taxa), alvará de construção (com taxa) e Habite-se (com taxa). A omissão ou a negligência do município facilitam a informalidade, a sonegação de impostos, o não recolhimento de taxas e a desatualização do cadastro, com outros prejuízos.

Para o caso largamente conhecido de não averbação das edificações no Registro de Imóveis, a fim de evitar o pagamento devido ao Instituto Nacional de Seguridade Social (INSS), o município acaba perdendo a taxa de Habite-se. Obras cuja construção se arrasta ao longo de anos devem ter seus alvarás de construção renovados a cada ano (previsão em grande parte das legislações municipais). Em ambos os casos a ausência de rotinas de acompanhamento das evoluções nas edificações impede a regularização das obras e o recolhimento das taxas.

Para os serviços de limpeza pública (limpeza de ruas e coleta de lixo), o cadastro também é essencial, para o cálculo da área de rua em frente a cada imóvel e da contribuição de lixo a partir da característica do imóvel ou do número de ocupantes.

É reconhecido o incremento de receitas nas taxas que a atualização do cadastro irá provocar. A quantificação do incremento de arrecadação torna-se complexa e não é objeto deste trabalho.

4.4.3 Preço Público

A perda de arrecadação do tipo Preço Público ocorre com mais ênfase nas grandes cidades, onde a iniciativa privada possui maior interesse na exploração de serviços públicos a partir da utilização das vias públicas.

Não se tem informação de cobrança de Preço Público por cessão do subsolo das vias públicas em municípios de Santa Catarina.

A cobrança como Preço Público nas situações caracterizadas nesta dissertação permitirá ao município recuperar o custo de acompanhamento da implantação das redes nas vias públicas, além de gerar recursos para inversão em áreas prioritárias.

Por não existir histórico de cobrança de Preços Públicos por permissão de uso das vias públicas a pesquisa aplicada não abordou esse tema.

4.5 EXTRA-FISCALIDADES

4.5.1 A Questão Jurídica dos Imóveis

O cadastro imobiliário do município constitui-se no centro de referência para a obtenção da caracterização física dos imóveis, nos aspectos de localização, área, dimensão e confrontação. O Cartório de Registro de Imóveis é o centro das informações referentes à propriedade de cada imóvel. A correta caracterização de cada imóvel no cadastro imobiliário e a vinculação à descrição do imóvel na matrícula junto ao Cartório de Registro de Imóveis permitirão a obtenção de segurança jurídica às operações envolvendo bens imóveis, seja de transações imobiliárias, de hipotecas, de financiamentos bancários, de seguros etc. A segurança jurídica aumenta o volume de investimentos atrelados à riqueza imobiliária, que eleva a atividade econômica, os empregos, a arrecadação de tributos e o dinamismo urbano e rural.

Com a perfeita identificação dos imóveis no cadastro e sua vinculação à descrição constante nas matrículas dos imóveis (a legislação já prevê a obrigatoriedade de informação na matrícula do número de inscrição cadastral) facilita-se a solução de litígios nas questões agrárias e diminui-se a enorme carga de processos judiciais.

O sentimento de segurança por parte dos proprietários gera bem estar e conduz ao aumento de investimentos sobre os imóveis, com reflexos em diversas atividades econômicas.

O conhecimento do território, o mapeamento das características dos solos, o cadastro dos imóveis rurais, de seus proprietários e de seus trabalhadores, a compreensão da distribuição espacial dos imóveis e da população do campo, o levantamento das necessidades do homem rural (cadastro socioeconômico rural), o acompanhamento da modificação da estrutura fundiária (novamente com município e registro de imóveis integrados) e a

modernização da legislação a partir do conhecimento levantado permitirão avanços seguros na questão da reforma agrária e da diminuição de conflitos no campo.

4.5.2 A Questão Ambiental

O acompanhamento efetivo do nível de agressão ao meio ambiente fica facilitado pela existência de cadastro e cartografia atualizados. O controle do desmatamento, o monitoramento da poluição por defensivos agrícolas, o conhecimento da distribuição espacial da poluição por dejetos de animais, o conhecimento espacial do processo de carreamento do solo para os rios por práticas agrícolas inadequadas ou falta de cobertura vegetal, a localização das diferentes fontes poluidoras e a região de influência dos danos, a definição de políticas de mitigação ou compensação por danos ambientais, a quantificação dos prejuízos ambientais para efeito de indenização, o monitoramento da ocupação de áreas de preservação ambiental e de risco e diversas outras questões relacionadas aos danos ambientais terão facilitado o gerenciamento pela existência de cadastros atualizados. As imagens de satélite podem auxiliar sobremaneira nos casos em que já existe um prévio conhecimento da região.

Sob o enfoque da preservação o cadastro trará ganhos significativos para o gerenciamento das bacias hidrográficas, para a definição de áreas de proteção ambiental, para a elaboração das leis de uso e ocupação do solo, para a definição de políticas públicas de preservação ambiental (priorização dos projetos e recursos, legislação), para o estabelecimento de condições de sustentabilidade do cadastro e gradativa evolução dos benefícios, entre outros.

Destaca-se a importância da divulgação dos produtos gerados pelo cadastro e planta de valores, como fotos aéreas, mapas temáticos, plantas de quadra, valores dos imóveis etc., que levará a sociedade a verdadeiramente utilizar e valorizar o cadastro e a planta de valores, assegurando sua atualização. O envolvimento das escolas auxiliará na criação de uma cultura do cadastro e no aumento da participação popular junto à administração pública.

4.5.3 A Questão do Planejamento e Gestão Urbanos

Uma das grandes aplicações do cadastro é no planejamento urbano e na gestão das cidades. As cidades têm conseguido criar um conjunto de instrumentos legais para o uso e ocupação do solo, com resultados razoáveis nas zonas urbanizadas. Nas periferias e zonas de expansão urbana os adensamentos precários ou subnormais proliferam e criam-se novos bairros com facilidade, ao largo da legislação urbanística e dos aspectos legais dos imóveis.

Um desafio da “cidade do amanhã” é adiantar-se ao processo de ocupação dos adensamentos precários e criar as condições de produção de lotes e habitações para a população de baixa renda, integradas com infra-estrutura e equipamentos sociais adequados e políticas de integração da população à cidade legal e justa. Somente com firme decisão política e instrumentos de planejamento e gestão urbanos modernos e atualizados os municípios chegarão próximo da condição de cidade justa.

As conquistas da sociedade do novo arcabouço jurídico para o desenvolvimento urbano, onde destaca-se o Estatuto da Cidade, exigem, para sua implementação, cadastros atualizados e plantas de valores coerentes com a realidade do mercado imobiliário local.

A utilização do IPTU progressivo no tempo, do solo criado, do direito de preempção, da desapropriação para fins de reforma urbana somente são viáveis se houver uma planta de valores em consonância com a realidade de mercado.

Os investimentos públicos nos processos de regularização fundiária e urbanização de assentamentos precários exigem cadastros atualizados, tanto o imobiliário quanto o socioeconômico. Muitos municípios estão realizando levantamentos exclusivistas (unifinalitários), que deixarão de ter utilização em brevidade, pois não são integrados ao conjunto de informações do cadastro imobiliário, as vezes por ser o sistema de cadastro do município antiquado e/ou desatualizado. Nos casos de não integração ao cadastro do município a atualização das informações e sua manutenção ficam ameaçadas, pois estão fora da sistemática geral de atualização adotada pelo município.

Para a elaboração de Plano Diretor é imprescindível a prévia atualização do cadastro e da planta de valores, para conhecer a realidade existente, a tendência de ocupação do solo (desejos dos investidores/construtores, desejos dos compradores/usuários, capacidade da infra-estrutura e dos equipamentos sociais, sustentabilidade ambiental), as áreas de risco, as áreas de proteção ambiental, as áreas de ocupações precárias, as áreas para expansão urbana, a distribuição da riqueza, o rateio do custo dos investimentos etc.

O potencial de uso das informações do cadastro e da planta de valores é pouco conhecido. As diferentes secretarias municipais precisam ser integradas ao cadastro e ter disponibilizados os dados para a gestão da cidade. Rotinas e responsabilidades para utilização e atualização de dados do cadastro devem ser estabelecidas. Usuários potenciais com poder decisório (prefeitos, secretários municipais ...) devem ser treinados para extrair o máximo de informações ao gerenciamento de suas atividades.

Os instrumentos de cadastro e planta de valores podem ser implantados a partir de projetos simples e evolutivos, priorizando-se o cadastro imobiliário e de infra-estrutura por sua relação com a sustentabilidade financeira e sua importância para o planejamento e gestão urbanos. O cadastro socioeconômico, por sua relação com a reforma urbana e com os programas sociais do governo federal, também pode ser considerado prioritário, mas seu custo elevado pode apontar para a elaboração em uma segunda fase.

4.5.4 A Participação do Cidadão

A relação da administração municipal com o cidadão ainda é pequena. Não são disponibilizadas de forma sistemática informações à sociedade sobre o território do município, sobre os imóveis, sobre as propostas de investimento público, sobre o orçamento etc. O cidadão ainda não se sente participante no processo de decisão de seu próprio futuro, no que tange à administração pública municipal. A disponibilização de informações ao cidadão aumentará sua participação e valorizará as ações da administração pública.

A informação a cada proprietário do valor de avaliação de seu imóvel, admitindo-se a desejada coerência com os valores de mercado, permitirá que os cidadãos menos esclarecidos (em geral os mais pobres) não sejam mais ludibriados em transações imobiliárias, pois a planta de valores passará a ser referência do mercado e para o mercado.

O controle das políticas públicas e programas sociais do governo, em todos os níveis, depende da participação popular e do conhecimento da realidade local. Novamente a disponibilização de informações à sociedade facilitará a execução dos projetos do governo, assim como o acompanhamento dos resultados. A divulgação da realidade observada inibe favorecimentos ilícitos e desvios de recursos, pois confere transparência às ações e permite a participação de qualquer cidadão.

O investimento em cadastro e planta de valores permitirá estabelecer uma política tributária justa, que, se espera, não avance ainda mais sobre as rendas da população, que já “sofrem” a carga tributária atual superior a 36% no país. A expectativa é que a arrecadação municipal cresça, devido à atualização do cadastro e ao melhor desempenho da cobrança. Mas o crescimento da arrecadação não deve ser sinônimo de aumento dos tributos para a população, a não ser nos casos de flagrante desatualização. Com política tributária justa e carga razoável, o cidadão aceitará melhor os “impostos” e aumentará a adimplência.

4.5.5 A Integração entre Instituições

Nos três níveis de governo – municipal, estadual e federal – existe uma gama de instituições públicas que necessitam de informações acerca da realidade dos municípios. Cita-se como exemplo:

- a) os órgãos vinculados ao Ministério do Meio Ambiente, ao Ministério da Cidade, ao Ministério dos Transportes, ao Ministério da Saúde, ao Ministério da Educação, ao Ministério do Turismo, ao Ministério da Defesa (áreas de fronteiras), ao Ministério da Agricultura (INCRA) etc.;
- b) as Delegacias de Patrimônio da União, com especial interesse nas regiões litorâneas (faixa de marinha);
- c) o Banco do Brasil e a Caixa Econômica Federal;
- d) o Tribunal de Contas da União (TCU) e os Tribunais de Contas dos Estados (TCE);
- e) os cartórios de registro de imóveis;
- f) a Receita Federal;
- g) o INSS;
- h) o IBGE;
- i) as secretarias estaduais de governo;
- j) os municípios, com todas suas secretarias.

Observa-se que o interesse na obtenção de informações dos municípios por instituições públicas justifica, por si só, a participação dos governos supra-locais nos investimentos de modernização da administração municipal.

A construção de cadastros multifinalitários nos municípios permitirá a integração entre as instituições públicas, a criação de uma sinergia para a busca de soluções a problemas comuns, a multiplicação de informações e do conhecimento sobre todo o país, a condição de priorização de ações sobre realidade conhecida, a definição de políticas públicas verdadeiramente integradas, a diminuição do “Custo Brasil”, entre outros.

A ausência de integração entre as instituições públicas provoca desdobramentos como por exemplo a não averbação da edificação no cartório de registro de imóveis, para o não pagamento das custas de registro e, principalmente, dos tributos ao INSS. Novamente tem-se um jogo em que a coletividade perde em detrimento de ilegalidade que beneficia o particular.

Instituições públicas como o INSS, as prefeituras municipais, os cartórios de registro de imóveis e o Conselho Regional de Engenharia, Agronomia e Arquitetura (CREA) já possuem projetos de integração em andamento, no sentido de facilitar a obtenção de informações comuns, de interesse de todos.

Ao CREA compete a fiscalização do exercício profissional na área de engenharia. Para tanto interessam-lhe as informações de projetos aprovados e alvarás de licença de construção concedidos.

Ao INSS cabe o recolhimento dos tributos decorrentes da execução da obra. Seu foco de atenção concentra-se sobre os alvarás de licença de construção e as emissões de Habite-se.

Aos cartórios de registro de imóveis cumpre manter atualizada a realidade fática e jurídica das propriedades dos imóveis (a responsabilidade pela atualização cabe aos proprietários) e interessam-lhe todas as alterações referentes aos imóveis.

Por fim, ao município interessa Ter o registro da realidade da cidade por inúmeras razões, da tributação ao planejamento urbano, e o cadastro é o elo comum e centro de todas as informações.

Um cadastro municipal bem estruturado, dentro de um sistema de sustentabilidade e constante atualização trará ganhos a todos os atores envolvidos e inibirá a informalidade.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

5.1 CONCLUSÕES

O assunto pesquisado é amplo e com conseqüências em diversas atividades e níveis de governo. O resultado apresentado é fruto da pesquisa efetuada em bibliografia e nos dados obtidos e avaliados referentes aos municípios de Santa Catarina. Mas também decorre de observações e consultas ao longo dos últimos anos, que envolveram prefeitos, advogados, contadores, engenheiros avaliadores, técnicos de prefeituras, agentes do mercado imobiliário, profissionais de cadastro, pesquisadores e professores.

Em todos os momentos observou-se o histórico descaso dos governos estaduais e federal com o problema dos cadastros e plantas de valores dos municípios. A retórica é sempre a mesma: o problema é do município.

Conclui-se então que os governos estaduais e o governo federal simplesmente não conhecem o assunto em profundidade e não sabem o quanto perdem. E a sociedade não possui nível de informação suficiente para exigir mudanças; tampouco possui organização e participação direta nas definições das políticas públicas locais, salvo exceções que começam a se multiplicar.

Os resultados e conclusões acerca dos valores de arrecadação mostram a face dos recursos perdidos e não aplicados, que não deve se sobrepular às conclusões de ordem extra-fiscal, efetivamente muito mais relevantes, embora não quantificáveis financeiramente.

Às conclusões apresentadas a seguir somam-se muitas outras, sempre com um grande prejudicado: o povo brasileiro.

5.1.1 IPTU

O impacto mais visível da desatualização do cadastro e da planta de valores é sobre a arrecadação dos tributos imobiliários, onde o IPTU é o mais importante. De forma concomitante e com maior perversidade acontece o efeito das iniquidades nas avaliações, que impede o exercício de uma política tributária justa e adequada à realidade atual.

Para os municípios de Santa Catarina com melhor desempenho na arrecadação do IPTU (do quartil 3) nota-se a ocorrência de regressividade do tributo, com os cidadãos de menor renda comprometendo parcela maior de seu salário com o IPTU (ver Quadro 11). Essa constatação leva à conclusão que os instrumentos de arrecadação desses municípios (cadastro, planta de valores e legislação) não se encontram atualizados e sintonizados com a política de justiça social, como poderia supor-se. Conclui-se também que o melhor desempenho decorre essencialmente do empenho maior na cobrança do tributo do que dos instrumentos técnicos de arrecadação.

O desalinhamento absoluto e relativo dos valores de avaliação constantes nas plantas de valores, além de gerar iniquidades provoca desdobramentos na disposição de pagamento dos tributos, com alto índice de inadimplência - uma das razões da baixa efetividade da arrecadação.

O IPTU progressivo no tempo, tal qual definido no Art. 182 da Constituição, não possui condição plena de aplicação se o IPTU “normal” estiver defasado e a planta de valores desatualizada. Perde-se oportunidade importante de indução ao aproveitamento dos terrenos não utilizados ou subutilizados, que não cumprem a função social.

O Quadro 20 apresenta os valores básicos do IPTU de cada estrato e a expectativa com os valores potenciais, sempre referentes ao ano 2000. A partir dos valores potenciais em cada estrato foram projetados valores potenciais para os municípios.

Os valores do Anexo D representam a expectativa de arrecadação de cada município com o aumento da efetividade, baseada nos valores potenciais calculados de cada estrato. Nos casos de arrecadação superior ao valor potencial do Quadro 11 adotou-se o valor já praticado pelo município em 2000.

A adoção do piso dos valores conseguidos por 15% dos municípios com melhor arrecadação (percentil 0,85) como referência para o cálculo do valor potencial de arrecadação constitui-se em critério ainda conservador, porém factível, pois os municípios de referência (os 15% supostamente mais eficientes) possuem instrumentos de cadastro e plantas de valores com alguma desatualização, em diferentes graus.

Com a melhoria dos instrumentos de arrecadação (cadastro, planta de valores, legislação) o critério adotado de comparação e de definição do valor potencial pode ser mantido, pois haverá a incorporação gradativa da contribuição dos investimentos nos instrumentos de arrecadação (a tendência é que os municípios que tiverem bom desempenho façam parte dos 15% de maior arrecadação).

Dessa forma tem-se um método de estimativa do valor de incremento de arrecadação, que pode ser útil tanto para municípios, quanto para os organismos financiadores dos investimentos nos municípios, quanto para os tribunais de contas (sempre dentro da ótica de orientação aos municípios).

A partir da análise da efetividade, dos anos de instalação dos municípios e dos anos da última atualização do cadastro e da planta de valores (utilizada sempre a situação de maior desatualização), conclui-se pela ausência de relação entre a efetividade e o ano de desatualização do cadastro e da planta de valores, deixando evidente tratar-se de consequência fortemente relacionada ao desempenho da cobrança do tributo.

Na questão da relação da efetividade com o ano de instalação do município, onde observa-se a efetividade superior a 80% nos municípios ligeiramente mais jovens (5 anos) àqueles com efetividade inferior a 50%, conclui-se que o empenho na cobrança, dos municípios mais jovens, é maior e/ou o comprometimento da população com a sustentabilidade financeira dos municípios mais jovens também é maior.

No Quadro 20 apresenta-se o quadro resumo dos valores arrecadados em 2000 e dos valores projetados para 2000, dentro dos procedimentos descritos neste trabalho. Observa-se que a melhoria do desempenho da cobrança (aumento da efetividade) permitiria o crescimento de cerca de 40% na arrecadação global do IPTU no Estado, que representa R\$ 54 milhões ao ano.

Extrai-se do Quadro 20 a conclusão que os municípios abaixo de 5 mil habitantes urbanos e acima de 100 mil possuem as maiores perdas de IPTU. E que nos municípios mais pobres a defasagem é maior, apesar de os valores absolutos serem baixos.

DESEMPENHO EFETIVO 2000 X DESEMPENHO PROJETADO 2000					
Renda/hab. (R\$)	Até 200	200 a 300	300 a 400	Mais de 400	TOTAL
IPTU real 2000	1.530.211	19.997.107	28.147.418	88.434.801	138.109.353
IPTU projetado	2.510.967	28.524.741	41.630.826	119.694.810	192.361.343
Variação	64,09%	42,64%	47,90%	35,35%	39,28%
Pop. Urb. (mil)	Até 5	5 a 20	20 a 100	Mais de 100	TOTAL
IPTU real 2000	5.277.339	20.874.144	50.917.991	61.039.879	138.109.353
IPTU projetado	8.229.707	29.089.402	64.688.833	90.353.401	192.361.343
Variação	55,94%	39,36%	27,05%	48,02%	39,28%

Quadro 20: Desempenho real do IPTU em 2000 e projeção.

Considerando-se que a projeção do valor potencial tomou como referência a arrecadação efetiva dos municípios praticantes dos maiores valores unitários, não se tem qualquer pretensão de defender o simples aumento da receita de IPTU e um ônus ainda maior à sociedade. Cada município exige uma análise individual e a dimensão política dessa questão deve sempre ser compreendida. A participação popular na definição da política tributária e da aplicação dos recursos é fundamental e deverá melhorar sensivelmente a efetividade do IPTU.

A atualização da planta de valores poderá permitir um incremento do valor lançado, mas exigirá a revisão da política tributária (alíquotas, progressividade, isenções etc.). **O grande resultado da atualização da planta de valores será a possibilidade de aplicação efetiva de uma política tributária com justiça social. A dimensão dessa extra-fiscalidade constitui a maior virtude da planta de valores.**

A atualização dos cadastros, que não depende de lei municipal, apenas de decisão administrativa e pode ser efetuada de forma rotineira ao longo do ano, deve aumentar a base da arrecadação, com impacto direto no aumento da arrecadação do IPTU. Espera-se também a diminuição do nível de insatisfação da sociedade ao ver que os vizinhos, os vereadores, os amigos do prefeito, os “ricos” e todos os demais proprietários de imóveis têm cadastrado na prefeitura a realidade do seu imóvel para pagamento do justo valor do tributo.

Estima-se que no mínimo 20% de arrecadação de IPTU pode ser aumentada pela atualização do cadastro. Tal estimativa decorre da análise dos dados levantados por IBGE (2001a) e por dados disponibilizados pelo órgão estadual de energia elétrica (CELESC), em Santa Catarina (2001b). A diferença entre o número de consumidores residenciais urbanos, fornecido pela CELESC, e o número de domicílios residenciais urbanos, do IBGE, é da ordem de 15%. Não pertencem ao universo de 15% as ampliações de edificações (residenciais e não residenciais), os novos lotes e as novas edificações, que devem provocar desatualização do cadastro em percentual superior à defasagem de arrecadação (estimada em 20%). O Censo 2000 apresenta maior realidade que os cadastros dos municípios na quantidade de domicílios urbanos, por ser mais recente.

Deve ser compreendido o fato freqüente de existência de duas economias em um mesmo imóvel (duas residências, residência e comércio etc.), que possuem medidores individuais de energia e estão cadastrados como imóvel único na prefeitura, com lançamento do IPTU sobre todo o imóvel. Nesses casos não haverá aumento da arrecadação do IPTU, apenas das taxas de iluminação pública e de coleta de lixo, quando existentes, que já se constitui em critério justo e melhoria ao município.

Outro aspecto é que a desatualização do cadastro tende a ocorrer de forma mais rápida e acentuada em regiões de menor renda, nas periferias das cidades. Nessas situações pode não ocorrer o aumento da arrecadação do IPTU por conta dos critérios de isenções, quando previstos na legislação tributária.

A estimativa de incremento de arrecadação de 20% em decorrência apenas da atualização do cadastro é confirmada pelo município de Criciúma/SC, que concluiu o novo cadastro em 2002, com incremento no IPTU lançado de 20%, sem aumento de impostos ou correção da planta de valores.

Tem-se então o incremento projetado no Estado de R\$ 54 milhões ao ano, apenas em decorrência de aumento da efetividade da arrecadação do IPTU, e o incremento estimado em 20% por conta da atualização do cadastro, que corresponde a cerca de R\$ 38 milhões ao ano. O prejuízo estimado pela baixa atenção ao IPTU em Santa Catarina é da ordem de R\$ 92 milhões ao ano, correspondente a 66% do valor arrecadado em 2000 (ano base da pesquisa). Melhorias no desempenho da arrecadação ocorridas após 2000 devem ser deduzidas do valor acima, porém a defasagem para 2003 pode provocar maior distância entre os valores arrecadados e o potencial de arrecadação.

A atualização do cadastro possui outros benefícios à sociedade, entre os quais a identificação e caracterização dos assentamentos e ocupações ilegais e irregulares, visando ações de regularização fundiária, de moradia e de inclusão social da população; a identificação de áreas de risco e de fragilidade ambiental, como encostas, margens de rios, mangues, dunas, áreas de vegetação preservada etc.; a identificação de áreas próprias para reassentamentos ou para investimentos públicos e privados em habitação popular e alívio à pressão por ocupações irregulares.

Os danos não financeiros à sociedade, conseqüentes da ausência de ação sistemática de atualização do cadastro e da planta de valores, superam os valores financeiros deixados de arrecadar dos tributos imobiliários.

O custo anual que a sociedade paga (prejuízos fiscais e extra-fiscais) é muito superior ao custo do investimento na modificação do quadro atual e na implantação de estruturas que permitam ação eficiente dos administradores municipais. Ações políticas firmes e maior participação da sociedade na discussão das políticas públicas certamente auxiliarão na melhoria dos resultados.

5.1.2 ITBI

A relação dos danos causados à sociedade provocados pela desatualização dos instrumentos de tributação imobiliária (cadastro, planta de valores, legislação) tem no ITBI uma conotação diferente. Enquanto no IPTU os problemas maiores localizam-se nas iniquidades existentes (dimensão extra-fiscal) e na arrecadação (função fiscal), no ITBI os problemas maiores estão na indução à informalidade e na arrecadação.

Com relação à arrecadação o ITBI é visto como tributo pesado, no momento de investimento elevado das economias para a aquisição de um imóvel. A base de cálculo é o valor venal, em que se utiliza, via de regra, o valor declarado na transação ou o valor constante na planta de valores do município, o que for maior. Como as plantas de valores encontram-se desatualizadas, fica criado um incentivo à subdeclaração para sonegação de parte do ITBI.

Quanto maior a distância dos valores reais de mercado para os valores constantes nas prefeituras, maior a pressão pela subdeclaração e maior o prejuízo na arrecadação do município por conta da sonegação.

A subdeclaração do ITBI parece, no primeiro momento, provocar prejuízo somente ao município. No entanto existe presente na maioria das vezes outra e mais forte razão para a subdeclaração do valor da transação imobiliária, muito mais pernicioso: a declaração de renda e o Imposto de Renda do vendedor.

Para imóveis novos, vendidos por incorporadoras, quanto menor o valor declarado da venda, menor o lucro de incorporação e o conseqüente Imposto de Renda. Para imóveis de particulares (chamados no mercado imobiliário de Santa Catarina de “imóveis de terceiros”) existe a incidência de Imposto de Renda (mínimo de 15%) sobre o lucro imobiliário, isto é, sobre a diferença entre o valor constante na declaração anual de bens e o valor da transação, quando este for maior. Em ambas as situações identifica-se uma forte pressão à subdeclaração por conta do Imposto de Renda (do vendedor), que deve ser somada à pressão à subdeclaração pela simples redução do valor do ITBI (do comprador), já citada.

Uma vez lançado o imóvel na declaração anual de bens por valor subdeclarado, a pressão transfere-se de forma sucessiva e automática para a negociação seguinte desse mesmo imóvel, novamente para evitar o lucro imobiliário. Muitos imóveis são ofertados no mercado com a condição de subdeclaração já prevista.

O componente mais maléfico à sociedade provocado pela subdeclaração do valor da transação, que alcança as declarações de renda de vendedor e comprador, é a indução à

informalidade, em que parcela significativa de recursos geradores de negócios e de tributos em todos os níveis de governo passa para o mercado secundário, informal, onde as operações não são claras e a tributação não existe.

O modelo atual, com os cadastros e plantas de valores desatualizados, é perverso e indutor da informalidade. Os recursos transferidos ao mercado informal circulam com a mesma facilidade daqueles que alimentam o tráfico de drogas, o crime organizado, o caixa-dois de empresas, a comissão de políticos, a transferência ilegal de recursos para o exterior e outros.

Grande parte das transações imobiliárias no Estado de Santa Catarina e no Brasil possui os valores declarados em cartório e nas declarações de renda abaixo da realidade da transação efetivada. A partir de consulta a agentes do mercado imobiliário de Florianópolis estima-se que mais da metade das transações de imóveis acontecem com subdeclaração de valores. E a razão principal é o Imposto de Renda.

Ganha o vendedor, que sonega Imposto de Renda; ganha o comprador, que sonega ITBI. Como as duas partes geralmente têm vantagem no processo de comercialização de um imóvel a valor subdeclarado, cria-se um círculo vicioso, que se repete sucessivamente, onde as instituições prejudicadas pouca ação possuem, com os atuais instrumentos existentes, senão vejamos.

Ao cartório não cabe a função de avaliação do bem e aferição com o valor declarado. As custas cartoriais e a Taxa de Reparcelamento do Judiciário seguem tabela baseada no valor da transação, com evidente prejuízo nos casos de subdeclarações.

O município, com sua planta de valores desatualizada e sem equipe de engenheiros de avaliações, fica a mercê das informações declaradas. Em caso de discordância do valor é ao município que cabe a comprovação do valor de mercado, que pode acabar em ação na Justiça. Por não possuir equipe formada em engenharia de avaliações a própria defesa do valor de mercado torna-se difícil, deixando o órgão municipal sem ação.

Perde o município com a diminuição da arrecadação do ITBI, com a manutenção do sentimento na sociedade de que vale a pena tirar vantagem pessoal em detrimento da coletividade (sonegação e impunidade) e com a ausência de informações confiáveis de valores para re-alimentação do processo de acompanhamento do mercado imobiliário.

O estado não participa diretamente de nenhuma etapa no processo de comercialização de imóveis e não consegue atuar no momento da venda para evitar a subdeclaração. **Pode-se afirmar: o estado não sabe o quanto perde nesse *modus operandi* de subdeclaração, já consagrado pelos agentes do mercado imobiliário.**

Perde o estado, pois os recursos desviados ao mercado informal não gerarão os impostos correspondentes por todo o tempo que continuarem na informalidade. Como o dinheiro no Brasil circula cerca de 4 vezes ao ano (velocidade-renda da moeda ou PIB/Meios de Pagamento M2) (Banco Central do Brasil, 2003), se houver retorno em um ano ao mercado formal, pode-se ter uma idéia do quanto foi perdido (perdas de novo ao município por não ver recolhido impostos estaduais e federais que retornariam).

A título de exercício, como a arrecadação do ITBI em 2000 em Santa Catarina alcançou R\$ 34 milhões, pode-se estimar que o volume de recursos declarados nas transações imobiliárias tenha sido R\$ 1,7 bilhões (admitindo-se o ITBI médio de 2%). Considerando-se que em 50% dos negócios ocorre subdeclaração, baseado em pesquisa informal, e admitindo-se que a subdeclaração é da ordem de 30% do valor (conservadora), tem-se transferido para a informalidade todo o ano R\$ 255 milhões apenas das transações imobiliárias em Santa Catarina.

Perde a União, com valores subdeclarados e arrecadação do Imposto de Renda menor (e volta a perder o estado e o município com a menor transferência do governo central).

Com valores subdeclarados fica muito facilitada a transferência de imóveis para “laranjas” ou “testas-de-ferro” (aqueles que emprestam seu nome para encobrir operações de outros). A indústria dos “laranjas” continua com vigor, pois é simples transferir um imóvel com baixo valor declarado (porém de alto valor no mercado) para alguém que não precisa comprovar maior renda.

Assim como geram facilidades para transferir recursos ao mercado informal, as avaliações a valores muito inferiores ao mercado propiciam o caminho inverso, da lavagem de dinheiro, em que bens imóveis são adquiridos a valores baixos e posteriormente vendidos a valores de mercado, pagando os tributos correspondentes.

Outro desdobramento relacionado à facilidade de transmissão de imóveis por valores subdeclarados é a questão das execuções fiscais. Quantos casos são conhecidos no país de empresas falidas e seus bens em nome de terceiros? Quantos casos existem neste momento de transferência de imóveis a terceiros para “se proteger” de execuções de dívidas?

Não se imagina que todos esses problemas se resolverão com a atualização dos cadastros e plantas de valores. Mas se o modelo deixar de induzir à informalidade e passar a indutor da formalidade acredita-se que em pouco tempo essas ocorrências criminosas citadas diminuirão.

Também pode-se afirmar: o governo central não sabe o quanto perde no processo de subdeclaração de valores nas transações imobiliárias e na indução à informalidade

que alimenta atividades ilegais e criminosas e a criação de oportunidades para a lavagem de dinheiro, provocado pela ausência de atenção ao cadastro e à planta de valores dos municípios.

A sociedade perde ao ter sua cota de sacrifícios em tributos aumentada, com o elevadíssimo nível atual superior a 36% da renda nacional. E paga mais porque muitos que deveriam pagar não o fazem.

Perde a sociedade pela dificuldade de exercício de justiça social na política tributária, decorrente das iniquidades e das muitas facilidades de sonegação que o modelo atual oferece, nos aspectos abordados neste trabalho.

Perde também a sociedade pelo menor volume de recursos arrecadados que fazem falta para obras sociais ou para melhorar a estrutura pública.

Perde a coletividade pelo estímulo à sonegação, pelo sentimento de ineficiência da ação governamental, pela diminuição da auto-estima.

Perde a sociedade pelo fortalecimento das organizações criminosas ao transitar recursos através do mercado informal, usando as defasagens das plantas de valores para desviar recursos do mercado formal ou praticar a lavagem de dinheiro.

Para se ter uma idéia do prejuízo direto aos municípios, decorrente da baixa arrecadação do ITBI, estimamos os valores da expectativa de arrecadação para o ano 2000, a partir dos resultados dos municípios com melhor desempenho, à semelhança do procedimento efetuado para o cálculo do valor potencial de arrecadação do IPTU.

Os valores foram estimados para ITBI proveniente de transações imobiliárias nas áreas urbanas e representam o nível de atividade do mercado imobiliário. Nos casos de ITBI gerado a partir de imóveis rurais os valores devem ser somados à estimativa acima. Foram projetados os valores potenciais para cada município (resultados no Anexo D), com manutenção dos valores praticados em 2000 nos casos de superação do valor estimado. Para os municípios pequenos e de vocação agrícola foi muito comum a ocorrência de ITBI de 2000 maior que o valor projetado, em decorrência da contribuição da área rural.

Os valores estimados são a expectativa média de valor potencial, que não deve ser compreendida como igualdade de atividade dos mercados imobiliários das diferentes cidades. Essa questão deve estar bem clara para a análise dos valores projetados no Anexo D.

No Quadro 21 apresenta-se o resumo dos valores arrecadados e projetados para 2000, onde percebe-se a diferença para o valor potencial. O prejuízo estimado de perda de ITBI é da ordem de R\$ 26 milhões ao ano, lembrando também que se trata de estimativa conservadora, baseada apenas nos resultados já observados em 15% dos municípios.

A defasagem estimada (ou perda projetada) para o ITBI atinge quase 80% da arrecadação de 2000 e é menor nos municípios menores, onde o mercado imobiliário possui baixa atividade e onde a arrecadação sobre imóveis rurais apresenta maior incidência.

DESEMPENHO EFETIVO 2000 X DESEMPENHO PROJETADO 2000					
Renda/hab. (R\$)	Até 200	200 a 300	300 a 400	Mais de 400	TOTAL
ITBI real 2000	894.505	4.959.210	5.516.808	22.549.920	33.920.418
ITBI projetado	999.745	7.879.454	11.514.000	40.066.184	60.459.382
Variação	11,77%	58,89%	108,71%	77,68%	78,24%
Pop. Urb. (mil)	Até 5	5 a 20	20 a 100	Mais de 100	TOTAL
ITBI real 2000	2.102.249	4.124.000	9.092.047	18.602.122	33.920.418
ITBI projetado	2.705.268	7.710.777	17.023.274	33.020.063	60.459.382
Variação	28,68%	86,97%	87,23%	77,51%	78,24%

Quadro 21: Desempenho real do ITBI em 2000 e projeção.

A atualização das plantas de valores deve provocar incremento significativo no ITBI e inibir, de certa forma, a subdeclaração. Tirar-se-á a vantagem pecuniária do comprador (que sonega o ITBI), mas ficará mantida a vantagem do vendedor, referente ao Imposto de Renda, em caso de subdeclaração. De toda forma, o modelo passará a ser indutor da formalidade.

Não foi feita comparação entre os valores de avaliação constantes nas prefeituras e os valores de mercado, para identificação da defasagem das plantas de valores com relação ao mercado real. O acompanhamento de avaliações de imóveis em grande parte dos municípios de Santa Catarina, na atuação profissional como engenheiro da Caixa Econômica Federal, leva ao indicativo de defasagem média superior a 40%. Mesmo os municípios com melhor desempenho no ITBI (acima do percentil 0,85) apresentam defasagem nos valores de avaliação, que se estima no percentual mínimo de 20%.

Para o caso do IPTU a correção dos valores de avaliação exige revisão da política de alíquotas, pois pode o município ter compensado os baixos valores de avaliação com a elevação das alíquotas. Ou seja, a correção da planta de valores não significa automática elevação da arrecadação do IPTU. Para o ITBI isso não ocorre e o resultado na arrecadação deverá ser sentido de forma rápida.

Considerando os valores constantes no quadro do Quadro 21, o percentual de 20% conduz ao valor estimado de R\$ 12 milhões ao ano. Tem-se então a perda estimada de arrecadação de ITBI de R\$ 26 milhões ao ano, decorrente do cálculo do valor potencial a partir do desempenho de 15% dos municípios, e de R\$ 12 milhões ao ano proveniente da expectativa de atualização das plantas de valores em 20%. A estimativa total de valores não arrecadados de ITBI em 2000 é de no mínimo R\$ 38 milhões ao ano, para o estado de Santa Catarina, que corresponde a 112% do valor arrecadado.

Novamente o grande perdedor no ITBI, à semelhança do IPTU, é a sociedade, que vê inclusive facilitada a atuação dos poderes paralelos (drogas, crime organizado, corrupção etc.), tão nocivos ao conjunto da população.

5.1.3 Contribuição de Melhoria

As dificuldades de cálculo da participação de cada proprietário no rateio dos investimentos públicos que provocaram valorização dos imóveis constitui-se no maior problema técnico da aplicação da Contribuição de Melhoria. Calcular a valorização imobiliária decorrente somente da obra pública, a zona de influência no valor dos imóveis (de diferentes tipologias) e o gradiente de valorização na zona de influência são os maiores desafios dos engenheiros de avaliação.

No entanto a não utilização do tributo decorre essencialmente da ausência de vontade política.

A partir dos dados pesquisados verifica-se que municípios de pequena população urbana têm facilidade de contato direto com os cidadãos, onde parece haver um grau mais avançado da compreensão da importância do rateio do custo de obras públicas. Mesmo que o tecnicismo não esteja presente, parte do custo das obras públicas tem sido diretamente absorvido pelas populações beneficiadas nos pequenos municípios e/ou de menor renda.

A ausência de arrecadação de Contribuição de Melhoria no ano de 2000 nos maiores municípios da Grande Florianópolis (Florianópolis, São José, Palhoça e Biguaçu) indica dificuldades comuns, superadas em outras regiões. A ausência de profissionais de engenharia de avaliações nas administrações municipais é um entrave ao melhor encaminhamento das soluções do rateio dos investimentos públicos. Soluções estudadas em profundidade, com

comprovação da valorização imobiliária havida e da região de influência, deixam de ser exercitadas por carência de profissionais especializados.

Na medida em que os estudos do mercado imobiliário não são profundos, fica difícil o município defender sua posição perante a sociedade e a Justiça.

Uma das grandes vantagens de utilização da Contribuição de Melhoria é a relação direta entre a vantagem auferida (uso da obra pública e valorização imobiliária) e o custeio correspondente, em que se evita o ônus à toda população, indistintamente.

Com base nos dados observados nos municípios de Santa Catarina, definiu-se o potencial de arrecadação de Contribuição de Melhoria, com a ressalva das dificuldades de operação e a importância da decisão política de sua implantação.

Foi efetuada a projeção da arrecadação da Contribuição de Melhoria para o ano de 2000, a partir dos dados do Quadro 19, e confrontada com a arrecadação efetiva de 2000, fornecida pelo TCE/SC. Os resultados são apresentados no Anexo D e o resumo no Quadro 22.

Conclui-se que se utilizada adequadamente a Contribuição de Melhoria poderia arrecadar R\$ 122 milhões em um ano (referente a 2000) nos municípios de Santa Catarina, com a ressalva que a repetição da arrecadação ao longo dos anos está vinculada à existência de obras e valorização imobiliária, sendo aconselhável cautela na análise da Contribuição de Melhoria. O IPTU e o ITBI possuem características de receitas estáveis. A Contribuição de Melhoria pode conquistar a estabilidade, para o quê depende de cada município.

DESEMPENHO EFETIVO 2000 X DESEMPENHO PROJETADO 2000					
Renda/hab. (R\$)	Até 200	200 a 300	300 a 400	Mais de 400	TOTAL
C.M. real 2000	250.528	1.777.155	1.276.648	2.074.369	5.378.002
C.M. projetada	2.123.980	23.389.880	30.588.100	71.860.759	127.962.719
Varição	747,80%	1.216,14%	2.295,97%	3.364,22%	2.279,37%
Pop. Urb. (mil)	Até 5	5 a 20	20 a 100	Mais de 100	TOTAL
C.M. real 2000	904.605	1.883.000	1.838.024	752.373	5.378.002
C.M. projetada	6.488.853	19.408.845	38.321.166	63.743.855	127.962.719
Varição	617,31%	930,74%	1.984,91%	8.372,37%	2.279,37%

Quadro 22: Desempenho real da Contribuição de Melhoria em 2000 e projeção.

Por ser mais justo, esse tributo poderia levar à diminuição do IPTU, em processo de discussão pública e participação da sociedade.

5.1.4 Outros Tributos

A conclusão acerca do Imposto de Transmissão Causa *Mortis* ou Doação (ITCMD) é de desatenção total do governo estadual, com prejuízos de arrecadação no mínimo do valor anual arrecadado (R\$ 7 milhões em 2000) e desdobramentos nos processos de execução de dívidas, de transferência de bens a valores subdeclarados com objetivos diversos e de dificuldades do Ministério Público exercer a defesa dos direitos dos menores.

Para o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) a conclusão é que os investimentos em cadastro são tão importantes quanto na área urbana, em razão dos benefícios na questão ambiental, na reforma agrária e no planejamento agrícola. Na questão da arrecadação do ITR, cita-se a conclusão de Balata (1996), de perda de recursos da ordem de R\$ 1 bilhão ao ano no Brasil, referente a 1994.

A arrecadação de taxas nos municípios situa-se aquém do valor potencial, devido essencialmente à desatualização do cadastro e à ausência de rotinas de acompanhamento das alterações do ambiente construído e do estabelecimento de atividades profissionais e empresariais. A quantificação dos prejuízos à sociedade é difícil, mas ocorre na arrecadação, na justiça social e no planejamento do uso e ocupação do solo.

No caso do Preço Público o prejuízo atual é para as maiores cidades, que cedem as áreas públicas de forma gratuita (ou próximo disso) para o benefício de empresas privadas. O potencial de arrecadação ainda não é conhecido mas tem relação direta com o cadastro e a planta de valores, que permitirão a ação de engenheiros avaliadores no cálculo da base tributária para a cobrança do valor mais justo.

5.1.5 Extra-Fiscalidades

A falta de segurança jurídica nas transações de imóveis em muitas regiões do país, por problemas nos registros de imóveis e na frágil caracterização dos imóveis (ausência de cadastro de todas as parcelas), afasta investimentos e reduz a atividade econômica.

Os problemas ambientais não são completamente conhecidos por falta de levantamentos. As soluções, as prioridades, o monitoramento da recuperação ambiental ficam fragilizados pela ausência de informações acerca do território.

O gerenciamento das bacias hidrográficas, o planejamento agrícola, o controle de pragas e doenças no meio rural são dificultados também por existir pouca informação acerca do território.

O planejamento urbano, o controle do uso e ocupação do solo, a urbanização de assentamentos precários, a regularização fundiária, o monitoramento das áreas de fragilidade ambiental, possuem dificuldade de efetivação sem o cadastro atualizado.

A ausência de cadastro e conhecimento da realidade dos imóveis, aliada à baixa fiscalização dos municípios, proporciona condições de novas ocupações precárias que facilitam a implantação de poderes paralelos ligados ao crime.

A utilização dos instrumentos trazidos pelo Estatuto da Cidade não é possível sem o Plano Diretor. E o Plano Diretor não pode ser desenvolvido sem o cadastro.

O exercício efetivo de uma política tributária local, com critérios que contemplem a justiça social, só existe nos poucos municípios brasileiros que investiram em cadastro, planta de valores e modernização da legislação tributária. Os demais municípios apenas arrecadam tributos, sem justiça social.

Para a definição de prioridades no atendimento às populações carentes é essencial o cadastro socioeconômico. A distribuição espacial das carências e o seu pleno conhecimento são fundamentais para o controle da população e o monitoramento dos resultados das políticas públicas.

A transferência de recursos para a informalidade, decorrente de cadastros e plantas de valores desatualizados, inibe a atividade econômica e os novos negócios e gera prejuízos aos estados.

A sonegação do Imposto de Renda, a criação de facilidades de transferência de dinheiro para o mercado informal e no sentido inverso, em atividade de lavagem de dinheiro, também possuem parcela que resulta de cadastros e plantas de valores distantes da realidade.

O conhecimento do território e de suas riquezas permitirá a preservação e a exploração planejada, capitalizando benefícios ao povo e ao meio ambiente.

Por fim, o conhecimento da realidade local do território e dos valores é condição *sine qua non* para a efetiva participação popular na discussão das questões públicas e o avanço nas políticas públicas e programas sociais.

5.2 RECOMENDAÇÕES

A abrangência do assunto permite identificar vários aspectos que devem ter estudos aprofundados, dentro e fora do meio acadêmico, com diferentes atores envolvidos. Sem a pretensão de esgotar o assunto, relaciona-se recomendações na temática apresentada, para o aprimoramento do planejamento e gestão do território:

- 1) os formadores de opinião reforçarem a importância do cadastro e da planta de valores nas discussões sobre o Estatuto da Cidade e nos fóruns das cidades;
- 2) o município investir primeiramente em cadastro e planta de valores, antes de iniciar a elaboração do Plano Diretor;
- 3) o governo federal priorizar investimentos na estruturação técnica da administração pública dos municípios e condicionar novos investimentos à elaboração do cadastro, planta de valores e nova legislação tributária, com o cuidado de não ser excludente;
- 4) o governo federal, através do Ministério das Cidades e/ou da Caixa Econômica Federal, criar mecanismos de verificação das ações de manutenção do cadastro e planta de valores, para liberações de novos projetos e recursos, sem ser excludente;
- 5) o governo federal criar linhas de crédito (ou um fundo específico, à semelhança do administrado pelo Paraná/Cidade) voltado à estruturação técnica dos municípios, com maior volume de recursos, maior flexibilidade, prazo variado de retorno e taxas de juros razoáveis;
- 6) o governo federal exigir qualidade mínima nos produtos financiados, com auxílio da Caixa Econômica Federal, das universidades e ONG, para proporcionar maior vida útil, condição de atualização e economicidade dos recursos públicos;

- 7) o governo federal com o legislativo não considerar como endividamento dos municípios os recursos para melhoria da administração pública, para evitar novamente a exclusão;
- 8) o governo federal utilizar-se da possibilidade de vinculação de receitas dos tributos locais para garantia de empréstimos na modernização da administração tributária, prevista na Constituição Federal, art. 167, §4;
- 9) o governo federal com o legislativo transferir ao município a competência sobre o ITR (reforma tributária), com manutenção da transferência de informações básicas ao Ministério da Agricultura/INCRA para a definição de políticas agrícolas e de reforma agrária;
- 10) o administrador do ITR substituir a auto-declaração por avaliação em massa (planta de valores de imóveis rurais) ou, no mínimo, monitorar o sistema de auto-declaração, com sistemática de novas avaliações em casos de subdeclarações;
- 11) as diferentes instituições do governo evitem desenvolver produtos cartográficos e de cadastro sem a integração com os municípios e os demais usuários (evitar investimentos exclusivistas; buscar a multifinalidade do produto e do investimento);
- 12) o cartório de registro de imóveis referir-se e vincular-se ao cadastro imobiliário do município (número da inscrição cadastral, já previsto em lei, e descrição correta do bem);
- 13) o cartório de registro de imóveis promover a alteração da descrição do imóvel ou do proprietário sempre de forma vinculada ao cadastro do município;
- 14) o cartório de registro de imóveis informar em cada registro de transferência de propriedade o valor declarado da transação e o valor de avaliação do município;
- 15) a Receita Federal definir rotinas para verificação de declarações de renda sempre que o valor declarado da transação estiver muito distante do valor de avaliação no registro de imóveis;
- 16) o governo estadual e o legislativo transferir o ITMCD (arrecadação, monitoramento e recursos) para os municípios, através de reforma tributária ou convênio;
- 17) o governo estadual participar junto com o governo federal na criação de um fundo de investimento permanente para a estruturação técnica dos municípios;
- 18) a federação estadual de municípios divulgar os valores unitários (por habitante ou por domicílio) arrecadados com os tributos locais, juntamente com os serviços

oferecidos pela administração pública, para conhecimento dos cidadãos e dos próprios prefeitos e vereadores;

- 19) os municípios acima de 20 mil habitantes urbanos contrataram ou treinaram engenheiro de avaliações;
- 20) a associação de municípios contratar ou treinar engenheiro de avaliações, para atuação nos municípios menores;
- 21) o agente financiador compreender a dimensão política do investimento em cadastro, planta de valores e plano diretor, para a projeção das conquistas possíveis;
- 22) o município examinar a alternativa de projetos de implantação parcial e com capacidade de evolução;
- 23) o município procurar definir com precisão as dimensões dos imóveis, para possibilitar correções seguras nos cartórios de registro de imóveis;
- 24) o município criar rotinas junto aos cartórios de registro de imóveis para a atualização permanente do cadastro;
- 25) o município atualizar de forma contínua a base de dados de valores a partir das informações de mercado e das declarações na guia do ITBI;
- 26) o município evitar a departamentalização de ações que possam trazer baixo envolvimento com os resultados, diminuição das responsabilidades e condenação da atualização do cadastro;
- 27) o engenheiro avaliador buscar a realidade dos valores de mercado nas suas avaliações, deixando a ação política do executivo e dos vereadores sobre as alíquotas e isenções;
- 28) o Ministério Público acompanhar a definição da política tributária local e a definição dos valores dos imóveis em conformidade com a realidade de mercado;
- 29) as universidades e ONG buscarem atuação mais próxima dos municípios, para a garantia da qualidade dos produtos desenvolvidos e, especialmente, da continuidade de uso (manutenção/atualização);
- 30) a ABNT e a sociedade de Engenharia desenvolver metodologia para comparação dos valores constantes nas plantas de valores dos municípios com os valores de mercado, com o objetivo de orientar os administradores municipais, os tribunais de contas estaduais e o Ministério Público;
- 31) os municípios acima de 50 mil habitantes urbanos criarem a Vara de Execuções da Fazenda Municipal, para agilizar os processos de cobrança dos tributos;

- 32) os municípios utilizarem-se de câmaras de arbitragem para atender reclamações sobre valores de imóveis e de tributos, com respostas rápidas e de baixo custo;
- 33) os municípios utilizarem de forma efetiva as potencialidades do cadastro e da planta de valores, com envolvimento de todas as secretarias e da população, criando uma cultura do cadastro.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ACUÑA, C. O. El impuesto a la propiedad en Chile. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR-14653-1**: avaliação de bens – parte 1: procedimentos gerais. Rio de Janeiro: ABNT, 2001.

_____. **NBR-14166**: rede de referência cadastral municipal. Rio de Janeiro: ABNT, 1998.

_____. **NBR-5676**: avaliação de imóveis urbanos. Rio de Janeiro: ABNT, 1990.

AVERBECK, C. E. ; LOCH, C. ; OLIVEIRA, R. DE. Planta de valores genéricos: necessidade de compromisso com a realidade de mercado. In: **Anais do IV Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico**. Florianópolis. 2002. CD ROM.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Velocidade-renda da moeda**. Tab. II-9. Fonte: BACEN e IBGE. Disponível em www.bc.gov.br. Acesso em 01 abr. 2003.

BALARINE, O. F. O. **Determinação do impacto de fatores sócio-econômicos na formação do estoque habitacional em Porto Alegre**. Porto Alegre: EDIPUCRS, 1996.

BALATA, K. S. **ITR – Imposto Territorial Rural – seu potencial, sua evasão, sua solução**: Cadastro Técnico Rural Multifinalitário. Apostila. Botucatu/SP. 1996.

BARRETO, A. F. Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. In: MARTINS, I. G. DA S. (Coord.). **Curso de Direito Tributário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2001a.

_____. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis – ITBI. In: MARTINS, I. G. DA S. (Coord.). **Curso de Direito Tributário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2001b.

BNDES [Banco Nacional de Desenvolvimento Social]. **Responsabilidade Fiscal**. Rio de Janeiro. 2001. CD ROM.

BRASIL. Estatuto da Cidade (2001). **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Realização Instituto Pólis. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001a.

_____. Medida Provisória nº 2.220, de 04/09/2001. Dispõe sobre a concessão de uso especial de que trata o §1º do art. 183 da Constituição, cria o Conselho Nacional de Desenvolvimento Urbano – CNDU e dá outras providências. Brasília. DF: Imprensa Nacional, 2001b.

_____. Lei nº 10.257, de 10/07/2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília. DF: Imprensa Nacional, 2001c.

_____. Constituição (1988). Emenda Constitucional nº 29, de 13/09/2000. Altera o §1º do art. 156, o parágrafo único do art. 160 e o inciso IV do art. 167, da Constituição Federal. Acrescenta os parágrafos 1º a 3º ao art. 198 da Constituição Federal e o art. 77 ao ADCT da Constituição Federal. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 2000a.

_____. Lei Complementar nº 101, 04/05/2000. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 2000b.

_____. Constituição (1988). Emenda Constitucional nº 26, de 14/02/2000. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 2000c.

_____. Constituição (1988). Emenda constitucional nº 19, de 04/06/1998. Modifica o regime e dispõe sobre princípios e normas da administração pública, servidores e agentes políticos, controle de despesas e finanças públicas e custeio de atividades a cargo do Distrito Federal, e dá outras providências. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1998.

_____. Lei Federal nº 9.532, 10/12/1997. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1997.

_____. Constituição (1988). Emenda constitucional nº 3, de 17/03/1993. Altera o art. da Constituição Federal. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1993.

_____. Lei nº 8.429, 02/06/1992. Dispõe sobre as sanções aplicáveis aos agentes públicos nos casos de enriquecimento ilícito no exercício do mandato, cargo, emprego ou função na administração pública direta, indireta ou fundacional e dá outras providências. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1992a.

_____. Resolução nº 9, 07/05/1992. Fixa alíquota máxima para o Imposto de Transmissão *Causa Mortis* e Doações. Brasília, DF: Senado Federal, 1992b.

_____. Lei nº 8.078, 11/09/1990. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1990.

_____. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

_____. Decreto-lei nº 195, de 24/02/1967. Dispõe sobre a cobrança da Contribuição de Melhoria. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1967.

_____. Lei nº 5.194, de 24/12/1966. Regula o exercício das profissões de Engenheiro, Arquiteto e Engenheiro-Agrônomo, e dá outras providências. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1966a.

_____. Lei nº 5.172, de 25/10/1966. Dispões sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de Direito Tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 1966b.

BREMAEKER, F. E. J. DE. **Comportamento fiscal dos municípios em 2000**. IBAM. Série Estudos Especiais nº 37. Rio de Janeiro. 2002.

_____. **Instrumentos de desempenho da arrecadação do Imposto Predial e Territorial Urbano**. IBAM. Série Estudos Especiais nº 28. Rio de Janeiro. 2001.

CÁCERES, G. ; SABATINI, F. Santiago de Chile: la recuperación de plusvalías puesta en perspectiva histórica. In: SMOLKA, M. ; FURTADO, F. (Org.). **Recuperación de plusvalías en América Latina**: alternativas para el desarrollo urbano. Santiago: Eurelibros, 2001.

CARNEIRO, A. F. T. ; LOCH, C. ; JACOMINO, S. Tendências do cadastro imobiliário. **IRIB - Revista de Direito Imobiliário**, São Paulo, n. 48, ano 23, p.233-244, jan.- jun. 2003.

DANTAS, R. A. **Engenharia de Avaliações**: uma introdução à metodologia científica. São Paulo: Pini, 1998.

DANTAS, R. A. et al. Uma nova metodologia para avaliação de imóveis utilizando regressão espacial. In: **Anais do XI Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**. Guarapari/ES. 2001. CD ROM.

DAVIS, P. The IAAO standard on ratio studies: a framework for order and progress in assessment performance evaluation. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

DE CESARE, C. M. Questões críticas em tributação imobiliária no Brasil. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

_____. **An empirical analysis of equity in property taxation**: a case study from Brazil. 1998. Tese (Doutorado em Filosofia) – Universidade de Salford. Salford, Reino Unido.

DISTRITO FEDERAL. Secretaria de Desenvolvimento Econômico. **Brasil: Produto Interno Bruto do Brasil, grandes regiões e unidades da federação**. Fonte: SDE a partir de dados de Contas Regionais do Brasil 1999 – IBGE. Disponível em www.sde.df.gov.br. Acesso em 13.06.2003.

EBERL, H. K. D. **Sistemas catastrales**. México: Ed. Concepto, 1982.

EMPLASA – Empresa Metropolitana de Planejamento da Grande São Paulo SA. **Planta de Valores Genéricos**. Disponível em www.emplasa.sp.gov.br. Acesso em 23 mai. 2003.

ERBA, D. A. **Importância dos aspectos jurídicos no cadastro técnico multifinalitário**. 1995. 82f. Dissertação (Mestre em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis.

FERNANDES, E. C. **Direito Tributário Municipal**. Curitiba: Juruá, 2000.

FERNANDES, E. Regularização e combate à pobreza. In: INSTITUTO PÓLIS. **Regularização da terra e moradia**: o que é e como implementar. São Paulo: Instituto Pólis, 2002.

FUNDAÇÃO JOÃO PINHEIRO. **Déficit habitacional no Brasil 2000**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, Centro de Estatística e Informações, 2001.

GIANNAKOS, I. B. DA S. ; LEÃO, M. L. Transformação de variáveis – regressão não linear. In: **Anais do XI Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**. Guarapari/ES. 2001. CD ROM.

GONZÁLEZ, M. A. S. **Planta inferencial de valores com dados de ITBI**: um estudo sobre integração dos cadastros e modernização do sistema de tributos imobiliários. Porto Alegre: Ed. NORIE/UFRGS, 1996.

GRANT, D. M. ; WILLIAMSON, I. P. **Administering our land – an anthology of cadastral issues in Australia**. Institution os Surveyors. Austrália. 1997.

GRIFFITHS, M. The european dimensions and land management – implementation issues. In: FIG – International Federation of Surveyors. **Land management in the process of transition**. Seminar at the annual meeting of Comission 7 of the International Federation of Surveyors. Budapest, June 1996.

HENSSEN, J. L. G. ; WILLIAMSON, I. P. **Land registration, cadastre and its interaction – a world pesrpective**. Instituion os Surveyors. Austrália. 1997.

HILL, R. C. ; GRIFFITHS, W. E. ; JUDGE, G. G. **Econometria**. São Paulo: Saraiva, 1999.

HOCHHEIM, N. ; UBERTI, M. S. Uso de variáveis ambientais na avaliação de imóveis urbanos: uma contribuição à valoração ambiental. In: **Anais do XI Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**. Guarapari/ES. 2001. CD ROM.

HOCHHEIM, N. **Um método para análise probabilística da viabilidade econômica do cadastro técnico urbano**. 1993. 84f. Tese para concurso de professor titular - Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis.

IBGE [Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística]. **Censo demográfico 2000**. Rio de Janeiro: IBGE, 2001a.

_____. **Perfil dos municípios brasileiros**: pesquisa de informações básicas municipais 1999. Rio de Janeiro: IBGE, 2001b.

IBPT [Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário]. **Carga tributária brasileira**. Disponível em www.ibpt.com.br. Acesso em 02 jun. 2003.

ICEPA [Instituto de Planejamento e Economia Agrícola de Santa Catarina]. **SC-AGRO 2000 – Informações da agricultura catarinense**. Florianópolis. 2000. CD ROM.

LARSSON, G. **Land registration and cadastral systems**: tools for land information and manegement. Longman Group, U.K., 1996.

LIMA, G. P. DE A. Homogeneização fundamentada – uma utopia? In: **Anais do VIII Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias**. Florianópolis. 1995.

LIMA, O. P. ; CORDINI, J. ; LOCH, C. O cadastro técnico multifinalitário e o poder público municipal - base para o desenvolvimento sustentável. In: **Anais do IV Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis. 2000. CD ROM.

LIPORONI, A. S. **Planta de valores genéricos** – avaliação em massa para fins tributários. Apostila. São Paulo. 1998.

LOCH, C. **Cadastro técnico multifinalitário – rural e urbano**. Mimeo. UFSC. Florianópolis. 1998.

_____. **Cadastro técnico rural multifinalitário como base à organização espacial do uso da terra a nível de propriedade rural**. 1993. 128f. Tese para concurso de professor titular Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis.

_____. **Importância do monitoramento global e integrado do planejamento municipal**. Florianópolis: Ed. UFSC, 1989.

MARTINS, I. G. DA S. Teoria da imposição tributária. In. MARTINS, I. G. DA S. (Coord.). **Curso de Direito Tributário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2001.

MCCLUSKEY, M. Property taxation: an international perspective. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

MÖLLER, L. F. C. **Planta de valores genéricos**: avaliação coletiva de imóveis para fins tributários. Porto Alegre: Sagra-DC Luzzatto, 1995.

OLIVEIRA, R. ; GREENBERG, F. G. Do Estatuto da Cidade à Agência Municipal de Cadastro (AMCA). In: **Anais do V Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis. 2002. CD ROM.

OSBORNE, D.; GAEBLER, T. **Reinventando o governo**: como o espírito empreendedor está transformando o setor público. 2. ed. Brasília: MH Comunicação, 1994.

PHILIPS, J. ; LIMA, R. F. P. A importância do cadastro técnico multifinalitário para o desenvolvimento econômico em países pobres. In: **Anais do IV Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis. 2000. CD ROM.

PHILIPS, J. El catastro inmobiliario de Brasil y la Agenda 21. In: **Anais do I Seminario Internacional sobre Sistemas Cadastrais**. Bogotá, Colômbia. 2000.

RAMBO, L. I. **Retificação administrativa de limites, confrontações e áreas de terrenos urbanos junto ao Registro de Imóveis, a partir de dados do Cadastro Imobiliário Urbano**. 2000. 175f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

RAMOS, L. S. ; OLIVEIRA, R. ; LOCH, C. ; SILVA, E. Banco de dados do mercado imobiliário integrado ao cadastro técnico multifinalitário: formação de técnicos em plantas de valores genéricos (PVG). In: **Anais do V Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis. 2002. CD ROM.

RAMOS, L. S. ; SILVA, E. ; LOCH, C. Avaliação coletiva de imóveis x cadastro técnico urbano. In: **Anais do IV Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário**. Florianópolis. 2000. CD ROM.

RAMOS, L. S. **O efeito da implantação de infra-estrutura para o aumento do valor do solo urbano em diferentes realidades**: estudo de caso na cidade de Belém-PA. 1999. 111f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Avaliações e Inovações Tecnológicas) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

ROLNIK, R. Identificando as irregularidades. In: INSTITUTO PÓLIS. **Regularização da terra e moradia**: o que é e como implementar. São Paulo: Instituto Pólis, 2002.

SABOYA, D. DE. Armadilhas, cuidados e soluções na modelagem por metodologia inferencial, para avaliação de bens. In: **Anais do II Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Avaliar 2000**. São Paulo. 2000. CD ROM.

SANDRONI, P. Plusvalías urbanas en Brasil: creación, recuperación y apropiación en la ciudad de São Paulo. In: SMOLKA, M. ; FURTADO, F. (Org.). **Recuperación de plusvalías en América Latina**: alternativas para el desarrollo urbano. Santiago: Eurelibros, 2001.

SANTA CATARINA. Tribunal de Contas. **TCE: controle público e cidadania**. Florianópolis: Tribunal de Contas, 2001a.

_____. SDE [Secretaria de Estado do Desenvolvimento Econômico e Integração ao MERCOSUL]. **Anuário estatístico de Santa Catarina 2000**. Florianópolis. 2001b. CD ROM.

_____. Lei nº 10.789, 03/07/1998. Altera as alíquotas do Imposto de Transmissão Causa *Mortis* ou Doação. Florianópolis: Assembléia Legislativa, 1998.

SERRAVALLE, H. Reformas em la administracion de los impuestos territoriales - los casos de Argentina y Nicaragua: experiencias y lecciones. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

SILVA, E. **Proposta de avaliação coletiva de imóveis**: aplicação aos imóveis do tipo apartamento na cidade de Blumenau – Santa Catarina. 1999. 116 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

SILVA, E. N. Contribuição de Melhoria. In: MARTINS, I. G. DA S. (Coord.). **Curso de Direito Tributário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2001a.

_____. Taxas. In: MARTINS, I. G. DA S. (Coord.). **Curso de Direito Tributário**. 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2001b.

SILVA, S. A. P. Seleção de modelos por variação residual. In: **Anais do II Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Avaliar 2000**. São Paulo. 2000. CD ROM.

SMOLKA, M. ; FURTADO, F. Ensayo introductorio: recuperación de plusvalías en Latinoamérica: bravura o bravata?. In: SMOLKA, M. ; FURTADO, F. (Org.). **Recuperación de plusvalías en América Latina**: alternativas para el desarrollo urbano. Santiago: Eurelibros, 2001.

SOUZA, M. L. DE. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

URIBE, M. C. La política de cobro del impuesto predial em Bogotá en la década de los 90. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

VASCONCELLOS, M. V. DE. Reflexões sobre cadastros na América Latina. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

VILLELA, L. A. A tributação subnacional, o imposto predial e os desafios para modernizá-lo. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

WALTERS, L. C. Questões de avaliações. In: **Anais do Seminário Internacional sobre Tributação Imobiliária**. Porto Alegre. 2001.

ZANCAN, E. C. **Avaliações de imóveis em massa para efeitos de tributos municipais**. Florianópolis: Ed. Rocha, 1996.

ZENI, A. ; SILVA, S. A. P. DA. **Curso básico de Engenharia de Avaliações**: metodologia científica. Fortaleza: ABDE, 1996.

ZENI, A. Workshop: avaliações econômicas. In: **Anais do I Simpósio Brasileiro de Engenharia de Avaliações – Avaliar 1998**. Notas de aula. Salvador. 1998.

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

- ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas
- BCI – Boletim de Cadastro Imobiliário
- BL – Boletim de Logradouros
- BNDES – Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
- CM – Contribuição de Melhoria
- CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia
- CTN – Código Tributário Nacional
- FIG – Federação Internacional dos Geômetras
- FPM – Fundo de Participação dos Municípios
- IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
- IBPT – Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário
- ICEPA – Instituto de Planejamento e Economia Agrícola de Santa Catarina
- ICMS – Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços
- INCRA – Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
- IPEA – Instituto de Pesquisa Aplicada
- IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano
- IPVA – Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores
- ISS – Imposto Sobre Serviços
- ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos
- ITCMD – Imposto de Transmissão Causa *Mortis* ou Doação
- ITR – Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural
- NBR – Norma Brasileira Regulamentada
- ONG – Organização Não Governamental
- OGU – Orçamento Geral da União
- PETI – Programa de Erradicação do Trabalho Infantil
- PIB – Produto Interno Bruto
- PMAT - Programa de Modernização da Administração Tributária e da Gestão dos Setores Sociais Básicos
- PNAFM – Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros
- PSH – Programa de Subsídio à Habitação

SFH – Sistema Financeiro de Habitação

SIG – Sistema de Informação Geográfica

SISCAT – Sistema de Catastro Municipal (Nicarágua)

ZEIS – Zona Especial de Interesse Social

ANEXOS

ANEXO A: Informações de renda, população urbana e arrecadação dos municípios de Santa Catarina, referente ao ano 2000. Fonte: Fundação João Pinheiro, IBGE e TCE/SC.

ANEXO B: Informações de IPTU arrecadado e lançado em 1998, Índice de Efetividade do IPTU e projeção dos valores de IPTU, a partir de dados de IBGE e TCE/SC.

ANEXO C: Informações de população urbana, IPTU lançado e arrecadado em 1998, Índice de Efetividade, ano da última atualização do cadastro e da planta de valores e ano da instalação do município. Fonte: Fundação João Pinheiro e IBGE.

ANEXO D: Informações de população, tributos arrecadados e projeção dos tributos para os municípios, referente ao ano 2000, a partir de dados de IBGE e TCE/SC.

ANEXO A: Informações de renda, população urbana e arrecadação dos municípios de Santa Catarina, referente ao ano 2000. Fonte: Fundação João Pinheiro, IBGE e TCE/SC.

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPTU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
1	Abdon Batista	166,91	713	3.411	4.708	-	30.685	46.021	2.138.202
2	Abelardo Luz	237,02	7.228	39.048	114.527	14.439	40.321	253.500	6.933.119
3	Agrolândia	213,49	4.634	71.204	11.811	-	71.898	193.736	3.042.803
4	Agronômica	267,32	872	14.562	11.526	-	46.262	72.424	2.359.038
5	Água Doce	273,26	3.148	50.900	35.084	-	106.409	205.232	3.500.703
6	Águas de Chapecó	262,02	2.202	23.940	11.604	-	42.534	87.810	2.476.688
7	Águas Frias	271,11	517	12.404	9.657	-	1.828	29.824	2.073.519
8	Águas Mornas	216,93	1.715	10.616	16.996	-	10.965	65.745	2.476.103
9	Alfredo Wagner	258,12	2.473	43.387	34.615	-	71.695	167.415	3.785.286
10	Alto Bela Vista	234,33	522	12.512	12.633	1.394	10.030	64.877	2.109.556
11	Anchieta	151,72	2.443	25.550	16.907	49.908	78.456	184.179	3.523.902
12	Angelina	185,13	1.015	25.372	14.649	-	65.281	117.188	2.224.574
13	Anita Garibaldi	158,05	4.188	50.457	20.246	28.752	11.220	126.089	2.767.863
14	Anitópolis	219,28	1.114	9.106	8.723	-	13.793	34.591	2.120.404
15	Antônio Carlos	291,83	1.760	64.543	17.789	-	16.177	184.191	3.268.590
16	Apiúna	243,02	3.606	64.680	14.982	39.688	79.259	219.662	3.928.775
17	Arabitã	312,91	971	22.032	9.712	-	3.084	44.621	2.486.646
18	Araquari	184,70	22.000	70.975	33.890	-	301.849	551.476	6.326.542
19	Araranguá	290,08	45.052	803.457	245.586	136	656.255	2.165.541	15.297.325
20	Armazém	258,08	2.625	41.144	7.640	-	80.668	134.834	2.811.564
21	Arroio Trinta	245,08	2.097	29.561	6.103	-	54.425	94.182	2.403.867
22	Arvoredo	179,68	411	1.826	2.043	-	9.954	17.591	2.245.321
23	Ascurra	290,59	6.119	65.487	18.065	930	135.437	224.734	2.895.397
24	Atalanta	256,98	1.133	10.536	7.911	-	7.495	32.728	2.305.828
25	Aurora	282,94	1.482	8.345	9.921	-	42.268	68.275	2.806.417
26	Balneário Arroio do Silva	267,96	5.876	411.062	91.307	470	139.518	659.471	3.098.753
27	Balneário Barra do Sul	255,95	6.032	426.176	20.885	-	52.957	547.441	2.915.422
28	Balneário Camboriú	670,28	73.455	11.774.340	2.789.038	715	2.081.547	19.925.821	46.185.667
29	Balneário Gaivota	223,83	2.977	340.438	41.239	19.758	113.832	520.127	3.014.971
30	Bandeirante	160,86	741	5.106	3.529	-	3.372	21.402	2.173.637
31	Barra Bonita	149,95	256	2.868	3.812	3.281	3.987	15.234	1.929.967
32	Barra Velha	273,57	14.566	1.011.424	112.859	13.277	266.243	1.477.273	7.084.680
33	Bela Vista do Toldo	123,59	570	7.491	11.652	-	5.238	44.415	2.357.838

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC.CORR.TT
34	Belmonte	172,69	952	7.685	9.668	23.413	7.198	51.218	1.993.666
35	Benedito Novo	252,12	4.901	89.706	26.579	28.118	95.445	275.844	3.573.515
36	Biguaçu	300,11	42.907	393.358	83.514	-	321.442	1.315.941	13.390.880
37	Blumenau	462,28	241.943	6.346.378	2.769.222	29.238	7.264.955	31.256.645	140.030.012
38	Bocaina do Sul	160,61	415	5.614	4.899	-	40.491	65.401	2.223.635
39	Bom Jardim da Serra	216,65	2.123	18.439	5.820	-	6.661	33.707	2.198.775
40	Bom Jesus	179,89	989	7.812	7.163	-	17.507	35.412	2.293.209
41	Bom Jesus do Oeste	162,79	376	9.677	3.979	-	3.054	30.142	1.978.841
42	Bom Retiro	213,01	5.336	60.616	75.561	217	137.524	292.030	2.917.223
43	Bombinhas	311,56	8.716	1.975.010	482.641	-	482.696	3.133.123	7.028.853
44	Botuverá	250,29	803	14.518	3.824	-	7.724	30.460	2.391.559
45	Braço do Norte	433,10	17.879	324.677	74.446	37.783	302.687	952.543	7.996.189
46	Braço do Trombudo	237,04	1.622	53.967	8.341	-	88.152	160.700	2.515.317
47	Brunópolis	143,54	707	4.621	9.329	-	12.371	32.055	2.068.377
48	Brusque	416,42	73.256	2.118.916	367.504	529.404	1.064.013	5.621.997	36.932.232
49	Caçador	276,22	55.542	1.405.973	159.511	310.396	319.328	2.880.234	22.609.558
50	Caibi	283,37	3.060	50.503	16.052	3.876	59.621	165.227	3.146.067
51	Calmon	114,97	1.392	-	26.086	-	1.627	30.215	2.214.784
52	Camború	237,33	39.427	483.136	67.135	2.920	816.732	1.590.325	9.730.442
53	Campo Alegre	214,69	6.871	185.748	33.546	1.337	205.596	544.290	4.787.548
54	Campo Belo do Sul	154,39	4.440	26.046	13.907	-	61.517	144.990	3.416.235
55	Campo Eré	173,38	5.756	65.318	27.761	28.589	15.999	178.206	4.891.338
56	Campos Novos	251,45	22.556	232.964	35.341	6.675	203.081	813.762	10.398.783
57	Canelinha	260,27	4.292	65.684	11.000	-	175.991	285.929	3.046.326
58	Canoinhas	254,26	37.904	894.521	120.640	131.564	89.273	1.757.831	16.719.133
59	Capão Alto	177,88	604	-	18.102	-	10.568	39.610	2.219.404
60	Capinzal	263,41	15.460	256.723	88.754	498	38.471	467.832	9.488.154
61	Capivari de Baixo	229,25	17.436	420.175	-	592	289.832	1.200.537	9.874.014
62	Catanduvas	271,62	5.304	92.001	13.323	8.566	88.456	268.455	4.888.883
63	Caxambu do Sul	291,46	2.054	17.258	10.244	-	69.550	103.680	3.625.134
64	Celso Ramos	154,83	638	5.949	39.907	-	19.178	74.696	2.131.099
65	Cerro Negro	111,64	694	5.782	8.934	-	10.067	29.066	2.077.646
66	Chapadão do Lageado	174,69	289	3.314	8.649	-	5.482	22.605	1.915.129

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IP TU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
67	Chapecó	341,64	134.592	4.554.187	800.133	643.036	3.725.380	14.226.323	59.560.753
68	Cocal do Sul	288,54	11.407	204.170	74.438	31.124	27.064	465.443	7.015.954
69	Concórdia	380,50	45.254	1.088.910	318.552	34.696	996.537	3.810.617	28.695.075
70	Cordilheira Alta	315,96	303	37.260	9.274	28.362	9.854	283.967	3.227.827
71	Coronel Freitas	243,86	4.494	81.238	24.928	-	123.442	280.023	5.195.575
72	Coronel Martins	233,46	458	5.714	3.981	715	8.737	20.785	2.155.692
73	Correia Pinto	207,41	12.046	47.803	43.681	4.089	161.919	382.852	9.232.877
74	Corupá	290,19	8.727	166.876	19.386	-	167.026	417.921	4.697.874
75	Criciúma	407,95	153.049	1.628.742	445.924	9.460	8.421.741	13.099.487	64.866.537
76	Cunha Porã	278,87	5.287	95.382	28.012	256	61.389	220.976	3.618.294
77	Cunhataí	267,60	335	4.395	1.283	-	2.111	14.892	1.817.641
78	Curitibanos	252,33	32.438	607.213	278.481	12.629	452.435	1.682.125	11.474.235
79	Descanso	216,81	3.885	46.060	29.032	-	76.975	180.430	4.406.965
80	Dionísio Cerqueira	191,67	8.610	133.284	19.131	9	165.478	386.287	4.397.767
81	Dona Emma	245,03	1.368	35.291	14.910	-	43.214	108.255	2.292.572
82	Doutor Pedrinho	290,84	1.669	28.151	11.178	-	22.161	72.190	2.162.214
83	Entre Rios	111,69	751	2.389	2.386	-	1.626	11.748	2.078.578
84	Ermo	239,19	593	3.024	5.973	-	6.878	19.074	2.117.973
85	Erval Velho	240,74	2.160	17.799	12.365	12.810	5.899	59.304	2.324.057
86	Faxinal dos Guedes	316,46	7.044	30.353	19.712	-	28.199	147.234	5.087.252
87	Flor do Sertão	175,46	195	2.864	3.187	-	15.646	30.786	2.116.355
88	Florianópolis	701,42	332.185	21.463.507	9.191.832	-	32.883.909	99.876.332	206.124.639
89	Formosa do Sul	238,11	891	20.842	5.081	-	6.438	52.795	2.118.653
90	Forquilha	304,43	14.556	174.420	49.500	65.708	96.283	597.816	8.961.372
91	Fraiburgo	249,47	27.623	362.406	117.379	17.943	464.078	1.560.437	15.372.443
92	Frei Rogério	172,67	487	7.202	7.558	1.733	3.507	27.001	2.176.139
93	Gaivão	225,87	2.494	9.631	9.355	451	10.280	34.337	2.393.963
94	Garopaba	234,03	10.722	604.588	155.937	12.985	249.899	1.113.147	5.177.820
95	Garuva	238,78	8.256	95.994	28.025	-	58.166	287.903	3.759.557
96	Gaspar	364,61	29.601	518.981	139.104	1.595	696.787	1.994.972	21.605.046
97	Governador Celso Ramos	231,23	10.842	417.550	71.791	45.108	103.025	739.800	3.795.265
98	Grão Pará	357,30	2.674	54.843	10.362	13.735	24.541	144.046	2.698.146
99	Gravatal	235,02	3.864	86.634	13.968	-	18.138	222.807	3.807.787

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPTU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
100	Guabiruba	329,97	12.048	162.459	25.288	-	173.977	388.603	4.231.930
101	Guaraciaba	212,15	4.365	68.153	19.978	3.854	23.385	137.393	3.957.398
102	Guaramirim	295,34	19.012	371.641	72.688	-	209.922	908.905	10.245.656
103	Guarujá do Sul	276,26	2.271	17.834	10.076	4.179	77.721	119.266	2.405.650
104	Guatambú	145,53	983	8.549	8.984	2.480	18.961	43.679	2.854.427
105	Herval d'Oeste	253,20	17.140	124.335	47.801	6.762	421.677	668.895	7.037.610
106	Ibiam	244,91	501	9.357	6.373	14.178	3.160	38.115	2.083.970
107	Ibicaré	252,18	1.240	35.444	5.375	10	52.857	97.320	2.210.047
108	Ibirama	304,06	13.115	192.530	28.479	22.959	408.516	725.232	6.358.315
109	Içara	228,93	39.570	807.849	322.755	44.651	359.462	1.831.759	15.692.355
110	Ilhota	251,71	6.445	31.439	30.274	411	11.505	103.563	5.698.789
111	Imarúí	187,74	3.909	27.089	10.178	-	19.672	73.250	3.956.419
112	Imbituba	248,42	34.527	447.007	293.800	-	338.976	1.511.858	10.124.594
113	Imbuia	254,15	1.955	37.605	13.498	-	24.068	84.800	2.360.254
114	Indaial	341,91	38.382	730.598	162.227	131.183	1.273.070	2.791.149	16.694.848
115	Iomerê	349,21	683	17.681	8.772	9.786	3.801	48.007	2.618.805
116	Ipira	257,38	2.214	39.941	20.518	16.135	99.778	193.525	2.597.835
117	Iporã do Oeste	197,47	2.851	93.943	20.381	2.610	84.125	251.936	3.413.166
118	Ipuaçú	146,18	967	13.689	50.280	183	9.543	83.976	3.115.123
119	Ipumirim	265,10	2.484	45.351	28.441	2.906	26.115	124.196	3.689.881
120	Iraceminha	206,04	1.222	6.193	10.389	4.241	27.413	57.798	2.144.908
121	Irani	267,10	5.058	57.827	20.967	5.069	82.966	204.493	3.565.262
122	Irati	274,32	412	5.670	3.740	-	10.580	24.844	1.970.781
123	Irineópolis	206,08	2.964	58.226	21.989	-	55.404	144.888	3.060.158
124	Itá	323,13	3.422	52.335	22.960	1.804	45.147	676.843	4.943.444
125	Itaiópolis	157,53	8.757	133.695	49.862	7.466	64.843	291.133	6.232.805
126	Itajaí	387,00	141.950	4.520.318	931.442	6.875	2.784.689	15.462.760	75.510.821
127	Itapema	486,66	24.781	5.998.018	614.584	125.389	1.128.591	8.370.572	16.956.049
128	Itapiranga	275,69	5.382	128.689	28.728	8.452	122.746	347.141	6.708.359
129	Itapoa	305,38	8.191	2.270.386	164.166	374	412.120	2.909.104	6.321.081
130	Ituporanga	281,80	11.664	450.970	62.799	-	133.241	776.634	7.216.401
131	Jaborá	245,68	1.362	26.559	25.063	552	6.721	73.036	2.904.936
132	Jacinto Machado	190,42	4.538	67.401	25.886	2.623	32.233	136.314	3.889.741

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPTU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
133	Jaguaruna	268,38	10.238	350.043	20.329	-	88.868	484.231	5.817.012
134	Jaraguá do Sul	414,14	96.320	3.110.340	407.238	54.368	1.808.091	9.611.536	68.514.591
135	Jardinópolis	182,15	815	6.280	5.192	-	13.193	29.944	2.178.038
136	Joaçaba	451,77	21.688	967.973	162.444	51.606	798.452	2.836.598	14.150.083
137	Joinville	407,60	414.972	14.669.129	2.428.490	61.676	16.005.724	52.689.223	207.981.154
138	José Boiteux	215,44	1.466	11.910	3.994	-	25.794	53.678	2.508.081
139	Jupiaí	205,71	671	4.628	6.735	-	11.582	26.333	1.905.326
140	Lacerdópolis	460,16	983	15.943	3.438	-	22.912	43.792	2.387.991
141	Lages	335,45	153.582	2.479.072	675.391	2.088	635.228	7.426.732	45.324.420
142	Laguna	247,23	37.284	1.235.057	80.041	-	989.852	2.630.231	12.381.096
143	Lajeado Grande	301,39	476	6.189	6.092	-	3.429	21.774	2.031.281
144	Laurentino	323,85	3.238	57.929	12.307	-	103.750	199.123	2.536.751
145	Lauro Muller	230,67	9.923	-	21.304	-	67.751	214.418	4.638.538
146	Lebon Régis	153,03	6.980	21.048	58.682	-	4.163	90.545	3.492.298
147	Leoberto Leal	204,25	457	9.282	1.966	-	30.538	42.802	2.268.871
148	Lindóia do Sul	386,63	1.321	21.553	20.352	-	30.719	80.635	2.862.935
149	Lontras	237,03	5.309	82.293	22.787	9.774	117.240	268.488	2.775.239
150	Luiz Alves	507,63	2.124	48.556	10.894	26.126	85.856	191.694	3.760.993
151	Luzerna	332,56	3.964	83.966	15.507	127.398	199.209	481.123	3.151.131
152	Macieira	254,52	304	4.016	5.615	-	2.274	14.315	2.017.963
153	Mafra	247,64	37.713	946.613	78.303	50.081	96.953	1.885.138	14.529.570
154	Major Gercino	252,06	977	2.924	2.892	-	6.342	15.326	2.178.788
155	Major Vieira	187,43	2.199	11.524	21.002	-	9.554	49.654	2.720.778
156	Maracajá	332,05	3.521	31.622	14.409	150	27.698	79.553	2.884.253
157	Maravilha	295,35	14.226	248.563	85.061	31.173	212.223	851.454	7.196.318
158	Marema	280,51	941	6.911	4.041	-	2.662	17.079	2.355.868
159	Massaranduba	319,15	4.629	130.555	31.154	41.980	167.935	440.616	5.305.915
160	Matos Costa	156,85	1.250	10.339	6.818	-	15.377	37.044	2.202.560
161	Meleiro	367,39	3.207	15.870	18.094	-	8.258	55.133	3.249.547
162	Mirim Doce	288,51	1.158	26.152	7.968	-	24.053	59.366	2.239.780
163	Modelo	230,96	2.201	34.186	8.758	-	7.562	55.462	2.653.683
164	Mondaí	223,03	4.049	70.634	17.865	-	47.232	199.511	4.062.279
165	Monte Carlo	158,26	7.305	26.590	2.263	-	105.036	137.746	3.964.470

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPTU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
166	Monte Castelo	170,74	4.573	8.794	2.189	-	13.440	33.580	1.923.658
167	Morro da Fumaça	284,98	11.154	206.332	20.152	-	76.683	398.265	6.219.783
168	Morro Grande	210,13	737	8.326	4.659	-	4.074	23.370	2.368.207
169	Navegantes	236,51	36.650	580.551	-	-	810.287	1.735.093	12.649.216
170	Nova Erechim	318,05	1.720	30.785	9.364	5.971	12.654	67.575	2.476.962
171	Nova Itaberaba	231,30	425	10.850	7.755	27.864	28.478	105.252	2.818.627
172	Nova Trento	283,63	6.673	171.910	23.909	200	249.261	467.170	3.834.841
173	Nova Veneza	320,52	7.199	239.282	37.088	2.406	45.895	403.576	5.383.509
174	Novo Horizonte	222,62	723	8.695	5.836	-	42.511	63.147	2.303.364
175	Orleans	286,13	12.813	308.921	60.567	57.564	240.237	804.542	7.141.921
176	Otacílio Costa	263,60	12.811	134.374	-	136.653	118.799	820.865	10.014.280
177	Ouro	349,18	4.165	41.161	25.000	3.781	29.209	115.388	2.945.973
178	Ouro Verde	229,45	625	12.052	9.472	-	11.977	36.251	2.518.276
179	Paial	201,16	259	5.820	5.614	-	6.158	26.895	1.896.227
180	Painel	201,87	824	11.999	18.834	-	2.186	49.224	1.910.224
181	Palhoça	299,79	97.914	1.244.952	305.408	-	1.747.668	3.779.991	19.321.053
182	Palma Sola	189,45	3.192	39.072	40.227	7.216	38.175	134.930	3.273.948
183	Palmeira	195,03	771	14.263	-	-	19.337	40.408	2.026.075
184	Palmitos	304,41	8.006	123.069	31.763	-	135.537	371.303	5.655.514
185	Papanduva	164,92	7.953	141.207	51.728	668	34.831	281.157	5.094.669
186	Paraíso	182,57	1.302	12.243	21.973	7.726	27.970	77.170	2.275.228
187	Passo de Torres	219,59	3.522	202.986	13.461	2.250	74.077	295.709	2.589.491
188	Passos Maia	159,36	748	11.672	11.437	13.145	7.424	49.692	2.811.067
189	Paulo Lopes	184,28	3.554	20.110	5.915	-	12.333	120.111	2.317.665
190	Pedras Grandes	241,69	865	17.128	3.263	-	4.536	27.183	2.323.879
191	Penha	262,96	15.993	964.024	134.889	120.319	1.023.821	2.368.419	7.728.100
192	Peritiba	252,45	1.317	35.287	20.789	-	12.964	75.605	2.267.252
193	Petrolândia	227,61	1.811	40.105	10.646	-	10.888	69.974	2.516.369
194	Piçarras	323,51	8.615	1.046.154	124.263	904.994	804.594	2.971.324	8.007.034
195	Pinhalzinho	271,07	9.313	170.258	60.538	11.796	127.287	504.126	4.778.128
196	Pinheiro Preto	254,53	1.141	10.530	7.087	3.058	36.615	61.073	2.408.493
197	Piratuba	285,24	2.710	132.024	18.797	38.177	96.931	2.122.417	4.585.595
198	Planalto Alegre	257,73	739	8.842	3.855	361	37.540	53.764	2.086.395

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
199	Pomerode	387,75	18.713	806.806	60.458	-	684.564	2.167.628	12.508.465
200	Ponte Alta	180,96	3.783	29.681	13.059	-	53.739	109.978	2.475.962
201	Ponte Alta do Norte	196,30	2.338	22.729	5.825	12.382	7.120	74.734	2.284.573
202	Ponte Serrada	212,86	7.230	40.585	14.710	3.409	37.943	165.716	4.296.497
203	Porto Belo	316,01	9.973	782.789	143.506	-	272.173	1.355.543	4.917.516
204	Porto União	296,40	26.579	880.135	105.221	3.487	783.482	2.112.609	9.348.953
205	Pouso Redondo	233,86	6.368	123.622	37.757	-	117.011	313.414	4.006.284
206	Praia Grande	220,01	3.937	40.261	7.920	15.244	10.979	81.609	2.983.167
207	Presidente Castelo Branco	321,30	457	8.140	3.556	-	3.177	16.475	2.294.678
208	Presidente Getúlio	303,30	7.867	219.060	40.000	38.680	231.314	606.343	4.792.920
209	Presidente Nereu	185,94	776	7.429	2.831	-	12.141	32.392	2.010.463
210	Princesa	186,76	568	9.848	4.330	-	26.412	44.057	1.968.135
211	Quilombo	260,88	4.697	66.296	21.779	-	95.471	221.961	6.212.900
212	Rancho Queimado	226,28	1.103	25.151	15.373	-	14.937	60.638	2.068.493
213	Rio das Antas	234,49	2.226	39.622	14.430	-	14.162	73.723	3.239.746
214	Rio do Campo	224,74	2.288	32.820	11.045	11.374	37.958	106.973	2.740.198
215	Rio do Oeste	279,55	2.626	64.817	21.345	4.493	92.105	201.914	3.051.559
216	Rio do Sul	391,61	48.418	1.524.214	284.156	946	1.791.848	5.340.034	20.266.946
217	Rio dos Cedros	271,98	3.758	174.611	19.112	26.706	73.330	449.521	3.884.793
218	Rio Fortuna	279,32	1.213	39.136	7.985	-	18.843	69.039	2.407.340
219	Rio Negrinho	242,82	32.650	658.725	73.286	210.796	341.653	1.940.131	15.063.300
220	Rio Rufino	184,78	553	11.211	3.038	-	16.095	40.742	1.920.603
221	Riqueza	207,73	1.277	18.982	11.546	360	18.523	51.892	2.596.930
222	Rodeio	303,49	8.866	110.864	21.089	14.811	193.490	366.076	3.892.435
223	Romelândia	152,27	2.120	8.755	17.319	845	39.087	73.586	2.447.727
224	Salete	232,81	4.583	37.182	19.371	17.531	151.862	251.637	3.377.953
225	Saltinho	179,00	899	6.328	2.993	17.267	2.743	54.355	2.231.246
226	Salto Veloso	295,41	2.834	35.751	7.555	5.752	24.008	73.661	3.019.072
227	Sangão	293,36	3.624	22.210	3.078	-	18.227	43.673	2.649.454
228	Santa Cecília	185,21	11.617	177.604	29.682	15.531	62.144	339.704	4.960.482
229	Santa Helena	204,00	740	4.062	11.551	5.239	17.418	55.169	2.045.144
230	Santa Rosa de Lima	211,43	423	5.778	4.598	-	9.408	21.971	1.941.533
231	Santa Rosa do Sul	204,64	3.042	50.339	8.543	-	13.720	132.224	2.742.634

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPTU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
232	Santa Terezinha	157,00	1.142	10	8.862	-	3.529	52.991	3.197.182
233	Santa Terezinha Progresso	172,91	426	2.641	2.178	-	1.274	13.551	1.884.572
234	Santiago do Sul	188,55	521	6.352	4.258	-	3.629	20.722	1.880.229
235	Santo Amaro da Imperatriz	287,39	12.536	135.209	53.687	-	435.643	1.073.359	5.660.463
236	São Bento do Sul	324,54	61.826	3.423.041	328.286	69.202	754.408	6.810.500	32.486.930
237	São Bernardino	186,32	529	4.185	5.942	6.088	3.075	24.123	2.114.612
238	São Bonifácio	196,33	682	7.861	4.408	715	7.369	38.603	1.903.175
239	São Carlos	389,92	5.347	73.319	15.307	4.964	34.996	147.613	3.766.275
240	São Cristóvão do Sul	165,44	2.719	36.980	6.940	203	9.050	59.262	2.465.332
241	São Domingos	307,90	5.430	68.197	97.148	2.114	68.357	261.624	4.274.015
242	São Francisco do Sul	333,42	29.930	2.514.605	258.565	-	1.407.568	7.418.675	24.436.632
243	São João Batista	300,33	11.273	140.793	40.614	-	334.696	610.935	5.488.738
244	São João do Itaperiú	249,47	1.454	8.729	5.817	-	33.197	50.219	2.416.042
245	São João do Oeste	204,14	1.494	28.361	15.991	78.383	115.354	255.058	3.452.255
246	São João do Sul	200,71	1.143	11.910	10.187	-	8.394	33.698	2.577.804
247	São Joaquim	231,09	16.129	374.332	45.390	25.882	71.914	652.273	7.111.114
248	São José	427,58	171.230	5.378.546	1.359.688	-	2.936.840	13.950.479	69.305.493
249	São José do Cedro	244,76	6.659	117.711	18.242	-	239.438	430.447	4.829.501
250	São José do Cerrito	154,85	2.152	10.614	16.305	-	5.499	101.727	2.950.365
251	São Lourenço do Oeste	273,94	13.407	276.210	53.584	182.889	120.811	778.152	7.689.887
252	São Ludgero	330,77	5.995	117.114	14.023	389	50.977	197.939	3.723.524
253	São Martinho	321,28	888	4.851	1.428	-	20.915	35.042	2.119.438
254	São Miguel da Boa Vista	161,37	331	3.970	6.130	-	2.067	15.627	1.821.735
255	São Miguel do Oeste	303,37	27.392	601.085	173.532	-	555.479	1.893.724	13.577.287
256	São Pedro de Alcântara	211,18	2.096	47.024	6.565	-	38.294	144.041	2.135.006
257	Saudades	235,84	2.897	26.410	22.939	-	72.866	148.007	3.083.918
258	Schroeder	363,81	9.402	202.360	24.488	-	29.314	320.560	4.113.800
259	Seara	307,41	10.263	171.829	43.885	-	57.200	292.758	9.416.925
260	Serra Alta	227,31	1.201	35.151	4.404	12.793	32.120	89.601	2.376.624
261	Siderópolis	320,98	9.103	49.800	49.882	-	47.649	187.656	5.335.401
262	Sombrio	269,17	15.925	110.637	35.749	48	106.257	318.670	6.475.996
263	Sul Brasil	166,92	744	6.691	6.566	17.704	19.952	58.527	2.114.491
264	Taió	289,78	7.887	228.526	57.837	-	301.958	684.336	6.028.215

	Município	PIB/hab	Pop Urbana	IPTU	ITBI	C MELHORIA	TAXAS	REC TRIB TT	REC CORR TT
265	Tangará	281,29	4.233	122.952	17.772	-	24.407	187.477	4.298.459
266	Tigrinhos	141,94	213	1.173	5.686	-	2.659	12.332	2.013.744
267	Tijuacas	391,48	18.711	165.843	94.340	1.266	625.514	1.233.510	11.790.758
268	Timbé do Sul	270,49	1.683	16.238	6.089	-	4.485	30.658	2.638.273
269	Timbó	395,40	26.783	1.295.661	153.053	-	651.908	2.788.259	15.740.509
270	Timbó Grande	120,25	2.775	10.081	11.609	-	31.793	71.586	2.836.596
271	Três Barras	205,84	14.223	99.607	17.152	-	47.173	299.346	7.608.488
272	Treviso	266,25	1.561	25.528	8.235	-	19.824	64.908	3.716.127
273	Treze de Maio	281,62	1.764	23.272	8.043	-	11.716	49.866	2.775.364
274	Treze Tilias	303,59	2.907	108.807	21.277	17.134	72.312	241.375	3.191.515
275	Trombudo Central	276,11	3.154	75.652	14.794	70	49.592	199.704	3.217.269
276	Tubarão	382,69	69.925	1.785.978	172.363	-	1.808.570	5.478.613	28.131.524
277	Tunápolis	206,15	1.217	24.651	8.698	-	55.051	106.140	2.721.467
278	Turvo	354,31	5.637	154.841	24.277	-	67.352	286.358	4.923.131
279	União do Oeste	263,75	994	14.811	5.329	9.886	22.269	63.136	2.641.200
280	Urubici	219,42	6.661	103.023	37.884	-	164.208	340.275	3.295.375
281	Urupema	230,23	1.185	15.977	5.661	81	19.317	49.478	1.854.409
282	Urussanga	342,75	10.650	354.599	49.112	-	183.707	695.110	8.088.059
283	Vargeão	291,19	1.380	23.860	19.677	149	13.392	62.965	2.304.856
284	Vargem	192,31	651	4.958	8.657	-	34.725	55.038	2.022.188
285	Vargem Bonita	211,83	2.199	9.413	7.287	-	64.621	266.182	4.319.973
286	Vidal Ramos	213,65	1.497	28.674	16.903	-	20.539	76.727	2.523.338
287	Videira	331,70	35.787	779.218	243.722	11.991	399.034	2.095.390	21.492.329
288	Vitor Meireles	223,53	1.098	21.005	9.135	13.685	52.921	102.330	2.683.942
289	Witmarsum	221,72	612	7.899	4.872	-	3.304	24.683	2.141.170
290	Xanxerê	285,97	32.385	631.221	117.388	35.651	751.268	2.137.980	15.266.537
291	Xavantina	191,30	946	12.989	12.808	-	24.900	55.145	2.880.369
292	Xaxim	310,46	16.058	206.940	54.534	-	97.905	557.365	9.828.145
293	Zortéa	211,65	2.053	19.884	15.672	3.783	16.533	60.961	2.069.421

ANEXO B: Informações de IPTU arrecadado e lançado em 1998, Índice de Efetividade do IPTU e projeção dos valores de IPTU, a partir de dados de IBGE e TCE/SC.

MUNICÍPIO		IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ./ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ./ IPTU 98 LANÇ.
1	Abdon Batista	7.335	4.264	0,5813	3.411	11.083	5.868	1,8888	1,5110
2	Abelardo Luz	90.000	55.000	0,6111	39.048	182.948	72.000	2,5409	2,0328
3	Agrolândia	114.648	95.093	0,8294	71.204	117.291	91.718	1,2788	1,0231
4	Agronômica	15.834	11.722	0,7403	14.562	22.071	12.667	1,7424	1,3939
5	Água Doce	68.679	61.265	0,8920	50.900	79.679	54.943	1,4502	1,1602
6	Águas de Chapecó	40.000	19.465	0,4866	23.940	55.735	32.000	1,7417	1,3934
7	Águas Frias	5.100	4.600	0,9020	12.404	13.086	4.080	3,2073	2,5658
8	Águas Mornas	39.129	11.834	0,3024	10.616	43.408	31.303	1,3867	1,1094
9	Alfredo Wagner	96.579	60.654	0,6280	43.387	62.594	77.263	0,8101	0,6481
10	Alto Bela Vista	12.300	9.185	0,7467	12.512	13.212	9.840	1,3427	1,0742
11	Anchieta	37.425	34.162	0,9128	25.550	37.976	29.940	1,2684	1,0147
12	Angelina	25.000	20.134	0,8054	25.372	25.372	20.000	1,2686	1,0149
13	Anita Garibaldi	48.000	30.562	0,6367	50.457	65.102	38.400	1,6954	1,3563
14	Anitópolis	11.751	8.394	0,7143	9.106	28.196	9.401	2,9994	2,3995
15	Antônio Carlos	75.266	56.163	0,7462	64.543	64.543	60.213	1,0719	0,8575
16	Apiúna	69.000	53.000	0,7681	64.680	91.271	55.200	1,6535	1,3228
17	Arabitá	37.500	28.631	0,7635	22.032	35.421	30.000	1,1807	0,9446
18	Araquari	196.500	83.323	0,4240	70.975	341.987	157.200	2,1755	1,7404
19	Araranguá	1.404.034	685.291	0,4881	803.457	1.140.311	1.123.227	1,0152	0,8122
20	Armazém	119.088	35.015	0,2940	41.144	66.441	95.270	0,6974	0,5579
21	Arroio Trinta	45.000	19.525	0,4339	29.561	53.077	36.000	1,4744	1,1795
22	Arvoredo	79.200	1.959	0,0247	1.826	6.389	63.360	0,1008	0,0807
23	Ascurra	70.740	58.362	0,8250	65.487	154.878	56.592	2,7367	2,1894
24	Atalanta	13.287	10.712	0,8062	10.536	28.677	10.630	2,6979	2,1583
25	Aurora	502.261	16.000	0,0319	8.345	37.511	401.809	-	0,0747
26	Balneário Arroio do Silva	1.481.558	433.437	0,2926	411.062	411.062	1.185.246	0,3468	0,2775
27	Balneário Barra do Sul	967.765	280.206	0,2895	426.176	426.176	774.212	0,5505	0,4404
28	Balneário Camboriú	20.654.483	8.946.751	0,4332	11.774.340	11.774.340	16.523.586	0,7126	0,5701
29	Balneário Gaivota	617.400	383.194	0,6207	340.438	340.438	493.920	0,6893	0,5514
30	Bandeirante	4.220	3.773	0,8941	5.106	11.519	3.376	3,4119	2,7296
31	Barra Bonita	3.713	3.172	0,8543	2.868	3.979	2.970	1,3397	1,0718
32	Barra Velha	1.700.000	844.625	0,4968	1.011.424	1.011.424	1.360.000	0,7437	0,5950

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
33	Bela Vista do Toldo	21.483	14.572	0,6783	7.491	8.861	17.186	0,5156	0,4124
34	Belmonte	15.400	6.687	0,4342	7.685	14.799	12.320	1,2012	0,9610
35	Benedito Novo	99.402	75.786	0,7624	89.706	124.049	79.522	1,5599	1,2480
36	Biguaçu	873.000	280.000	0,3207	393.358	1.565.209	698.400	2,2411	1,7929
37	Blumenau	19.007.312	6.681.099	0,3515	6.346.378	13.117.908	15.205.850	0,8627	0,6902
38	Bocaina do Sul	3.800	2.253	0,5929	5.614	6.451	3.040	2,1221	1,6977
39	Bom Jardim da Serra	51.770	15.639	0,3021	18.439	53.735	41.416	1,2975	1,0380
40	Bom Jesus	26.320	12.800	0,4863	7.812	15.374	21.056	0,7301	0,5841
41	Bom Jesus do Oeste	12.009	8.504	0,7081	9.677	9.677	9.607	1,0073	0,8058
42	Bom Retiro	62.000	43.827	0,7069	60.616	135.059	49.600	2,7230	2,1784
43	Bombinhas	2.000.000	1.299.500	0,6498	1.975.010	1.975.010	1.600.000	1,2344	0,9875
44	Botuverá	16.000	11.956	0,7473	14.518	20.325	12.800	1,5879	1,2703
45	Braço do Norte	520.656	301.564	0,5792	324.677	969.382	416.525	2,3273	1,8618
46	Braço do Trombudo	70.688	8.758	0,1239	53.967	53.967	56.550	0,9543	0,7635
47	Brunópolis	1.440	920	0,6389	4.621	10.990	1.152	9,5401	7,6321
48	Brusque	3.768.194	2.097.668	0,5567	2.118.916	3.971.867	3.014.555	1,3176	1,0541
49	Caçador	2.416.423	1.477.706	0,6115	1.405.973	1.405.973	1.933.138	0,7273	0,5818
50	Caibi	51.058	44.439	0,8704	50.503	77.452	40.846	1,8962	1,5169
51	Calmon	14.295	5.292	0,3702	-	18.221	11.436	1,5933	1,2747
52	Camboriú	1.500.000	450.000	0,3000	483.136	997.937	1.200.000	0,8316	0,6653
53	Campo Alegre	277.779	168.804	0,6077	185.748	185.748	222.223	0,8359	0,6687
54	Campo Belo do Sul	35.000	24.422	0,6978	26.046	69.019	28.000	2,4650	1,9720
55	Campo Erê	217.189	122.451	0,5638	65.318	89.476	173.751	0,5150	0,4120
56	Campos Novos	472.130	361.578	0,7658	232.964	570.915	377.704	1,5115	1,2092
57	Canelinha	143.034	64.869	0,4535	65.684	108.635	114.427	0,9494	0,7595
58	Canoinhas	789.015	647.999	0,8213	894.521	959.388	631.212	1,5199	1,2159
59	Capão Alto	-	-	-	-	7.906	-	-	-
60	Capinzal	94.760	86.259	0,9103	256.723	391.308	75.808	5,1618	4,1295
61	Capivari de Baixo	1.113.145	356.465	0,3202	420.175	441.323	890.516	0,4956	0,3965
62	Catanduvas	120.609	83.085	0,6889	92.001	134.250	96.487	1,3914	1,1131
63	Caxambu do Sul	41.749	28.000	0,6707	17.258	51.989	33.399	1,5566	1,2453
64	Celso Ramos	6.780	6.101	0,8999	5.949	9.918	5.424	1,8285	1,4628

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
65	Cerro Negro	6.000	4.591	0,7652	5.782	10.788	4.800	2,2475	1,7980
66	Chapadão do Lageado	-	-	-	3.314	4.492	-	-	-
67	Chapecó	6.577.612	3.561.522	0,5415	4.554.187	4.909.795	5.262.090	0,9331	0,7464
68	Cocal do Sul	527.000	189.457	0,3595	204.170	288.723	421.600	0,6848	0,5479
69	Concórdia	1.917.193	860.357	0,4488	1.088.910	1.650.825	1.533.754	1,0763	0,8611
70	Cordilheira Alta	17.516	15.384	0,8783	37.260	37.260	14.013	2,6590	2,1272
71	Coronel Freitas	120.000	106.531	0,8878	81.238	113.748	96.000	1,1849	0,9479
72	Coronel Martins	8.243	6.898	0,8368	5.714	11.592	6.594	1,7579	1,4063
73	Correia Pinto	83.914	29.121	0,3470	47.803	304.896	67.131	4,5418	3,6334
74	Corupá	387.500	357.141	0,9217	166.876	220.889	310.000	0,7125	0,5700
75	Criciúma	8.691.047	4.673.760	0,5378	1.628.742	8.298.164	6.952.838	1,1935	0,9548
76	Cunha Porá	132.547	94.148	0,7103	95.382	133.819	106.038	1,2620	1,0096
77	Cunhataí	22.000	12.000	0,5455	4.395	8.479	17.600	0,4818	0,3854
78	Curitibanos	1.095.890	666.089	0,6078	607.213	821.038	876.712	0,9365	0,7492
79	Descanso	101.060	47.652	0,4715	46.060	98.333	80.848	1,2163	0,9730
80	Dionísio Cerqueira	260.500	137.127	0,5264	133.284	133.841	208.400	0,6422	0,5138
81	Dona Emma	34.127	27.572	0,8079	35.291	35.291	27.302	1,2926	1,0341
82	Doutor Pedrinho	29.457	22.395	0,7603	28.151	42.244	23.566	1,7926	1,4341
83	Entre Rios	6.855	2.671	0,3896	2.389	11.674	5.484	2,1288	1,7030
84	Ermo	12.352	5.608	0,4540	3.024	15.009	9.882	1,5189	1,2151
85	Erval Velho	22.236	16.796	0,7554	17.799	54.672	17.789	3,0734	2,4587
86	Faxinal dos Guedes	81.780	60.869	0,7443	30.353	256.959	65.424	3,9276	3,1421
87	Flor do Sertão	1.983	1.195	0,6026	2.864	3.031	1.586	1,9108	1,5286
88	Florianópolis	50.728.490	16.548.898	0,3262	21.463.507	21.463.507	40.582.792	0,5289	0,4231
89	Formosa do Sul	13.250	10.935	0,8253	20.842	22.552	10.600	2,1276	1,7020
90	Forquilha	263.000	152.300	0,5791	174.420	530.990	210.400	2,5237	2,0190
91	Fraiburgo	929.908	670.678	0,7212	362.406	699.166	743.926	0,9398	0,7519
92	Frei Rogério	15.857	4.073	0,2569	7.202	7.570	12.686	0,5968	0,4774
93	Galvão	24.014	21.456	0,8935	9.631	63.126	19.211	3,2859	2,6287
94	Garopaba	1.050.000	518.407	0,4937	604.588	604.588	840.000	0,7197	0,5758
95	Garuva	450.000	96.104	0,2136	95.994	208.968	360.000	0,5805	0,4644
96	Gaspar	1.502.327	830.166	0,5526	518.981	1.079.818	1.201.862	0,8985	0,7188

MUNICÍPIO		IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
97	Governador Celso Ramos	776.726	314.418	0,4048	417.550	417.550	621.381	0,6720	0,5376
98	Grão Pará	71.917	50.464	0,7017	54.843	97.545	57.534	1,6954	1,3564
99	Gravatal	500.880	105.158	0,2099	86.634	97.802	400.704	0,2441	0,1953
100	Guabiruba	340.000	160.000	0,4706	162.459	439.500	272.000	1,6158	1,2926
101	Guaraciaba	93.033	67.503	0,7256	68.153	110.483	74.426	1,4845	1,1876
102	Guaramirim	290.100	175.991	0,6067	371.641	481.213	232.080	2,0735	1,6588
103	Guarujá do Sul	15.735	9.200	0,5847	17.834	57.481	12.588	4,5664	3,6531
104	Guatambú	17.850	8.837	0,4951	8.549	15.281	14.280	1,0701	0,8561
105	Herval d'Oeste	140.000	119.585	0,8542	124.335	433.831	112.000	3,8735	3,0988
106	Ibiam	2.775	1.954	0,7041	9.357	12.681	2.220	5,7121	4,5697
107	Ibicaré	42.696	36.852	0,8631	35.444	35.444	34.157	1,0377	0,8301
108	Ibirama	170.000	153.735	0,9043	192.530	478.423	136.000	3,5178	2,8143
109	Içara	1.333.058	735.867	0,5520	807.849	1.001.556	1.066.446	0,9392	0,7513
110	Ilhota	20.000	16.264	0,8132	31.439	163.129	16.000	10,1956	8,1565
111	Imarú	105.000	34.273	0,3264	27.089	60.765	84.000	0,7234	0,5787
112	Imbituba	2.177.215	495.128	0,2274	447.007	873.913	1.741.772	0,5017	0,4014
113	Imbuia	32.183	27.454	0,8531	37.605	49.483	25.746	1,9219	1,5376
114	Indaial	889.548	630.158	0,7084	730.598	1.400.141	711.638	1,9675	1,5740
115	Iomerê	12.000	10.000	0,8333	17.681	24.915	9.600	2,5953	2,0763
116	Ipira	45.993	34.061	0,7406	39.941	56.039	36.794	1,5230	1,2184
117	Iporã do Oeste	140.815	126.012	0,8949	93.943	93.943	112.652	0,8339	0,6671
118	Ipuação	15.531	12.040	0,7752	13.689	15.032	12.425	1,2098	0,9679
119	Ipumirim	45.884	40.461	0,8818	45.351	62.873	36.707	1,7128	1,3702
120	Iraceminha	11.000	6.440	0,5855	6.193	30.930	8.800	3,5148	2,8118
121	Irani	55.943	43.875	0,7843	57.827	128.023	44.754	2,8606	2,2885
122	Irati	8.210	700	0,0853	5.670	10.428	6.568	1,5877	1,2702
123	Irineópolis	50.849	41.446	0,8151	58.226	75.022	40.679	1,8442	1,4754
124	Itá	89.507	71.421	0,7979	52.335	124.831	71.606	1,7433	1,3947
125	Itaiópolis	7.605	69.055	9,0802	133.695	136.126	6.084	-	-
126	Itajaí	9.530.643	3.469.000	0,3640	4.520.318	5.178.208	7.624.514	0,6792	0,5433
127	Itapema	7.708.748	2.624.496	0,3405	5.998.018	5.998.018	6.166.998	0,9726	0,7781
128	Itapiranga	140.000	121.748	0,8696	128.689	136.224	112.000	1,2163	0,9730

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
129	Itapoá	6.035.215	986.549	0,1635	2.270.386	2.270.386	4.828.172	0,4702	0,3762
130	Itaporanga	631.000	504.800	0,8000	450.970	450.970	504.800	0,8934	0,7147
131	Jaborá	21.000	18.000	0,8571	26.559	34.474	16.800	2,0520	1,6416
132	Jacinto Machado	162.762	71.173	0,4373	67.401	70.543	130.210	0,5418	0,4334
133	Jaguaruna	980.000	360.000	0,3673	350.043	350.043	784.000	0,4465	0,3572
134	Jaraguá do Sul	5.674.766	3.132.992	0,5521	3.110.340	5.222.374	4.539.813	1,1504	0,9203
135	Jardinópolis	7.832	5.918	0,7556	6.280	12.669	6.266	2,0220	1,6176
136	Joaçaba	1.610.004	790.140	0,4908	967.973	1.175.902	1.288.003	0,9130	0,7304
137	Joinville	21.713.000	12.849.686	0,5918	14.669.129	22.499.367	17.370.400	1,2953	1,0362
138	José Boiteux	96.533	9.000	0,0932	11.910	37.106	77.226	0,4805	0,3844
139	Jupiá	5.505	5.000	0,9083	4.628	16.984	4.404	3,8564	3,0851
140	Lacerdópolis	14.750	14.750	1,0000	15.943	53.297	11.800	4,5167	3,6134
141	Lages	5.249.336	2.390.623	0,4554	2.479.072	5.602.533	4.199.469	1,3341	1,0673
142	Laguna	3.200.000	780.536	0,2439	1.235.057	1.235.057	2.560.000	0,4824	0,3860
143	Lajeado Grande	8.992	7.942	0,8832	6.189	17.364	7.194	2,4138	1,9311
144	Laurentino	93.177	51.868	0,5567	57.929	118.119	74.542	1,5846	1,2677
145	Lauro Muller	148.089	69.755	0,4710	-	213.444	118.471	1,8017	1,4413
146	Lebon Régis	62.000	47.000	0,7581	21.048	108.503	49.600	2,1876	1,7500
147	Leoberto Leal	14.245	8.891	0,6241	9.282	11.567	11.396	1,0150	0,8120
148	Lindóia do Sul	44.000	19.568	0,4447	21.553	48.189	35.200	1,3690	1,0952
149	Lontras	113.389	74.033	0,6529	82.293	134.376	90.711	1,4814	1,1851
150	Luiz Alves	75.070	33.732	0,4493	48.556	115.161	60.056	1,9176	1,5341
151	Luzerna	147.359	119.847	0,8133	83.966	144.603	117.887	1,2266	0,9813
152	Macieira	4.000	3.400	0,8500	4.016	7.695	3.200	2,4045	1,9236
153	Mafrá	1.410.000	967.955	0,6865	946.613	954.554	1.128.000	0,8462	0,6770
154	Major Gercino	7.731	2.471	0,3196	2.924	24.729	6.185	3,9983	3,1987
155	Major Vieira	33.000	14.997	0,4545	11.524	34.183	26.400	1,2948	1,0359
156	Maracajá	90.000	26.180	0,2909	31.622	128.443	72.000	1,7839	1,4271
157	Maravilha	-	-	-	248.563	360.074	-	-	-
158	Marema	9.870	8.231	0,8339	6.911	23.818	7.896	3,0164	2,4131
159	Massaranduba	224.298	110.850	0,4942	130.555	168.862	179.438	0,9411	0,7528
160	Matos Costa	14.000	10.000	0,7143	10.339	19.431	11.200	1,7349	1,3879

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
161	Meleiro	37.000	13.000	0,3514	15.870	116.988	29.600	3,9523	3,1619
162	Mirim Doce	49.502	27.752	0,5606	26.152	29.310	39.602	0,7401	0,5921
163	Modelo	52.662	31.301	0,5944	34.186	55.710	42.130	1,3223	1,0579
164	Mondaí	73.200	65.358	0,8929	70.634	102.484	58.560	1,7501	1,4001
165	Monte Carlo	52.357	19.462	0,3717	26.590	113.555	41.886	2,7111	2,1689
166	Monte Castelo	68.350	46.283	0,6771	8.794	71.087	54.680	1,3000	1,0400
167	Morro da Fumaça	151.227	74.736	0,4942	206.332	282.319	120.982	2,3336	1,8669
168	Morro Grande	14.429	11.298	0,7830	8.326	18.654	11.543	1,6160	1,2928
169	Navegantes	1.000.000	950.295	0,9503	580.551	927.648	800.000	1,1596	0,9276
170	Nova Erechim	43.616	24.833	0,5694	30.785	62.744	34.893	1,7982	1,4386
171	Nova Itaberaba	12.530	9.836	0,7850	10.850	10.850	10.024	1,0824	0,8659
172	Nova Trento	289.671	228.484	0,7888	171.910	171.910	231.737	0,7418	0,5935
173	Nova Veneza	347.327	100.656	0,2898	239.282	262.613	277.862	0,9451	0,7561
174	Novo Horizonte	10.587	8.861	0,8370	8.695	18.300	8.470	2,1607	1,7285
175	Orleans	607.125	341.503	0,5625	308.921	324.310	485.700	0,6677	0,5342
176	Otacílio Costa	191.836	142.876	0,7448	134.374	324.259	153.469	2,1129	1,6903
177	Ouro	50.000	44.909	0,8982	41.161	151.935	40.000	3,7984	3,0387
178	Ouro Verde	14.869	11.850	0,7970	12.052	15.819	11.895	1,3299	1,0639
179	Paial	1.917	1.780	0,9285	5.820	6.556	1.534	4,2746	3,4197
180	Painel	-	-	-	11.999	20.856	-	-	-
181	Palhoça	2.562.891	526.413	0,2054	1.244.952	2.478.301	2.050.313	1,2087	0,9670
182	Palma Sola	63.144	39.627	0,6276	39.072	49.619	50.515	0,9823	0,7858
183	Palmeira	1.435	-	-	14.263	14.263	1.148	12,4242	9,9394
184	Palmitos	147.029	115.688	0,7868	123.069	292.052	117.623	2,4829	1,9864
185	Papanduva	181.286	124.613	0,6874	141.207	141.207	145.029	0,9736	0,7789
186	Paraíso	52.427	37.594	0,7171	12.243	20.239	41.942	0,4826	0,3860
187	Passo de Torres	660.000	200.894	0,3044	202.986	202.986	528.000	0,3844	0,3076
188	Passos Maia	9.202	8.006	0,8700	11.672	11.672	7.362	1,5855	1,2684
189	Paulo Lopes	65.000	38.000	0,5846	20.110	55.246	52.000	1,0624	0,8499
190	Pedras Grandes	16.982	9.637	0,5675	17.128	21.894	13.586	1,6116	1,2892
191	Penha	1.400.000	891.865	0,6370	964.024	964.024	1.120.000	0,8607	0,6886
192	Peritiba	36.000	32.800	0,9111	35.287	35.287	28.800	1,2252	0,9802

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
193	Petrolândia	50.000	37.751	0,7550	40.105	45.838	40.000	1,1460	0,9168
194	Piçarras	1.009.184	860.000	0,8522	1.046.154	1.046.154	807.347	1,2958	1,0366
195	Pinhalzinho	295.000	163.966	0,5558	170.258	235.721	236.000	0,9988	0,7991
196	Pinheiro Preto	8.920	7.358	0,8249	10.530	28.880	7.136	4,0471	3,2377
197	Piratuba	137.000	115.000	0,8394	132.024	132.024	109.600	1,2046	0,9637
198	Planalto Alegre	12.259	10.202	0,8322	8.842	18.705	9.807	1,9073	1,5258
199	Pomerode	1.000.000	800.000	0,8000	806.806	806.806	800.000	1,0085	0,8068
200	Ponte Alta	78.000	54.000	0,6923	29.681	58.806	62.400	0,9424	0,7539
201	Ponte Alta do Norte	38.284	23.185	0,6056	22.729	36.344	30.627	1,1867	0,9493
202	Ponte Serrada	56.149	38.233	0,6809	40.585	182.999	44.919	4,0739	3,2592
203	Porto Belo	600.000	274.369	0,4573	782.789	782.789	480.000	1,6308	1,3046
204	Porto União	1.357.299	781.288	0,5756	880.135	880.135	1.085.839	0,8106	0,6484
205	Pouso Redondo	256.591	180.923	0,7051	123.622	161.180	205.273	0,7852	0,6282
206	Praia Grande	76.000	3.800	0,0500	40.261	99.649	60.800	1,6390	1,3112
207	Presidente Castelo Branco	10.085	9.094	0,9017	8.140	16.671	8.068	2,0663	1,6530
208	Presidente Getúlio	208.085	80.033	0,3846	219.060	286.981	166.468	1,7239	1,3792
209	Presidente Nereu	17.423	9.699	0,5567	7.429	12.063	13.938	0,8654	0,6923
210	Princesa	-	-	-	9.848	9.848	-	-	-
211	Quilombo	87.365	82.597	0,9454	66.296	118.886	69.892	1,7010	1,3608
212	Rancho Queimado	25.000	18.282	0,7313	25.151	27.918	20.000	1,3959	1,1167
213	Rio das Antas	33.148	30.831	0,9301	39.622	56.342	26.518	2,1246	1,6997
214	Rio do Campo	9.998	7.415	0,7416	32.820	57.912	7.998	7,2404	5,7923
215	Rio do Oeste	109.029	65.177	0,5978	64.817	66.467	87.223	0,7620	0,6096
216	Rio do Sul	4.102.642	1.537.072	0,3747	1.524.214	1.766.245	3.282.114	0,5381	0,4305
217	Rio dos Cedros	223.035	172.384	0,7729	174.611	174.611	178.428	0,9786	0,7829
218	Rio Fortuna	48.066	35.530	0,7392	39.136	39.136	38.453	1,0178	0,8142
219	Rio Negrinho	1.026.600	455.308	0,4435	658.725	826.404	821.280	1,0062	0,8050
220	Rio Rufino	9.835	8.968	0,9118	11.211	11.211	7.868	1,4249	1,1399
221	Riqueza	21.656	17.088	0,7891	18.982	32.322	17.325	1,8657	1,4925
222	Rodeio	234.059	98.612	0,4213	110.864	323.424	187.247	1,7273	1,3818
223	Romelândia	31.450	16.730	0,5320	8.755	32.955	25.160	1,3098	1,0479
224	Salete	45.295	29.730	0,6564	37.182	116.000	36.236	3,2012	2,5610

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
225	Saltinho	13.409	6.689	0,4988	6.328	13.975	10.727	1,3027	1,0422
226	Salto Veloso	32.000	25.600	0,8000	35.751	71.731	25.600	2,8020	2,2416
227	Sangão	30.502	10.579	0,3468	22.210	91.727	24.402	3,7591	3,0072
228	Santa Cecília	306.000	142.708	0,4664	177.604	180.585	244.800	0,7377	0,5901
229	Santa Helena	6.028	5.369	0,8907	4.062	18.730	4.822	3,8840	3,1072
230	Santa Rosa de Lima	8.006	4.339	0,5420	5.778	10.707	6.405	1,6716	1,3373
231	Santa Rosa do Sul	87.440	42.648	0,4877	50.339	76.996	69.952	1,1007	0,8806
232	Santa Terezinha	32.600	13.017	0,3993	10	17.752	26.080	0,6807	0,5445
233	Santa TerezinhaProgresso	4.959	2.884	0,5816	2.641	6.622	3.967	1,6692	1,3354
234	Santiago do Sul	5.549	5.420	0,9768	6.352	8.099	4.439	1,8244	1,4595
235	Santo Amaro da Imperatriz	304.953	182.813	0,5995	135.209	317.299	243.962	1,3006	1,0405
236	São Bento do Sul	3.883.944	3.236.620	0,8333	3.423.041	3.423.041	3.107.155	1,1017	0,8813
237	São Bernardino	7.431	4.807	0,6469	4.185	8.223	5.945	1,3833	1,1066
238	São Bonifácio	9.795	8.188	0,8359	7.861	10.602	7.836	1,3529	1,0823
239	São Carlos	107.776	66.262	0,6148	73.319	195.054	86.221	2,2623	1,8098
240	São Cristovão do Sul	65.000	22.750	0,3500	36.980	42.266	52.000	0,8128	0,6503
241	São Domingos	164.121	89.032	0,5425	68.197	198.082	131.297	1,5087	1,2069
242	São Francisco do Sul	5.307.766	2.619.200	0,4935	2.514.605	2.514.605	4.246.213	0,5922	0,4738
243	São João Batista	327.946	125.178	0,3817	140.793	411.229	262.357	1,5674	1,2540
244	São João do Itaperiú	26.600	10.059	0,3782	8.729	36.802	21.280	1,7294	1,3835
245	São João do Oeste	38.265	29.392	0,7681	28.361	37.815	30.612	1,2353	0,9882
246	São João do Sul	28.553	14.097	0,4937	11.910	28.930	22.842	1,2665	1,0132
247	São Joaquim	494.622	346.857	0,7013	374.332	408.241	395.698	1,0317	0,8254
248	São José	13.660.565	6.242.688	0,4570	5.378.546	9.283.919	10.928.452	0,8495	0,6796
249	São José do Cedro	233.631	113.242	0,4847	117.711	168.546	186.905	0,9018	0,7214
250	São José do Cerrito	20.892	12.535	0,6000	10.614	33.453	16.714	2,0015	1,6012
251	São Lourenço do Oeste	314.070	224.010	0,7132	276.210	339.345	251.256	1,3506	1,0805
252	São Ludgero	135.000	96.913	0,7179	117.114	218.692	108.000	2,0249	1,6199
253	São Martinho	14.235	4.205	0,2954	4.851	32.393	11.388	2,8445	2,2756
254	São Miguel da Boa Vista	5.515	3.944	0,7151	3.970	5.145	4.412	1,1662	0,9330
255	São Miguel do Oeste	605.983	357.952	0,5907	601.085	999.236	484.786	2,0612	1,6489
256	São Pedro de Alcântara	65.850	49.350	0,7494	47.024	53.052	52.680	1,0071	0,8056

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ/ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
257	Saudades	85.000	42.314	0,4978	26.410	73.326	68.000	1,0783	0,8627
258	Schroeder	571.338	282.109	0,4938	202.360	342.976	457.070	0,7504	0,6003
259	Seara	224.533	190.853	0,8500	171.829	374.385	179.626	2,0842	1,6674
260	Serra Alta	33.659	27.391	0,8138	35.151	35.151	26.927	1,3054	1,0443
261	Siderópolis	78.264	46.840	0,5985	49.800	332.069	62.611	5,3037	4,2429
262	Sombrio	425.000	119.000	0,2800	110.637	403.078	340.000	1,1855	0,9484
263	Sul Brasil	11.760	8.230	0,6998	6.691	11.565	9.408	1,2293	0,9834
264	Taió	468.083	184.278	0,3937	228.526	228.526	374.466	0,6103	0,4882
265	Tangará	171.206	103.383	0,6039	122.952	122.952	136.965	0,8977	0,7182
266	Tigrinhos	1.703	1.703	1,0000	1.173	3.311	1.362	2,4303	1,9442
267	Tijucas	1.680.000	235.000	0,1399	165.843	682.560	1.344.000	0,5079	0,4063
268	Timbé do Sul	25.753	13.524	0,5251	16.238	42.598	20.602	2,0676	1,6541
269	Timbó	2.066.791	1.388.212	0,6717	1.295.661	1.295.661	1.653.433	0,7836	0,6269
270	Timbó Grande	42.179	9.179	0,2176	10.081	43.137	33.743	1,2784	1,0227
271	Três Barras	289.000	289.000	1,0000	99.607	359.998	231.200	1,5571	1,2457
272	Treviso	26.739	19.575	0,7321	25.528	39.510	21.391	1,8470	1,4776
273	Treze de Maio	25.453	25.453	1,0000	23.272	44.649	20.362	2,1927	1,7542
274	Treze Tilias	97.092	89.424	0,9210	108.807	108.807	77.674	1,4008	1,1207
275	Trombudo Central	94.069	68.851	0,7319	75.652	79.831	75.255	1,0608	0,8486
276	Tubarão	3.823.725	1.613.634	0,4220	1.785.978	2.550.801	3.058.980	0,8339	0,6671
277	Tunápolis	33.985	23.194	0,6825	24.651	30.803	27.188	1,1330	0,9064
278	Turvo	205.268	164.214	0,8000	154.841	205.633	164.214	1,2522	1,0018
279	União do Oeste	20.000	16.500	0,8250	14.811	25.159	16.000	1,5724	1,2580
280	Urubici	123.541	46.826	0,3790	103.023	168.597	98.833	1,7059	1,3647
281	Urupema	17.478	10.636	0,6085	15.977	29.994	13.982	2,1451	1,7161
282	Urussanga	426.348	309.120	0,7250	354.599	388.502	341.078	1,1390	0,9112
283	Vargeão	32.235	27.172	0,8429	23.860	34.929	25.788	1,3545	1,0836
284	Vargem	6.784	4.113	0,6063	4.958	10.120	5.427	1,8646	1,4917
285	Vargem Bonita	12.607	10.314	0,8181	9.413	55.659	10.086	5,5186	4,4149
286	Vidal Ramos	35.388	25.824	0,7297	28.674	37.891	28.310	1,3384	1,0707
287	Videira	1.170.539	865.176	0,7391	779.218	1.305.478	936.431	1,3941	1,1153
288	Vitor Meireles	26.035	19.412	0,7456	21.005	27.791	20.828	1,3343	1,0675

	MUNICÍPIO	IPTU LANÇADO 1998 (R\$)	IPTU ARREC. 1998 (R\$)	EFETIVIDADE	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	IPTU 98 LANÇ. x 80% (R\$)	IPTU 2000 PROJ./ 80%IPTU 98 LANÇ.	IPTU 2000 PROJ/ IPTU 98 LANÇ.
289	Witmarsum	7.500	5.903	0,7871	7.899	15.490	6.000	2,5817	2,0654
290	Xanxeré	1.236.698	927.523	0,7500	631.221	819.697	989.358	0,8285	0,6628
291	Xavantina	13.220	11.756	0,8893	12.989	14.705	10.576	1,3905	1,1124
292	Xaxim	362.215	227.681	0,6286	206.940	585.781	289.772	2,0215	1,6172
293	Zortéa	39.930	16.014	0,4011	19.884	51.963	31.944	1,6267	1,3014
		270.232.442	122.013.373		138.109.353	192.548.921	MÉD.POND.	1,1849	0,9479

ANEXO C: Informações de população urbana, IPTU lançado e arrecadado em 1998, Índice de Efetividade, ano da última atualização do cadastro e da planta de valores e ano da instalação do município.

Fonte: Fundação João Pinheiro e IBGE.

	Município	Populaçã o	IPTU 1998 Lançado (R\$)	IPTU 1998 Arrecad. (R\$)	Efetividade	Atualizaçã o Cadastro	Atualizaçã o PVG	Instalaçã o Município	Efetiv.>80% Desatualiz.	Efetiv.<50% Desatualiz.	Efetiv.>80% Inst. Munic.	Efetiv.<50% Inst. Munic.
1	Abdon Batista	3.106	7.335	4.264	0,5813	1998	1997	1990	-	-	-	-
2	Abelardo Luz	13.593	90.000	55.000	0,6111	1991	1991	1958	-	-	-	-
3	Agrolândia	7.608	114.648	95.093	0,8294	1998	1993	1962	1993	-	1962	-
4	Agronômica	3.914	15.834	11.722	0,7403	1998	1998	1964	-	-	-	-
5	Água Doce	6.808	68.679	61.265	0,8920	1998	1997	1958	1997	-	1958	-
6	Águas de Chapecó	6.410	40.000	19.465	0,4866	1996	1996	1962	-	1996	-	1962
7	Águas Frias	2.938	5.100	4.600	0,9020	1998	1998	1993	1998	-	1993	-
8	Águas Mornas	4.840	39.129	11.834	0,3024	1994	1994	1961	-	1994	-	1961
9	Alfredo Wagner	9.187	96.579	60.654	0,6280	1985	1985	1961	-	-	-	-
10	Alto Bela Vista	2.375	12.300	9.185	0,7467	1998	1998	1997	-	-	-	-
11	Anchieta	7.763	37.425	34.162	0,9128	1998	1998	1963	1998	-	1963	-
12	Angelina	6.051	25.000	20.134	0,8054	1994	1998	1961	1994	-	1961	-
13	Anita Garibaldi	9.994	48.000	30.562	0,6367	1999	1999	1961	-	-	-	-
14	Anitápolis	3.345	11.751	8.394	0,7143	1990	1990	1961	-	-	-	-
15	Antônio Carlos	6.007	75.266	56.163	0,7462	1998	1996	1963	-	-	-	-
16	Aplúna	8.425	69.000	53.000	0,7681	1990	1990	1989	-	-	-	-
17	Ararutá	3.848	37.500	28.631	0,7635	1998	1998	1993	-	-	-	-
18	Araquari	17.573	196.500	83.323	0,4240	1998	1993	1939	-	1993	-	1939
19	Araranguá	50.668	1.404.034	685.291	0,4881	1998	1997	1939	-	1997	-	1939
20	Armazém	6.461	119.088	35.015	0,2940	1997	1997	1958	-	1997	-	1958
21	Arroio Trinta	3.520	45.000	19.525	0,4339	1998	1998	1961	-	1998	-	1961
22	Avaredo	2.451	79.200	1.959	0,0247	1996	1996	1993	-	1996	-	1993
23	Ascurra	6.836	70.740	58.362	0,8250	1998	1997	1963	1997	-	1963	-
24	Atalanta	3.658	13.287	10.712	0,8062	1997	1997	1964	1997	-	1964	-
25	Aurora	5.956	502.261	16.000	0,0319	1999	1999	1964	-	1999	-	1964
26	Balneário Arroio do Silva	4.781	1.481.558	433.437	0,2926	1998	1998	1997	-	1998	-	1997
27	Balneário Barra do Sul	3.892	967.765	280.206	0,2895	1993	1993	1993	-	1993	-	1993
28	Balneário Camboriú	58.188	20.654.483	8.946.751	0,4332	1998	1994	1964	-	1994	-	1964
29	Balneário Gaivota	4.358	617.400	383.194	0,6207	1998	1998	1997	-	-	-	-
30	Bandeirante	3.704	4.220	3.773	0,8941	1996	1996	1997	1996	-	1997	-
31	Barra Bonita	2.225	3.713	3.172	0,8543	1997	1997	1997	1997	-	1997	-

32	Barra Velha	13.204	1.700.000	844.625	0,4968	Atualizaçã o Cadastro	1993	1961	-	Efetiv.>80% Desatualiz.	1991	-	Efetiv.>80% Inst. Munic.	1961
	Município	Populaçã o	IPTU 1998 Lançado (R\$)	Arrecad.(R\$)	Efetiidade	Atualizaçã o Cadastro	Atualizaçã o PVG	Instalaçã o Município	Efetiv.>80% Desatualiz.	Efetiv.<50% Desatualiz.	Efetiv.<50% Desatualiz.	Efetiv.>80% Inst. Munic.	Efetiv.<50% Inst. Munic.	
33	Bela Vista do Toldo	5.682	21.483	14.572	0,6783	1997	1997	1997	-	-	-	-	-	-
34	Belmonte	2.850	15.400	6.687	0,4342	1998	1995	1992	-	1995	1995	-	-	1992
35	Benedito Novo	8.677	99.402	75.786	0,7624	1998	1996	1961	-	-	-	-	-	-
36	Biguaçu	40.047	873.000	280.000	0,3207	1998	1989	1939	-	1989	1989	-	-	1939
37	Blumenau	231.401	19007312	6.681.099	0,3515	1999	1998	1939	-	1998	1998	-	-	1939
38	Bocaina do Sul	2.916	3.800	2.253	0,5929	1998	1998	1997	-	-	-	-	-	-
39	Bom Jardim da Serra	4.215	51.770	15.639	0,3021	1997	1996	1967	-	1996	1996	-	-	1967
40	Bom Jesus	2.130	26.320	12.800	0,4863	1976	1997	1997	-	1976	1976	-	-	1997
41	Bom Jesus do Oeste	2.180	12.009	8.504	0,7081	1998	1998	1997	-	-	-	-	-	-
42	Bom Retiro	7.930	62.000	43.827	0,7069	1998	1991	1939	-	-	-	-	-	-
43	Bombinhas	5.877	2.000.000	1.299.500	0,6498	1998	1995	1993	-	-	-	-	-	-
44	Botuverá	4.032	16.000	11.956	0,7473	1993	1996	1962	-	-	-	-	-	-
45	Braço do Norte	20.262	520.656	301.564	0,5792	1995	1995	1955	-	-	-	-	-	-
46	Braço do Trombudo	3.002	70.688	8.758	0,1239	1998	1998	1993	-	1998	1998	-	-	1993
47	Brunópolis	3.481	1.440	920	0,6389	1998	1998	1997	-	-	-	-	-	-
48	Brusque	66.558	3.768.194	2.097.668	0,5567	1994	1997	1939	-	-	-	-	-	-
49	Caçador	58.620	2.416.423	1.477.706	0,6115	1997	1998	1939	-	-	-	-	-	-
50	Calbi	7.045	51.058	44.439	0,8704	1998	1990	1965	1990	-	-	1965	-	-
51	Calmon	2.322	14.295	5.292	0,3702	1993	1999	1993	-	1993	1993	-	-	1993
52	Camboriú	34.054	1.500.000	450.000	0,3000	1997	1997	1939	-	1997	1997	-	-	1939
53	Campo Alegre	10.549	277.779	168.804	0,6077	1998	1998	1939	-	-	-	-	-	-
54	Campo Belo do Sul	8.194	35.000	24.422	0,6978	1998	1998	1961	-	-	-	-	-	-
55	Campo Erê	11.128	217.189	122.451	0,5638	1999	1997	1958	-	-	-	-	-	-
56	Campos Novos	28.123	472.130	361.578	0,7658	1994	1994	1939	-	-	-	-	-	-
57	Canelinha	8.209	143.034	64.869	0,4535	1998	1998	1962	-	1998	1998	-	-	1962
58	Canoinhas	49.282	789.015	647.999	0,8213	1998	1997	1939	1997	-	-	1939	-	-
59	Capão Alto	2.803	-	-	#DIV/0!	1999	1999	1997	-	-	-	-	-	-
60	Capinzal	15.569	94.760	86.259	0,9103	1980	1997	1949	1980	-	-	1949	-	-
61	Capivari de Baixo	17.263	1.113.145	356.465	0,3202	1998	1998	1993	-	1998	1998	-	-	1993
62	Catanduvas	6.863	120.609	83.085	0,6889	1981	1998	1963	-	-	-	-	-	-

63	Caxambu do Sul	5.771	41.749	28.000	0,6707	1992	1996	1962	-	-	-	-	-
64	Celso Ramos	3.011	6.780	6.101	0,8999	1994	1994	1990	1994	1990	Efetiv.>80%	Efetiv.>80%	-
	Município	Populaçã o	IPTU 1998	Arrecad.(R\$)	Efatividade	Atualizaçã o Cadastro	Atualizaçã o PVG	Instalaçã o Município	Efetiv.>80%	Desatualiz.	Efetiv.<50%	Desatualiz.	Efetiv.<50%
65	Cerro Negro	4.371	6.000	4.591	0,7652	1995	1994	1993	-	-	-	-	-
66	Chapadão do Lageado	2.441	-	-	#DIV/0!	1997	1997	1997	-	-	-	-	-
67	Chapecó	131.014	6.577.612	3.561.522	0,5415	1996	1998	1939	-	-	-	-	-
68	Cocal do Sul	12.486	527.000	189.457	0,3595	1998	1998	1993	-	1998	-	-	1993
69	Concórdia	56.127	1.917.193	860.357	0,4488	1997	1992	1939	-	1992	-	-	1939
70	Cordillheira Alta	2.872	17.516	15.384	0,8783	1995	1996	1939	1995	-	-	1939	-
71	Coronel Freitas	10.333	120.000	106.531	0,8878	1997	1996	1961	1996	-	-	1961	-
72	Coronel Martins	2.979	8.243	6.898	0,8368	1999	1999	1993	1999	-	-	1993	-
73	Correia Pinto	13.541	83.914	29.121	0,3470	1994	1984	1983	-	1984	-	-	1983
74	Corupá	11.073	387.500	357.141	0,9217	1992	1996	1958	1992	-	-	1958	-
75	Cricúma	159.101	8.691.047	4.673.760	0,5378	1994	1994	1939	-	-	-	-	-
76	Cunha Porã	10.592	132.547	94.148	0,7103	1995	1998	1958	-	-	-	-	-
77	Cunhataí	1.941	22.000	12.000	0,5455	1998	1998	1997	-	-	-	-	-
78	Curitibanos	34.422	1.095.890	666.089	0,6078	1990	1995	1939	-	-	-	-	-
79	Descanso	10.116	101.060	47.652	0,4715	1996	1996	1956	-	1996	-	-	1956
80	Dionísio Cerqueira	13.853	260.500	137.127	0,5264	1998	1997	1954	-	-	-	-	-
81	Dona Emma	3.455	34.127	27.572	0,8079	1998	1998	1962	1998	-	-	1962	-
82	Doutor Pedrinho	2.981	29.457	22.395	0,7603	1999	1993	1989	-	-	-	-	-
83	Entre Rios	2.747	6.855	2.671	0,3896	1998	1998	1997	-	1998	-	-	1997
84	Ermo	2.105	12.352	5.608	0,4540	1998	1998	1997	-	1998	-	-	1997
85	Eval Velho	4.340	22.236	16.796	0,7554	1989	1998	1963	-	-	-	-	-
86	Faxinal dos Guedes	10.196	81.780	60.869	0,7443	1996	1997	1958	-	-	-	-	-
87	Flor do Serfão	1.667	1.983	1.195	0,6026	1999	1999	1997	-	-	-	-	-
88	Florianópolis	271.281	50.728.490	16.548.898	0,3262	1999	1984	1939	-	1984	-	-	1939
89	Formosa do Sul	2.752	13.250	10.935	0,8253	1999	1998	1993	1998	-	-	1993	-
90	Forquilha	16.106	263.000	152.300	0,5791	1998	1998	1990	-	-	-	-	-
91	Frei Burgo	30.265	929.908	670.678	0,7212	1998	1998	1961	-	-	-	-	-
92	Frei Rogério	2.661	15.857	4.073	0,2569	1998	1997	1997	-	1997	-	-	1997
93	Galvão	4.327	24.014	21.456	0,8935	1998	1994	1962	1994	-	-	1962	-

94	Garopaba	11.718	1.050.000	518.407	0,4937	1999	1994	1961	-	-	1994	-	1961
95	Garuva	10.285	450.000	96.104	0,2136	1998	1998	1963	-	-	1998	-	1963
96	Gaspar	40.584	1.502.327	830.166	0,5526	1995	1993	1939	-	-	-	-	-
	Município	População	IPTU 1998 Lançado (R\$)	IPTU 1998 Arrecad. (R\$)	Efetividade	Atualização Cadastro	Atualização PVG	Instalação Município	Efetiv.>80% Desatualiz.	Efetiv.>80% Desatualiz.	Efetiv.<50% Desatualiz.	Efetiv.>80% Inst. Munic.	Efetiv.<50% Inst. Munic.
97	Governador Celso Ramos	10.864	776.726	314.418	0,4048	1993	1993	1963	-	-	1993	-	1963
98	Grão Pará	5.830	71.917	50.464	0,7017	1998	1998	1958	-	-	-	-	-
99	Gravatá	8.851	500.880	105.158	0,2099	1998	1998	1961	-	-	1998	-	1961
100	Guabiruba	11.539	340.000	160.000	0,4706	1994	1994	1962	-	-	1994	-	1962
101	Guaraciaba	11.502	93.033	67.503	0,7256	1998	1998	1961	-	-	-	-	-
102	Guaramirim	20.830	290.100	175.991	0,6067	1996	1998	1949	-	-	-	-	-
103	Guarujá do Sul	4.950	15.735	9.200	0,5847	1995	1999	1961	-	-	-	-	-
104	Guatambú	4.435	17.850	8.837	0,4951	1998	1995	1993	-	-	1995	-	1993
105	Herval d'Oeste	19.042	140.000	119.585	0,8542	1999	1995	1954	1995	-	-	1954	-
106	Ibiam	1.915	2.775	1.954	0,7041	1999	1998	1997	-	-	-	-	-
107	Ibicaré	3.782	42.696	36.852	0,8631	1989	1996	1962	1989	-	-	1962	-
108	Ibirama	13.394	170.000	153.735	0,9043	1998	1989	1939	1989	-	-	1939	-
109	Içara	42.096	1.333.058	735.867	0,5520	1998	1998	1961	-	-	-	-	-
110	Ihota	10.023	20.000	16.264	0,8132	1999	1998	1958	1998	-	-	1958	-
111	Imarú	13.825	105.000	34.273	0,3264	1999	1996	1939	-	-	1996	-	1939
112	Imbituba	32.876	2.177.215	495.128	0,2274	1982	1982	1958	-	-	1982	-	1958
113	Imbuia	5.398	32.183	27.454	0,8531	1991	1989	1962	1989	-	-	1962	-
114	Indaial	35.340	889.548	630.158	0,7084	1999	1998	1939	-	-	-	-	-
115	Iomerê	2.567	12.000	10.000	0,8333	1999	1997	1997	1997	-	-	1997	-
116	Ipira	4.565	45.993	34.061	0,7406	1993	1993	1963	-	-	-	-	-
117	Iporã do Oeste	7.914	140.815	126.012	0,8949	1997	1997	1989	1997	-	-	1989	-
118	Ipuaçú	5.687	15.531	12.040	0,7752	1998	1997	1993	-	-	-	-	-
119	Ipumirim	6.869	45.884	40.461	0,8818	1998	1997	1963	1997	-	-	1963	-
120	Iraceminha	5.168	11.000	6.440	0,5855	1998	1998	1990	-	-	-	-	-
121	Irani	7.943	55.943	43.875	0,7843	1998	1998	1963	-	-	-	-	-
122	Iraí	2.577	8.210	700	0,0853	1998	1998	1993	-	-	1998	-	1993
123	Itineópolis	9.694	50.849	41.446	0,8151	1998	1998	1962	1998	-	-	1962	-
124	Itá	6.733	89.507	71.421	0,7979	1998	1998	1956	-	-	-	-	-

125	Itaiópolis	18.568	7.605	69.055	9.0802	1997	1971	1939	1971	-	1939	-
126	Itajaí	134.942	9.530.643	3.469.000	0.3640	1998	1998	1939	-	1998	-	1939
127	Itapema	18.222	7.708.748	2.624.496	0.3405	1989	1992	1962	-	1989	-	1962
128	Itapiranga	14.996	140.000	121.748	0.8696	1997	1998	1954	1997	-	1954	-
	Município	População	IPU 1998 Lançado (R\$)	IPU 1998 Arrecad. (R\$)	Efetividade	Atualização Cadastro	Atualização PVG	Instalação Município	Efetiv. >80% Desatualiz.	Efetiv. <50% Desatualiz.	Efetiv. >80% Inst. Munic.	Efetiv. <50% Inst. Munic.
129	Itapoá	5.830	6.035.215	986.549	0,1635	1998	1998	1990	-	1998	-	1990
130	Itaparanga	18.508	631.000	504.800	0,8000	1998	1998	1949	-	-	-	-
131	Jaborá	4.233	21.000	18.000	0,8571	1998	1997	1963	1997	-	1963	-
132	Jacinto Machado	11.039	162.762	71.173	0,4373	1999	1999	1958	-	1999	-	1958
133	Jaguaruna	13.416	980.000	360.000	0,3673	1991	1990	1939	-	1990	-	1939
134	Jaraguá do Sul	93.076	5.674.766	3.132.992	0,5521	1999	1994	1939	-	-	-	-
135	Jardinópolis	2.067	7.832	5.918	0,7556	1997	1997	1993	-	-	-	-
136	Joaçaba	22.982	1.610.004	790.140	0,4908	1998	1997	1939	-	1997	-	1939
137	Joinville	397.951	21.713.000	12.849.686	0,5918	1991	1998	1939	-	-	-	-
138	José Boiteux	4.375	96.533	9.000	0,0932	1999	1997	1990	-	1997	-	1990
139	Jupia	2.202	5.505	5.000	0,9083	1997	1997	1997	1997	-	1997	-
140	Lacerdópolis	2.136	14.750	14.750	1,0000	1998	1998	1963	1998	-	1963	-
141	Lages	140.946	5.249.336	2.390.623	0,4554	1980	1998	1939	-	1980	-	1939
142	Laguna	43.870	3.200.000	780.536	0,2439	1996	1996	1939	-	1996	-	1939
143	Lajeado Grande	1.543	8.992	7.942	0,8832	1998	1997	1993	1997	-	1993	-
144	Laurentino	4.532	93.177	51.868	0,5567	1997	1991	1962	-	-	-	-
145	Lauro Muller	13.355	148.089	69.755	0,4710	1994	1998	1957	-	1994	-	1957
146	Leban Régis	11.368	62.000	47.000	0,7581	1989	1998	1958	-	-	-	-
147	Leoberto Leal	4.120	14.245	8.891	0,6241	1977	1995	1962	-	-	-	-
148	Lindóia do Sul	4.930	44.000	19.568	0,4447	1998	1998	1990	-	1998	-	1990
149	Lontras	7.936	113.389	74.033	0,6529	1996	1996	1961	-	-	-	-
150	Luiz Alves	7.203	75.070	33.732	0,4493	1999	1999	1958	-	1999	-	1958
151	Luzerna	5.364	147.359	119.847	0,8133	1999	1998	1997	1998	-	1997	-
152	Macieira	1.802	4.000	3.400	0,8500	1998	1984	1993	1984	-	1993	-
153	Mafrá	49.479	1.410.000	967.955	0,6865	1990	1998	1939	-	-	-	-
154	Major Gercino	3.534	7.731	2.471	0,3196	1985	1997	1961	-	1985	-	1961
155	Major Vieira	7.022	33.000	14.997	0,4545	1990	1998	1960	-	1990	-	1960

156	Maracajá	5.352	90.000	26.180	0.2909	1998	1997	1967	-	-	-	1967
157	Maravilha	18.625	-	-	#DIV/0!	1997	1997	1958	-	-	-	-
158	Marema	2.822	9.870	8.231	0.8339	1998	1997	1989	1997	-	1989	-
159	Massaranduba	11.788	224.298	110.850	0.4942	1994	1994	1949	-	-	-	1949
160	Matos Costa	2.996	14.000	10.000	0.7143	1999	1999	1962	-	-	-	-
	Município	População	IPU 1998 Lançado (R\$)	IPU 1998 Arrecad. (R\$)	Efetividade	Atualização Cadastró	Atualização PVG	Instalação Município	Efetiv.>80% Desatualiz.	Efetiv.<50% Desatualiz.	Efetiv.>80% Inst. Munic.	Efetiv.<50% Inst. Munic.
161	Melero	7.009	37.000	13.000	0.3514	1993	1993	1958	-	1993	-	1958
162	Mirim Doce	2.823	49.502	27.752	0.5606	1996	1996	1993	-	-	-	-
163	Modelo	4.103	52.662	31.301	0.5944	1998	1998	1961	-	-	-	-
164	Mondai	10.048	73.200	65.358	0.8929	1990	1998	1954	1990	-	1954	-
165	Monte Carlo	7.500	52.357	19.462	0.3717	1996	1997	1993	-	1996	-	1993
166	Monte Castelo	8.135	68.350	46.283	0.6771	1999	1998	1962	-	-	-	-
167	Morro da Fumaça	13.389	151.227	74.736	0.4942	1994	1995	1962	-	1994	-	1962
168	Morro Grande	2.597	14.429	11.298	0.7830	1998	1998	1993	-	-	-	-
169	Navegantes	32.363	1.000.000	950.295	0.9503	1989	1989	1962	1989	-	1962	-
170	Nova Erechim	3.411	43.616	24.833	0.5694	1998	1998	1964	-	-	-	-
171	Nova Itaberaba	4.559	12.530	9.836	0.7850	1993	1998	1993	-	-	-	-
172	Nova Trento	9.369	289.671	228.484	0.7888	1994	1998	1939	-	-	-	-
173	Nova Veneza	9.968	347.327	100.656	0.2898	1998	1997	1958	-	1997	-	1958
174	Novo Horizonte	3.436	10.587	8.861	0.8370	1995	1995	1993	1995	-	1993	-
175	Orleans	21.296	607.125	341.503	0.5625	1995	1995	1983	-	-	-	-
176	Otacílio Costa	13.200	191.836	142.876	0.7448	1996	1996	1983	-	-	-	-
177	Ouro	6.509	50.000	44.909	0.8982	1996	1996	1963	1996	-	1963	-
178	Ouro Verde	2.703	14.869	11.850	0.7970	1998	1981	1993	-	-	-	-
179	Paial	2.198	1.917	1.780	0.9285	1998	1998	1997	1998	-	1997	-
180	Paínel	2.195	-	-	#DIV/0!	1998	1998	1997	-	-	-	-
181	Palhoça	81.176	2.562.891	526.413	0.2054	1983	1999	1939	-	1983	-	1939
182	Palma Sola	8.535	63.144	39.627	0.6276	1990	1990	1961	-	-	-	-
183	Palmeira	1.958	1.435	-	-	1998	1998	1997	-	1998	-	1997
184	Palmitos	17.274	147.029	115.688	0.7868	1997	1998	1954	-	-	-	-
185	Papanduva	16.184	181.286	124.613	0.6874	1999	1999	1954	-	-	-	-
186	Parafiso	5.164	52.427	37.594	0.7171	1997	1997	1993	-	-	-	-

187	Passo de Torres	3.667	660.000	200.894	0.3044	1988	1995	1993	-	1988	-	1993
188	Passos Maia	4.203	9.202	8.006	0.8700	1998	1998	1993	1998	-	1993	-
189	Paulo Lopes	5.589	65.000	38.000	0.5846	1999	1998	1961	-	-	-	-
190	Pedras Grandes	5.059	16.982	9.637	0.5675	1996	1997	1961	-	-	-	-
191	Penha	15.473	1.400.000	891.865	0.6370	1994	1998	1958	-	-	-	-
192	Perituba	3.178	36.000	32.800	0.9111	1998	1997	1963	1997	-	1963	-
	Município	População	IPU 1998	IPU 1998	Efetividade	Atualização	Atualização	Instalação	Efetiv. >80%	Efetiv. <50%	Efetiv. >80%	Efetiv. <50%
		o	Lançado (R\$)	Arrecad. (R\$)		Cadastro	PVG	Município	Desatualiz.	Desatualiz.	Inst. Munic.	Inst. Munic.
193	Petrolândia	6.619	50.000	37.751	0.7550	1999	1999	1962	-	-	-	-
194	Piçarras	9.484	1.009.184	860.000	0.8522	1989	1997	1963	1989	-	1963	-
195	Pinhalzinho	11.172	295.000	163.966	0.5558	1994	1995	1961	-	-	-	-
196	Pinheiro Preto	2.680	8.920	7.358	0.8249	1998	1998	1962	1998	-	1962	-
197	Piratuba	4.342	137.000	115.000	0.8394	1998	1998	1948	1998	-	1948	-
198	Planalto Alegre	2.572	12.259	10.202	0.8322	1995	1995	1993	1995	-	1993	-
199	Pomerode	21.189	1.000.000	800.000	0.8000	1998	1994	1961	-	-	-	-
200	Ponte Alta	4.973	78.000	54.000	0.6923	1995	1996	1964	-	-	-	-
201	Ponte Alta do Norte	2.743	38.284	23.185	0.6056	1998	1998	1993	-	-	-	-
202	Ponte Serrada	10.408	56.149	38.233	0.6809	1998	1998	1958	-	-	-	-
203	Porto Belo	7.606	600.000	274.369	0.4573	1994	1998	1939	-	1994	-	1939
204	Porto União	30.676	1.357.299	781.288	0.5756	1989	1989	1939	-	-	-	-
205	Pouso Redondo	11.778	256.591	180.923	0.7051	1998	1997	1958	-	-	-	-
206	Praia Grande	7.492	76.000	3.800	0.0500	1994	1994	1958	-	1994	-	1958
207	Presidente Castelo Branco	1.856	10.085	9.094	0.9017	1998	1998	1963	1998	-	1963	-
208	Presidente Getúlio	11.523	208.085	80.033	0.3846	1998	1996	1954	-	1996	-	1954
209	Presidente Nereu	2.455	17.423	9.699	0.5567	1994	1994	1961	-	-	-	-
210	Princesa	2.686	-	-	#DIV/0!	1998	1998	1997	-	-	-	-
211	Quilombo	10.714	87.365	82.597	0.9454	1991	1995	1961	1991	-	1961	-
212	Rancho Queimado	2.443	25.000	18.282	0.7313	1977	1995	1963	-	-	-	-
213	Rio das Antas	5.814	33.148	30.831	0.9301	1999	1998	1958	1998	-	1958	-
214	Rio do Campo	6.578	9.998	7.415	0.7416	1994	1997	1961	-	-	-	-
215	Rio do Oeste	6.734	109.029	65.177	0.5978	1995	1996	1958	-	-	-	-
216	Rio do Sul	47.822	4.102.642	1.537.072	0.3747	1991	1998	1939	-	1991	-	1939
217	Rio dos Cedros	8.812	223.035	172.384	0.7729	1997	1995	1961	-	-	-	-

		147.559	13.660.565	6.242.688	0.4570	1997	1994	1939	-	1994	-	1939
248	São José											
249	São José do Cedro	1 3.732	233.631	113.242	0.4847	1998	1993	1958	-	1993	-	1958
250	São José do Cerrito	10.276	20.892	12.535	0.6000	1998	1998	1961	-	-	-	-
251	São Lourenço do Oeste	1 9.107	314.070	224.010	0.7132	1998	1994	1958	-	-	-	-
252	São Ludgero	7.501	135.000	96.913	0.7179	1998	1998	1962	-	-	-	-
253	São Martinho	3.331	14.235	4.205	0.2954	1995	1996	1962	-	1995	-	1962
254	São Miguel da Boa Vista	2.175	5.515	3.944	0.7151	1998	1998	1993	-	-	-	-
255	São Miguel do Oeste	31.227	605.983	357.952	0.5907	1998	1998	1954	-	-	-	-
256	São Pedro de Alcântara	3.465	65.850	49.350	0.7494	1998	1997	1997	-	-	-	-
	Município	População	IPU 1998	IPU 1998	Efetividade	Atualização	Atualização	Instalação	Efetiv.>80%	Efetiv.<50%	Efetiv.>80%	Efetiv.<50%
			Lançado (R\$)	Arrecad.(R\$)		Cadastro	PVG	Município	Desatualiz.	Desatualiz.	Inst. Munic.	Inst. Munic.
257	Saudades	8.445	85.000	42.314	0.4978	1998	1998	1961	-	1998	-	1961
258	Schroeder	9.294	571.338	282.109	0.4938	1995	1998	1964	-	1995	-	1964
259	Secara	15.887	224.533	190.853	0.8500	1996	1998	1954	1996	-	1954	-
260	Serra Alta	3.437	33.659	27.391	0.8138	1998	1998	1990	1998	-	1990	-
261	Siderópolis	10.892	78.264	46.840	0.5985	1990	1998	1959	-	-	-	-
262	Sombrio	21.174	425.000	119.000	0.2800	1998	1996	1954	-	1996	-	1954
263	Sul Brasil	3.552	11.760	8.230	0.6998	1993	1998	1993	-	-	-	-
264	Taió	15.997	468.083	184.278	0.3937	1989	1995	1949	-	1989	-	1949
265	Tangará	9.054	171.206	103.383	0.6039	1992	1998	1949	-	-	-	-
266	Tiúnhos	1.880	1.703	1.703	1.0000	1999	1999	1997	1999	-	1997	-
267	Tijucas	20.160	1.680.000	235.000	0.1399	1998	1998	1939	-	1998	-	1939
268	Timbé do Sul	5.580	25.753	13.524	0.5251	1998	1993	1967	-	-	-	-
269	Timbó	26.497	2.066.791	1.388.212	0.6717	1992	1997	1939	-	-	-	-
270	Timbó Grande	7.144	42.179	9.179	0.2176	1999	1996	1990	-	1996	-	1990
271	Três Barras	16.774	289.000	289.000	1.0000	1998	1998	1960	1998	-	1960	-
272	Treviso	2.698	26.739	19.575	0.7321	1998	1997	1997	-	-	-	-
273	Treze de Maio	6.281	25.453	25.453	1.0000	1994	1994	1961	1994	-	1961	-
274	Treze Tilias	4.530	97.092	89.424	0.9210	1998	1998	1963	1998	-	1963	-
275	Trombudo Central	5.895	94.069	68.851	0.7319	1991	1991	1958	-	-	-	-
276	Tubarão	83.728	3.823.725	1.613.634	0.4220	1998	1998	1939	-	1998	-	1939
277	Tunápolis	5.235	33.985	23.194	0.6825	1990	1996	1990	-	-	-	-
278	Turvo	10.673	205.268	164.214	0.8000	1997	1994	1949	-	-	-	-

279	União do Oeste	3.710	20.000	16.500	0.8250	1998	1999	1989	1998	-	1989	-
280	Urubici	10.259	123.541	46.826	0.3790	1998	1998	1957	-	1998	-	1957
281	Urupema	2.997	17.478	10.636	0.6085	1998	1997	1989	-	-	-	-
282	Urussanga	18.104	426.348	309.120	0.7250	1990	1998	1939	-	-	-	-
283	Vargeão	3.519	32.235	27.172	0.8429	1998	1998	1964	1998	-	1964	-
284	Vargem	3.482	6.784	4.113	0.6063	1998	1996	1993	-	-	-	-
285	Vargem Bonita	5.537	12.607	10.314	0.8181	1998	1995	1993	1995	-	1993	-
286	Vidal Ramos	6.416	35.388	25.824	0.7297	1992	1992	1957	-	-	-	-
287	Videira	36.772	1.170.539	865.176	0.7391	1991	1997	1944	-	-	-	-
288	Vitor Meireles	5.679	26.035	19.412	0.7456	1997	1998	1990	-	-	-	-
	Município	Populaçã o	IPTU 1998 Lançado (R\$)	IPTU 1998 Arrecad.(R\$)	Efetividade	Atualizaçã o Cadastro	Atualizaçã o PVG	Instalaçã o Município	Efetiv.>80% Desatualiz.	Efetiv.<50% Desatualiz.	Efetiv.>80% Inst. Munic.	Efetiv.<50% Inst. Munic.
289	Witmarsum	3.526	7.500	5.903	0.7871	1990	1990	1962	-	-	-	-
290	Xanxerê	35.783	1.236.698	927.523	0.7500	1997	1995	1954	-	-	-	-
291	Xavantina	4.770	13.220	11.756	0.8893	1998	1998	1963	1998	-	1963	-
292	Xaxim	22.677	362.215	227.681	0.6286	1997	1997	1954	-	-	-	-
293	Zortéa	2.597	39.930	16.014	0.4011	1997	1997	1997	-	1997	-	1997

ANEXO D: Informações de população, tributos arrecadados e projeção dos tributos para os municípios, referente ao ano 2000, a partir de dados de IBGE e TCE/SC.

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
1	Abdon Batista	713	3.411	11.083	4.708	4.708	-	1.283
2	Abelardo Luz	7.228	39.048	182.948	114.527	114.527	14.439	21.954
3	Agrolândia	4.634	71.204	117.291	11.811	29.323	-	14.075
4	Agronômica	872	14.562	22.071	11.526	11.526	-	2.649
5	Água Doce	3.148	50.900	79.679	35.084	35.084	-	9.561
6	Águas de Chapecó	2.202	23.940	55.735	11.604	13.934	-	6.688
7	Águas Frias	517	12.404	13.086	9.657	9.657	-	1.570
8	Águas Mornas	1.715	10.616	43.408	16.996	16.996	-	5.209
9	Alfredo Wagner	2.473	43.387	62.594	34.615	34.615	-	7.511
10	Alto Bela Vista	522	12.512	13.212	12.633	12.633	1.394	1.585
11	Anchieta	2.443	25.550	37.976	16.907	16.907	49.908	49.908
12	Angelina	1.015	25.372	25.372	14.649	14.649	-	1.827
13	Anita Garibaldi	4.188	50.457	65.102	20.246	20.246	28.752	28.752
14	Anitópolis	1.114	9.106	28.196	8.723	8.723	-	3.384
15	Antônio Carlos	1.760	64.543	64.543	17.789	17.789	-	5.346
16	Apiuna	3.606	64.680	91.271	14.982	22.818	39.688	39.688
17	Arabitá	971	22.032	35.421	9.712	10.120	-	4.385
18	Araquari	22.000	70.975	341.987	33.890	71.997	-	39.598
19	Araranguá	45.052	803.457	1.140.311	245.586	285.078	136	136.837
20	Armazém	2.625	41.144	66.441	7.640	16.610	-	7.973
21	Arroio Trinta	2.097	29.561	53.077	6.103	13.269	-	6.369
22	Anoredo	411	1.826	6.389	2.043	2.043	-	740
23	Ascurra	6.119	65.487	154.878	18.065	38.720	930	18.585
24	Atalanta	1.133	10.536	28.677	7.911	7.911	-	3.441
25	Aurora	1.482	8.345	37.511	9.921	9.921	-	4.501
26	Balneário Arroio do Silva	5.876	411.062	411.062	91.307	91.307	470	17.847
27	Balneário Barra do Sul	6.032	426.176	426.176	20.885	38.169	-	18.321
28	Balneário Camboriú	73.455	11.774.340	11.774.340	2.789.038	2.789.038	715	506.884
29	Balneário Gaivota	2.977	340.438	340.438	41.239	41.239	19.758	19.758
30	Bandeirante	741	5.106	11.519	3.529	3.529	-	1.334
31	Barra Bonita	256	2.868	3.979	3.812	3.812	3.281	3.281

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
32	Barra Velha	14.566	1.011.424	1.011.424	112.859	112.859	13.277	44.242
33	Bela Vista do Toldo	570	7.491	8.861	11.652	11.652	-	1.026
34	Belmonte	952	7.685	14.799	9.668	9.668	23.413	23.413
35	Benedito Novo	4.901	89.706	124.049	26.579	31.012	28.118	28.118
36	Biguaçu	42.907	393.358	1.565.209	83.514	447.202	-	193.788
37	Blumenau	241.943	6.346.378	13.117.908	2.769.222	4.770.148	29.238	1.669.552
38	Bocaina do Sul	415	5.614	6.451	4.899	4.899	-	747
39	Bom Jardim da Serra	2.123	18.439	53.735	5.820	13.434	-	6.448
40	Bom Jesus	989	7.812	15.374	7.163	7.163	-	1.780
41	Bom Jesus do Oeste	376	9.677	9.677	3.979	3.979	-	677
42	Bom Retiro	5.336	60.616	135.059	75.561	75.561	217	16.207
43	Bombinhas	8.716	1.975.010	1.975.010	482.641	482.641	-	39.365
44	Botuverá	803	14.518	20.325	3.824	5.081	-	2.439
45	Braço do Norte	17.879	324.677	969.382	74.446	352.502	37.783	123.376
46	Braço do Trombudo	1.622	53.967	53.967	8.341	10.264	-	4.927
47	Brunópolis	707	4.621	10.990	9.329	9.329	-	1.273
48	Brusque	73.256	2.118.916	3.971.867	367.504	1.444.315	529.404	529.404
49	Caçador	55.542	1.405.973	1.405.973	159.511	351.456	310.396	310.396
50	Caibi	3.060	50.503	77.452	16.052	19.363	3.876	9.294
51	Calmon	1.392	-	18.221	26.086	26.086	-	2.506
52	Camboriú	39.427	483.136	997.937	67.135	249.484	2.920	119.752
53	Campo Alegre	6.871	185.748	185.748	33.546	43.478	1.337	20.869
54	Campo Belo do Sul	4.440	26.046	69.019	13.907	14.530	-	7.992
55	Campo Erê	5.756	65.318	89.476	27.761	27.761	28.589	28.589
56	Campos Novos	22.556	232.964	570.915	35.341	142.729	6.675	68.510
57	Canelinha	4.292	65.684	108.635	11.000	27.159	-	13.036
58	Canoinhas	37.904	894.521	959.388	120.640	239.847	131.564	131.564
59	Capão Alto	604	-	7.906	18.102	18.102	-	1.087
60	Capinzal	15.460	256.723	391.308	88.754	97.827	498	46.957
61	Capivari de Baixo	17.436	420.175	441.323	-	110.331	592	52.959
62	Catanduvas	5.304	92.001	134.250	13.323	33.562	8.566	16.110

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPU ARREC. 2000 (R\$)	IPU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
63	Caxambu do Sul	2.054	17.258	51.989	10.244	12.997	-	6.239
64	Celso Ramos	638	5.949	9.918	39.907	39.907	-	1.148
65	Cerro Negro	694	5.782	10.788	8.934	8.934	-	1.249
66	Chapadão do Lageado	289	3.314	4.492	8.649	8.649	-	520
67	Chapécó	134.592	4.554.187	4.909.795	800.133	1.402.799	643.036	643.036
68	Cocal do Sul	11.407	204.170	288.723	74.438	74.438	31.124	34.647
69	Concórdia	45.254	1.088.910	1.650.825	318.552	471.664	34.696	204.388
70	Cordilheira Alta	303	37.260	37.260	9.274	9.274	28.362	28.362
71	Coronel Freitas	4.494	81.238	113.748	24.928	28.437	-	13.650
72	Coronel Martins	458	5.714	11.592	3.981	3.981	715	1.391
73	Correia Pinto	12.046	47.803	304.896	43.681	76.224	4.089	36.588
74	Corupá	8.727	166.876	220.889	19.386	55.222	-	26.507
75	Criciúma	153.049	1.628.742	8.298.164	445.924	3.017.514	9.460	1.056.130
76	Cunha Porã	5.287	95.382	133.819	28.012	33.455	256	16.058
77	Cunhataí	335	4.395	8.479	1.283	2.120	-	1.018
78	Curitibanos	32.438	607.213	821.038	278.481	278.481	12.629	98.525
79	Descanso	3.885	46.060	98.333	29.032	29.032	-	11.800
80	Dionísio Cerqueira	8.610	133.284	133.841	19.131	28.177	9	15.497
81	Dona Emma	1.368	35.291	35.291	14.910	14.910	-	4.155
82	Doutor Pedrinho	1.669	28.151	42.244	11.178	11.178	-	5.069
83	Entre Rios	751	2.389	11.674	2.386	2.458	-	1.352
84	Ermo	593	3.024	15.009	5.973	5.973	-	1.801
85	Erval Velho	2.160	17.799	54.672	12.365	13.668	12.810	12.810
86	Faxinal dos Guedes	7.044	30.353	256.959	19.712	73.417	-	31.814
87	Flor do Sertão	195	2.864	3.031	3.187	3.187	-	351
88	Florianópolis	332.185	21.463.507	21.463.507	9.191.832	9.191.832	-	2.292.276
89	Formosa do Sul	891	20.842	22.552	5.081	5.638	-	2.706
90	Forquilha	14.556	174.420	530.990	49.500	151.711	65.708	65.742
91	Fraiburgo	27.623	362.406	699.166	117.379	174.791	17.943	83.900
92	Frei Rogério	487	7.202	7.570	7.558	7.558	1.733	1.733
93	Galvão	2.494	9.631	63.126	9.355	15.781	451	7.575

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
94	Garopaba	10.722	604.588	604.588	155.937	155.937	12.985	32.566
95	Garuva	8.256	95.994	208.968	28.025	52.242	-	25.076
96	Gaspar	29.601	518.981	1.079.818	139.104	308.519	1.595	133.692
97	Governador Celso Ramos	10.842	417.550	417.550	71.791	71.791	45.108	45.108
98	Grão Pará	2.674	54.843	97.545	10.362	27.870	13.735	13.735
99	Gravatal	3.864	86.634	97.802	13.968	24.450	-	11.736
100	Guabiruba	12.048	162.459	439.500	25.288	125.571	-	54.414
101	Guaraciaba	4.365	68.153	110.483	19.978	27.621	3.854	13.258
102	Guaramirim	19.012	371.641	481.213	72.688	120.303	-	57.746
103	Guarujá do Sul	2.271	17.834	57.481	10.076	14.370	4.179	6.898
104	Guatambú	983	8.549	15.281	8.984	8.984	2.480	2.480
105	Herval d'Oeste	17.140	124.335	433.831	47.801	108.458	6.762	52.060
106	Ibiam	501	9.357	12.681	6.373	6.373	14.178	14.178
107	Ibicaré	1.240	35.444	35.444	5.375	7.846	10	3.766
108	Ibitama	13.115	192.530	478.423	28.479	136.692	22.959	59.233
109	Içara	39.570	807.849	1.001.556	322.755	322.755	44.651	120.187
110	Ilhota	6.445	31.439	163.129	30.274	40.782	411	19.576
111	Imaruí	3.909	27.089	60.765	10.178	12.793	-	7.036
112	Imbituba	34.527	447.007	873.913	293.800	293.800	-	104.870
113	Imbuia	1.955	37.605	49.483	13.498	13.498	-	5.938
114	Indaial	38.382	730.598	1.400.141	162.227	400.040	131.183	173.351
115	Iomerê	683	17.681	24.915	8.772	8.772	9.786	9.786
116	Ipira	2.214	39.941	56.039	20.518	20.518	16.135	16.135
117	Iporã do Oeste	2.851	93.943	93.943	20.381	20.381	2.610	5.132
118	Ipuação	967	13.689	15.032	50.280	50.280	183	1.741
119	Ipumirim	2.484	45.351	62.873	28.441	28.441	2.906	7.545
120	Itaceminha	1.222	6.193	30.930	10.389	10.389	4.241	4.241
121	Irani	5.058	57.827	128.023	20.967	32.006	5.069	15.363
122	Irati	412	5.670	10.428	3.740	3.740	-	1.251
123	Irineópolis	2.964	58.226	75.022	21.989	21.989	-	9.003
124	Itá	3.422	52.335	124.831	22.960	35.666	1.804	15.455

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
125	Itaiópolis	8.757	133.695	136.126	49.862	49.862	7.466	15.762
126	Itajaí	141.950	4.520.318	5.178.208	931.442	1.479.488	6.875	641.111
127	Itapema	24.781	5.998.018	5.998.018	614.584	614.584	125.389	171.004
128	Itapiranga	5.382	128.689	136.224	28.728	34.056	8.452	16.347
129	Itapoá	8.191	2.270.386	2.270.386	164.166	164.166	374	36.994
130	Itaporanga	11.664	450.970	450.970	62.799	73.807	-	35.427
131	Jaborá	1.362	26.559	34.474	25.063	25.063	552	4.137
132	Jacinto Machado	4.538	67.401	70.543	25.886	25.886	2.623	8.168
133	Jaguaruna	10.238	350.043	350.043	20.329	259.134	-	31.096
134	Jaraguá do Sul	96.320	3.110.340	5.222.374	407.238	1.899.045	54.368	664.666
135	Jardinópolis	815	6.280	12.669	5.192	5.192	-	1.467
136	Joaçaba	21.688	967.973	1.175.902	162.444	427.601	51.606	149.660
137	Joinville	414.972	14.669.129	22.499.367	2.428.490	8.181.588	61.676	2.863.556
138	José Boiteux	1.466	11.910	37.106	3.994	9.276	-	4.453
139	Jupiaí	671	4.628	16.984	6.735	6.735	-	2.038
140	Lacerdópolis	983	15.943	53.297	3.438	19.381	-	6.783
141	Lages	153.582	2.479.072	5.602.533	675.391	1.600.724	2.088	693.647
142	Laguna	37.284	1.235.057	1.235.057	80.041	235.924	-	113.243
143	Lajeado Grande	476	6.189	17.364	6.092	6.092	-	2.150
144	Laurentino	3.238	57.929	118.119	12.307	33.748	-	14.624
145	Lauro Muller	9.923	-	213.444	21.304	62.790	-	30.139
146	Lebon Régis	6.980	21.048	108.503	58.682	58.682	-	12.564
147	Leoberto Leal	457	9.282	11.567	1.966	2.892	-	1.388
148	Lindóia do Sul	1.321	21.553	48.189	20.352	20.352	-	5.966
149	Lontras	5.309	82.293	134.376	22.787	33.594	9.774	16.125
150	Luiz Alves	2.124	48.556	115.161	10.894	41.877	26.126	26.126
151	Luzerna	3.964	83.966	144.603	15.507	41.315	127.398	127.398
152	Macieira	304	4.016	7.695	5.615	5.615	-	923
153	Matra	37.713	946.613	954.554	78.303	238.638	50.081	114.546
154	Major Gercino	977	2.924	24.729	2.892	6.182	-	2.967
155	Major Vieira	2.199	11.524	34.183	21.002	21.002	-	3.958

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
156	Maracajá	3.521	31.622	128.443	14.409	36.698	150	15.902
157	Maravilha	14.226	248.563	360.074	85.061	90.019	31.173	43.209
158	Marema	941	6.911	23.818	4.041	5.954	-	2.858
159	Massaranduba	4.629	130.555	168.862	31.154	48.246	41.980	41.980
160	Matos Costa	1.250	10.339	19.431	6.818	6.818	-	2.250
161	Meleiro	3.207	15.870	116.988	18.094	33.425	-	14.484
162	Mirim Doce	1.158	26.152	29.310	7.968	7.968	-	3.517
163	Modelo	2.201	34.186	55.710	8.758	13.927	-	6.685
164	Mondai	4.049	70.634	102.484	17.865	25.621	-	12.298
165	Monte Carlo	7.305	26.590	113.555	2.263	23.906	-	13.148
166	Monte Castelo	4.573	8.794	71.087	2.189	14.966	-	8.231
167	Morro da Fumaça	11.154	206.332	282.319	20.152	70.580	-	33.878
168	Morro Grande	737	8.326	18.654	4.659	4.664	-	2.239
169	Navegantes	36.650	580.551	927.648	-	231.912	-	111.318
170	Nova Erechim	1.720	30.785	62.744	9.364	17.927	5.971	7.768
171	Nova Itaberaba	425	10.850	10.850	7.755	7.755	27.864	27.864
172	Nova Trento	6.673	171.910	171.910	23.909	42.225	200	20.268
173	Nova Veneza	7.199	239.282	262.613	37.088	75.032	2.406	32.514
174	Novo Horizonte	723	8.695	18.300	5.836	5.836	-	2.196
175	Orleans	12.813	308.921	324.310	60.567	81.077	57.564	57.564
176	Otacílio Costa	12.811	134.374	324.259	-	81.065	136.653	136.653
177	Ouro	4.165	41.161	151.935	25.000	43.410	3.781	18.811
178	Ouro Verde	625	12.052	15.819	9.472	9.472	-	1.898
179	Paial	259	5.820	6.556	5.614	5.614	-	787
180	Painel	824	11.999	20.856	18.834	18.834	-	2.503
181	Palhoça	97.914	1.244.952	2.478.301	305.408	619.575	-	297.396
182	Palma Sola	3.192	39.072	49.619	40.227	40.227	7.216	7.216
183	Palmeira	771	14.263	14.263	-	11.357	-	1.388
184	Palmitos	8.006	123.069	292.052	31.763	83.443	-	36.159
185	Papanduva	7.953	141.207	141.207	51.728	51.728	668	14.315
186	Paraiso	1.302	12.243	20.239	21.973	21.973	7.726	7.726

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPU ARREC. 2000 (R\$)	IPU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
187	Passo de Torres	3.522	202.986	202.986	13.461	22.286	2.250	10.697
188	Passos Maia	748	11.672	11.672	11.437	11.437	13.145	13.145
189	Paulo Lopes	3.554	20.110	55.246	5.915	11.631	-	6.397
190	Pedras Grandes	865	17.128	21.894	3.263	5.474	-	2.627
191	Penha	15.993	964.024	964.024	134.889	134.889	120.319	120.319
192	Perituba	1.317	35.287	35.287	20.789	20.789	-	4.000
193	Petrolândia	1.811	40.105	45.838	10.646	11.460	-	5.501
194	Piçarras	8.615	1.046.154	1.046.154	124.263	124.263	904.994	904.994
195	Pinhalzinho	9.313	170.258	235.721	60.538	60.538	11.796	28.287
196	Pinheiro Preto	1.141	10.530	28.880	7.087	7.220	3.058	3.466
197	Piratuba	2.710	132.024	132.024	18.797	18.797	38.177	38.177
198	Planalto Alegre	739	8.842	18.705	3.855	4.676	361	2.245
199	Pomerode	18.713	806.806	806.806	60.458	195.038	-	84.517
200	Ponte Alta	3.783	29.681	58.806	13.059	13.059	-	6.809
201	Ponte Alta do Norte	2.338	22.729	36.344	5.825	7.651	12.382	12.382
202	Ponte Serrada	7.230	40.585	182.999	14.710	45.750	3.409	21.960
203	Porto Belo	9.973	782.789	782.789	143.506	143.506	-	45.043
204	Porto União	26.579	880.135	880.135	105.221	168.185	3.487	80.729
205	Pouso Redondo	6.368	123.622	161.180	37.757	40.295	-	19.342
206	Praia Grande	3.937	40.261	99.649	7.920	24.912	15.244	15.244
207	Presidente Castelo Branco	457	8.140	16.671	3.556	4.763	-	2.064
208	Presidente Getúlio	7.867	219.060	286.981	40.000	81.995	38.680	38.680
209	Presidente Nereu	776	7.429	12.063	2.831	2.831	-	1.397
210	Princesa	568	9.848	9.848	4.330	4.330	-	1.022
211	Quilombo	4.697	66.296	118.886	21.779	29.721	-	14.266
212	Rancho Queimado	1.103	25.151	27.918	15.373	15.373	-	3.350
213	Rio das Antas	2.226	39.622	56.342	14.430	14.430	-	6.761
214	Rio do Campo	2.288	32.820	57.912	11.045	14.478	11.374	11.374
215	Rio do Oeste	2.626	64.817	66.467	21.345	21.345	4.493	7.976
216	Rio do Sul	48.418	1.524.214	1.766.245	284.156	504.641	946	218.678
217	Rio dos Cedros	3.758	174.611	174.611	19.112	23.780	26.706	26.706

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
218	Rio Fortuna	1.213	39.136	39.136	7.985	7.985	-	3.684
219	Rio Negrinho	32.650	658.725	826.404	73.286	206.601	210.796	210.796
220	Rio Rufino	553	11.211	11.211	3.038	3.038	-	995
221	Riqueza	1.277	18.982	32.322	11.546	11.546	360	3.879
222	Rodeio	8.866	110.864	323.424	21.089	92.407	14.811	40.043
223	Romelândia	2.120	8.755	32.955	17.319	17.319	845	3.816
224	Salete	4.583	37.182	116.000	19.371	29.000	17.531	17.531
225	Saltinho	899	6.328	13.975	2.993	2.993	17.267	17.267
226	Salto Veloso	2.834	35.751	71.731	7.555	17.933	5.752	8.608
227	Sangão	3.624	22.210	91.727	3.078	22.932	-	11.007
228	Santa Cecília	11.617	177.604	180.585	29.682	38.018	15.531	20.910
229	Santa Helena	740	4.062	18.730	11.551	11.551	5.239	5.239
230	Santa Rosa de Lima	423	5.778	10.707	4.598	4.598	-	1.285
231	Santa Rosa do Sul	3.042	50.339	76.996	8.543	19.249	-	9.240
232	Santa Terezinha	1.142	10	17.752	8.862	8.862	-	2.056
233	Santa Terezinha do Progresso	426	2.641	6.622	2.178	2.178	-	767
234	Santiago do Sul	521	6.352	8.099	4.258	4.258	-	938
235	Santo Amaro da Imperatriz	12.536	135.209	317.299	53.687	79.325	-	38.076
236	São Bento do Sul	61.826	3.423.041	3.423.041	328.286	644.388	69.202	279.235
237	São Bernardino	529	4.185	8.223	5.942	5.942	6.088	6.088
238	São Bonifácio	682	7.861	10.602	4.408	4.408	715	1.228
239	São Carlos	5.347	73.319	195.054	15.307	55.730	4.964	24.150
240	São Cristovão do Sul	2.719	36.980	42.266	6.940	8.898	203	4.894
241	São Domingos	5.430	68.197	198.082	97.148	97.148	2.114	24.524
242	São Francisco do Sul	29.930	2.514.605	2.514.605	258.565	311.948	-	135.178
243	São João Batista	11.273	140.793	411.229	40.614	117.494	-	50.914
244	São João do Itaperiú	1.454	8.729	36.802	5.817	9.201	-	4.416
245	São João do Oeste	1.494	28.361	37.815	15.991	15.991	78.383	78.383
246	São João do Sul	1.143	11.910	28.930	10.187	10.187	-	3.472
247	São Joaquim	16.129	374.332	408.241	45.390	102.060	25.882	48.989
248	São José	171.230	5.378.546	9.283.919	1.359.688	3.375.971	-	1.181.590

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
249	São José do Cedro	6.659	117.711	168.546	18.242	42.136	-	20.226
250	São José do Cerrito	2.152	10.614	33.453	16.305	16.305	-	3.873
251	São Lourenço do Oeste	13.407	276.210	339.345	53.584	84.836	182.889	182.889
252	São Ludgero	5.995	117.114	218.692	14.023	62.483	389	27.076
253	São Martinho	888	4.851	32.393	1.428	9.255	-	4.011
254	São Miguel da Boa Vista	331	3.970	5.145	6.130	6.130	-	596
255	São Miguel do Oeste	27.392	601.085	999.236	173.532	285.496	-	123.715
256	São Pedro de Alcântara	2.096	47.024	53.052	6.565	13.263	-	6.366
257	Saudades	2.897	26.410	73.326	22.939	22.939	-	8.799
258	Schroeder	9.402	202.360	342.976	24.488	97.993	-	42.464
259	Seara	10.263	171.829	374.385	43.885	106.967	-	46.352
260	Serra Alta	1.201	35.151	35.151	4.404	7.600	12.793	12.793
261	Siderópolis	9.103	49.800	332.069	49.882	94.877	-	41.113
262	Sombrio	15.925	110.637	403.078	35.749	100.769	48	48.369
263	Sul Brasil	744	6.691	11.565	6.566	6.566	17.704	17.704
264	Taió	7.887	228.526	228.526	57.837	57.837	-	23.955
265	Tangará	4.233	122.952	122.952	17.772	26.785	-	12.857
266	Tigrinhos	213	1.173	3.311	5.686	5.686	-	383
267	Tijucas	18.711	165.843	682.560	94.340	195.017	1.266	84.507
268	Timbé do Sul	1.683	16.238	42.598	6.089	10.650	-	5.112
269	Timbó	26.783	1.295.661	1.295.661	153.053	279.148	-	120.964
270	Timbó Grande	2.775	10.081	43.137	11.609	11.609	-	4.995
271	Três Barras	14.223	99.607	359.998	17.152	90.000	-	43.200
272	Treviso	1.561	25.528	39.510	8.235	9.878	-	4.741
273	Treze de Maio	1.764	23.272	44.649	8.043	11.162	-	5.358
274	Treze Tilias	2.907	108.807	108.807	21.277	30.298	17.134	17.134
275	Trombudo Central	3.154	75.652	79.831	14.794	19.958	70	9.580
276	Tubarão	69.925	1.785.978	2.550.801	172.363	728.800	-	315.813
277	Tunápolis	1.217	24.651	30.803	8.698	8.698	-	3.696
278	Turvo	5.637	154.841	205.633	24.277	58.752	-	25.459
279	União do Oeste	994	14.811	25.159	5.329	6.290	9.886	9.886

	MUNICÍPIO	Pop. Urbana (hab.)	IPTU ARREC. 2000 (R\$)	IPTU PROJ. 2000 (R\$)	ITBI ARREC. 2000 (R\$)	ITBI PROJ. 2000 (R\$)	C. M. ARREC. 2000 (R\$)	C. M. PROJ. 2000 (R\$)
280	Urubici	6.661	103.023	168.597	37.884	42.149	-	20.232
281	Urupema	1.185	15.977	29.994	5.661	7.498	81	3.599
282	Urussanga	10.650	354.599	388.502	49.112	111.001	-	48.100
283	Vargeão	1.380	23.860	34.929	19.677	19.677	149	4.192
284	Vargem	651	4.958	10.120	8.657	8.657	-	1.172
285	Vargem Bonita	2.199	9.413	55.659	7.287	13.915	-	6.679
286	Vidal Ramos	1.497	28.674	37.891	16.903	16.903	-	4.547
287	Videira	35.787	779.218	1.305.478	243.722	372.994	11.991	161.631
288	Vitor Meireles	1.098	21.005	27.791	9.135	9.135	13.685	13.685
289	Witmarsum	612	7.899	15.490	4.872	4.872	-	1.859
290	Xanxerê	32.385	631.221	819.697	117.388	204.924	35.651	98.364
291	Xavantina	946	12.989	14.705	12.808	12.808	-	1.703
292	Xaxim	16.058	206.940	585.781	54.534	167.366	-	72.525
293	Zortéa	2.053	19.884	51.963	15.672	15.672	3.783	6.236
	TOTAL	4.217.931	138.109.353	192.548.921	33.920.418	58.926.613	5.378.002	22.777.155

ABSTRACT

This Dissertation approaches one of the basic problems of the municipal administrations: the missing of attention and investment in the systems of multipurpose technical cadastre and generic values plant. This subject is part of the theme “Urban Development” and its discussion has been postponed, even at the current moments of recovery of the speech of the urban reform and of implementation of the new instruments brought by the “Estatuto da Cidade” and other recent laws. The structure of this Dissertation has as a base the historical miss of attention of the Federal Government to the cities, concerning the transference of technic and material resources for this subject, and the current of the technical cadastre and the generic values plant. The problem has several main reasons, the damages mean a very strong effect in the hole society and this point is less debated by public administration. The social damages are fiscal damages – due to the low exation of taxes or due to the defraudation - and extra-fiscal – concerning the benefits that society does not get or due to other damages, not relationed to tax incomes. The analysis of the outturn data of Santa Catarina cities gives the possibility of observing the diferences and of estimating the potential of outturn for the different kinds of cities. The results show that the costs of updating the multipurpose technical cadastre and the generic values plant and local legislation tax is very much smaller than the damages that society get without this practice. This work also shows that the extra-fiscal damages are very bigger than the fiscal ones, with consequences in many other economical and social behaviours.

KEYWORDS: Multipurpose Technical Cadastre, Real State Assessment, Property Taxation.