

GUSTAVO ANTÔNIO SPEROTTO

**QUALIFICAÇÃO NA ARRECADAÇÃO DO ITBI ATRAVÉS
DO BANCO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DA CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL**

FLORIANÓPOLIS, SC

2009

**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS EXATAS
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA CIVIL**

GUSTAVO ANTÔNIO SPEROTTO

**QUALIFICAÇÃO NA ARRECADAÇÃO DO ITBI ATRAVÉS
DO BANCO DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DA CAIXA
ECONÔMICA FEDERAL**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, área de concentração Cadastro Técnico e Gestão Territorial, como requisito para a obtenção do título de Mestre em Engenharia Civil.

Orientador: Prof. Dr. Carlos Loch

FLORIANÓPOLIS, SC

2009

Aos meus pais, Wilson e Marlene, que me deram a vida e me apoiaram em todas as etapas, e à minha amada Heleni, por sua compreensão e incentivo.

AGRADECIMENTOS

Este trabalho só foi possível devido à contribuição de algumas pessoas.

Ao professor Dr. Carlos Loch pela paciência e interesse com os quais orientou esta dissertação.

Ao amigo e colega Carlos Etor Averbeck pelas constantes conversas, idéias e pelo incentivo.

À professora Dra. Cláudia Monteiro De Cesare, pelo interesse e ensinamentos.

Aos professores Jürgen Wilhelm Philips e Manuel-G Alcázar Molina pelo aceite em participar da verificação do trabalho.e da comissão examinadora.

Aos meus colegas de trabalho Marcelo Einsfeld, Rodrigo Rafael Cunha, Marlon Schmidt, Luiz Nunes, Clélia B. S. de Farias e Antônio Siementcoski que apoiaram e incentivaram.

Ao amigo Daniel Gonçalves pela dedicação e apoio em um momento importante da pesquisa.

RESUMO

A carga tributária brasileira (incidência de todos os impostos na economia) atingiu a marca de 37,37% do PIB em 2006 (IBGE) e coloca o país como uma das nações que possuem as mais altas taxas de impostos do mundo. Esta pesada tributação, que incide principalmente sobre os setores de produção e consumo, acaba por desestimular novos investimentos e torna ainda maior o denominado “custo Brasil”. A desigualdade social no Brasil, um aspecto negativo e objeto de extensos estudos devido à sua influência em vários setores da nossa sociedade, é uma das mais elevadas do mundo. Nos últimos anos esta enraizada característica nacional vem sendo diminuída, com a implementação de algumas ações político-sociais e com o crescimento tímido porém constante da nossa economia. Não obstante, os municípios brasileiros precisam de cada vez mais recursos para fazer frente à escalada de demandas da sociedade por infra-estrutura e serviços e esta necessidade de dispor de capital esbarra com freqüência na sua ineficiência na arrecadação dos tributos de que são constitucionalmente responsáveis. Esta pesquisa propõe estudar o ITBI como um tributo que pode auxiliar os municípios brasileiros em alguns aspectos, desde uma melhor distribuição da carga tributária, o combate à desigualdade social, passando pela atualização dos seus cadastros, contribuindo para que os municípios tenham uma arrecadação mais justa e aproximando-se, assim, das recomendações previstas pelo texto constitucional brasileiro.

Palavras-chave: Avaliação de imóveis. Tributação municipal. Justiça fiscal

ABSTRACT

The Brazilian amount of taxes and imposts got 37.7% of the PIB (Complete Internal Productions) in 2006 (IBGE "Estatistic and Geography Brazilian Institute") placing the country among those that have the highest amount of taxes over the world. This heavy tributation, that mainly falls upon the production and consumption sectors, unencourages new investments, and becomes higher the "Brazil's Cost". The Brazilian social inequality, a negative aspect and the theme of many and deep studies, has an important influence in many sectors of Brazilian society and is one of the highest in the world. Recently this strong Brazilian characteristic has been reduced, because of some social and political actions and also because of a discreet Brazilian economy growth. However, Brazilian cities need each time more money to face the social demands for services and substructure. This funds lack is frequently related to the cities government difficulty in charging the tributes and taxes, even so they are legally responsible for these chargings. This research tries to study the ITBI - Transmition Landed Property Impost - as a tribute that could help the Brazilian cities governments in some aspects, since a better tributes and taxes distribution, up to the combat to the social inequality, and also helping the city government to organize its official registers. This research intends also to help the cities to collect the duties and the taxes in a correct way, as the country laws recomend.

Keywords: Land appraisal. Municipal taxation. Fiscal justice

SUMÁRIO

1.	INTRODUÇÃO	10
1.1.	JUSTIFICATIVAS	10
1.2.	OBJETIVOS	16
	1.2.1. Objetivo Geral	16
	1.2.2. Objetivos Específicos	16
2.	REVISÃO BIBLIOGRÁFICA	17
2.1.	PROBLEMAS CRÔNICOS NO BRASIL: ALTA CARGA TRIBUTÁRIA E ELEVADA CONCENTRAÇÃO DE RENDA	17
	2.1.1. O esforço fiscal necessário para financiar o Estado	17
	2.1.2. Brasil, um país pobre ou desigual? A concentração de renda e a injustiça social	23
2.2.	OS TRIBUTOS COMO FONTE DE RECEITA DOS MUNICÍPIOS	29
2.3.	DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL ATRAVÉS DO CONHECIMENTO TERRITORIAL	34
	2.3.1. O Cadastro Técnico Multifinalitário como base para a tributação, segurança jurídica e planejamento do território	37

2.3.2.	As Plantas de Valores Genéricos, os instrumentos para uma justa tributação imobiliária	40
2.4.	LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA APLICADA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS MUNICIPAIS	44
2.5.	O ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS	46
2.5.1.	O caráter extra-fiscal do ITBI	51
3.	MÉTODOS APLICADOS	55
3.1.	CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO, O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS	56
3.1.1.	Dados da economia e tributação do município	59
3.1.2.	Legislação tributária municipal	62
3.2.	O ESTUDO COMPARATIVO ENTRE DADOS DE AVALIAÇÕES DA CAIXA E DADOS DO ITBI DA PREFEITURA	64
3.3.	FLUXOGRAMA DE ETAPAS	66
3.4.	A BASE DE DADOS DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL	69
3.5.	A BASE DE DADOS DE ARRECADAÇÃO DE ITBI DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS	74
3.6.	O PROCESSO DE CRUZAMENTO DAS BASES E OPERAÇÕES MATEMÁTICAS NECESSÁRIAS	76
4.	ANÁLISE DOS RESULTADOS	80

5.	CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES	90
5.1.	CONCLUSÕES	90
5.2.	RECOMENDAÇÕES	93
	5.2.1. Caixa Econômica Federal e Prefeitura Municipal de Florianópolis	93
	5.2.2. Novos estudos relacionados ao tema	94
6.	REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS	95

1. INTRODUÇÃO

1.1. JUSTIFICATIVAS

Os tributos são, na sua essência, a forma encontrada para que o estado consiga dispor de recursos para financiar suas atividades e desempenhar seu papel satisfatoriamente. O Estado, por esta definição, deve ser pobre, apenas instituindo os impostos para poder retornar os serviços necessários à sociedade. No Brasil, porém, o estado é predador da iniciativa privada, com o poder concentrado em suas mãos.

O cidadão, pessoa física ou jurídica, deve dar ao estado uma parte de seu capital. Na teoria, cada um deveria participar de acordo com a sua capacidade, sem colocar sua atividade ou existência em risco, porém aumentando esta participação conforme seja maior sua disponibilidade. Não faz sentido, por este raciocínio, que cidadãos que possuem uma maior capacidade de contribuir com os gastos da máquina estatal fiquem eximidos ou tenham esta responsabilidade diminuída de alguma maneira. No entanto, essa lógica não se faz presente no nosso país, conforme compreensão alcançada quando se estuda o tema com um pouco mais de atenção.

No Brasil, a soma de todos os tributos, isto é, a carga tributária, não atinge proporcionalmente todas as camadas sociais. Contrariando a necessidade do estado e lógica presente na legislação, a matriz tributária brasileira acaba contribuindo para a concentração de renda, pois os que possuem maior riqueza acabam pagando menos tributos proporcionalmente em comparação com os mais pobres. Esta constatação não é nova, porém é carregada de perversidade e tem se perpetuado

pelos regimes políticos que o país vivenciou na sua história. O Brasil nunca teve um imposto sobre fortunas aprovado, o que demonstra que as políticas tributárias não têm colocado em prática a recomendação constitucional de diminuição da desigualdade social. Os projetos de lei que apresentaram iniciativas de implementação deste tipo de imposto (PLP 202/89) tramitam há 19 anos na Câmara dos Deputados. Em uma sociedade tão desigual quanto a nossa, a busca pelo equilíbrio social deveria ser uma meta constante para o estado e a sociedade como um todo e de fato é colocada em destaque na legislação, inclusive como um dos fundamentos constitucionais, porém a prática não segue exatamente o preceito.

A Constituição Federal de 1988 define no seu artigo 3º. que um dos objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil é *“III. erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais”* e aponta os tributos como instrumentos valiosos que devem auxiliar na diminuição da enorme diferença socioeconômica da população deste país.

Sabe-se, por diversos estudos e publicações, que as propriedades são uma das grandes parcelas de riqueza de qualquer economia no mundo, por exemplo, nos EUA é de 75% do valor agregado. Conseqüentemente a atenção se volta para os municípios, que são os entes federativos habilitados à cobrança dos impostos sobre a propriedade e a transmissão de bens imóveis. Em alguns países é comum a utilização de taxaço sobre grandes fortunas, heranças e imóveis, visando, entre outros objetivos, prover os estados e municípios de recursos necessários às intervenções na infra-estrutura e serviços e ao mesmo tempo uma melhor distribuição de renda.

O Estatuto das Cidades, Lei Federal no. 10.257 de 10/07/2001, que veio para regulamentar os artigos 182 e 183 da CF-88, tem como um dos princípios que a

propriedade cumpra sua função social, já prevê, por exemplo, a utilização de alíquotas progressivas para o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano para os imóveis que não sigam essa determinação.

A Lei de Responsabilidade Fiscal, lei complementar no. 101 de 4 de Maio de 2000 prevê a obrigação do gestor público não apenas de utilizar corretamente os recursos disponíveis como também o dever de arrecadar com eficiência os tributos de sua competência, previsão que os tribunais de contas estaduais passaram a perseguir com mais ênfase nos últimos anos.

Os impostos sobre a propriedade e a transmissão dos bens imóveis têm sua base de cálculo no valor venal dos imóveis. Para apurar este valor, as municipalidades normalmente elaboram as Plantas de Valores Genéricos, instrumentos que devem fazer parte do código tributário de cada município e que se utilizam dos dados do cadastro municipal dos imóveis para aferir as características e definir, em conjunto com dados colhidos no mercado, o valor da base de cálculo dos tributos.

Neste ponto começam os problemas, pois os métodos utilizados para a execução das plantas de valores geralmente são muito precários, levando a erros e grandes injustiças com freqüência. Estudos mais aprofundados para considerar a influência da variável localização nos sistemas de equações criados para tentar explicar o funcionamento do mercado de imóveis têm sido desenvolvidos. As análises e modelos precisam procurar interpretar a realidade físico-espacial das cidades, normalmente caracterizada por zonas homogêneas de valores, para que haja uma melhor aderência ao mercado traduzido nas plantas de valores.

Observa-se, porém, que a maioria das plantas de valores genéricos não é coerente e nem é atualizada de modo a refletir a realidade dinâmica do mercado de

imóveis, por diversas razões. Muitas vezes, o imóvel de alto valor de mercado acaba tendo este valor venal calculado pela planta de valores muito abaixo do que realmente deveria. O resultado é que o proprietário de um imóvel de grande valor acaba pagando menos imposto, proporcionalmente, do que o proprietário de um imóvel menos valioso, que tem seu valor venal calculado pela planta de valores mais próximo da realidade de mercado. Esta característica acaba se refletindo em iniquidade fiscal e conseqüentemente em injustiça fiscal e social.

Na prática, esta cobrança desigual, onde quem pode mais paga proporcionalmente menos, além de contribuir para que o modelo seja concentrador de renda, permitir evasão de receita e não seguir um preceito constitucional acaba por permitir a prática de alguns procedimentos que transitam à margem da lei, como a lavagem de dinheiro e sonegação fiscal.

Pergunta-se de que maneira os impostos poderiam auxiliar na diminuição da desigualdade social neste país de modo a cumprir o texto constitucional? Provavelmente este papel possa ser desempenhado, ao menos em parte, pelos impostos sobre os imóveis, os quais na falta de um imposto sobre grandes riquezas têm a oportunidade de atuar diretamente sobre a parcela da população que dispõe de maior renda e capital, e conseqüentemente deve, em tese, pagar mais tributos para bancar a parte da sociedade que não possui condições de arcar com este custo.

A Caixa Econômica Federal, através da sua área de Apoio ao Desenvolvimento Urbano (setor onde o autor desta pesquisa trabalha), Superintendências Regionais e rede de agências, muito tem auxiliado os municípios, seja através de repasses de recursos para obras diversas previstas no Orçamento Geral da União – OGU, através de financiamentos para obras de infra-estrutura e

saneamento com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço - FGTS, construção de empreendimentos habitacionais principalmente para população de renda inferior, financiamentos habitacionais para a sociedade em geral e mais recentemente através da implementação do Programa Nacional para o Fortalecimento da Administração Municipal – PNAFM. Com a necessidade de que bons e exeqüíveis projetos sejam apresentados para a implementação do Programa de Aceleração do Crescimento – PAC do Governo Federal e se transformem em eficientes obras, a Caixa está estruturando uma célula de assistência técnica aos municípios, utilizando dos seus quadros técnicos de engenheiros e arquitetos para auxiliar os entes federativos na solicitação e implementação de recursos do governo federal, o que vai contribuir ainda mais para a aproximação da instituição com as municipalidades. Mais recentemente, o banco iniciou a utilização de Sistemas de Informação Geográficas – SIG para espacialização de informações sobre gestão territorial e demanda habitacional, um projeto que possui um potencial muito grande e deve se firmar rapidamente como uma nova maneira de se pensar os negócios, incluindo o componente de inteligência geográfica, seguindo a tendência mundial na área de gestão da informação. O estudo do Índice de Velocidade de Vendas (IVV) de empreendimentos habitacionais é outro projeto que foi recentemente iniciado, o qual trata de estudar o mercado imobiliário local, junto das empresas do ramo da construção civil na região metropolitana de Florianópolis, com vistas a melhor aplicar os recursos destinados à área de habitação. Fica evidenciado o papel importante da Caixa Econômica Federal junto aos municípios brasileiros, na promoção do desenvolvimento urbano e social, com foco na habitação e no bem estar da sociedade.

Durante os estudos das diversas disciplinas do curso de Cadastro Técnico Multifinalitário, procurou-se questionar de que modo a Caixa Econômica Federal poderia auxiliar as municipalidades na tarefa de arrecadação de tributos de base imobiliária. Pelo fato da instituição bancária possuir um banco de dados sobre avaliações de imóveis urbanos - pois é obrigatória a confecção de laudo de avaliação de todos os imóveis que são financiados pela mesma – esta poderia vir a firmar convênio com os municípios no intuito de trocar informações sobre avaliações de imóveis por outras de seu interesse (exemplo: base cartográfica, cadastro de contribuintes). Esta troca de informações pode auxiliar os municípios na atualização de suas Plantas de Valores Genéricos, para que possam cobrar os tributos de base imobiliária com maior eficiência e justiça fiscal e aproximar ainda mais a instituição bancária dos municípios, gerando negócios importantes para o desenvolvimento de ambos os lados.

1.2. OBJETIVOS

1.2.1. Objetivo Geral:

Estabelecer de que maneira a área de Desenvolvimento Urbano da Caixa Econômica Federal pode auxiliar os municípios na qualificação da arrecadação do ITBI – Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis *inter-vivos*, no sentido de evitar distorções.

1.2.2. Objetivos Específicos:

- a) Realizar estudo comparativo entre os valores dos imóveis transacionados no ano de 2006 e primeiro semestre de 2007 (através de dados da arrecadação do ITBI) e os valores de mercado destes mesmos imóveis contidos no banco de dados de avaliações de imóveis da Caixa Econômica Federal, para o município de Florianópolis;
- b) Pesquisar como é cobrado o imposto sobre a transmissão de bens imóveis em outros países;
- d) Analisar a possibilidade da utilização de alíquotas progressivas na cobrança do ITBI pelos municípios no Brasil;

2. REVISÃO BIBLIOGRÁFICA

2.1. PROBLEMAS CRÔNICOS NO BRASIL: ALTA CARGA TRIBUTÁRIA E ELEVADA CONCENTRAÇÃO DE RENDA

O Brasil é um país que apresenta contrastes elevados em diversos aspectos da sua sociedade organizada, e assim foi desde sua formação, colonização e desenvolvimento. Dois temas chamam a atenção por serem aspectos negativos, já conhecidos de longa data e amplamente divulgados: a alta carga tributária que a iniciativa privada é obrigada a dispor para o financiamento do Estado e a elevada disparidade entre as classes sociais no aspecto da distribuição de renda. Estas questões são freqüentemente citadas como grandes responsáveis pelos baixos índices de desenvolvimento econômico e social que o país ostenta.

2.1.1. O esforço fiscal necessário para financiar o Estado

A questão da carga tributária no Brasil não deve se constituir em assunto exclusivo de políticos, governantes ou mesmo da classe empresarial, na medida em que afeta a todos os cidadãos deste país. Nos últimos anos, periódicos de circulação nacional (revistas semanais, como exemplo revista Veja e Época e jornais, por exemplo Folha de São Paulo e Diário Catarinense) destacam com certa freqüência o desfalque causado pelos tributos na economia, normalmente dando ênfase apenas ao aspecto negativo desta cobrança, deixando de esclarecer o papel que os tributos desempenham em uma sociedade organizada.

“Os governos não produzem riqueza, e cada centavo que os governantes ganham o direito de gastar quando se elegem é produzido pelos brasileiros que suam a camisa no trabalho” (Revista Veja, 18/10/2006, pág. 9). “Há uma consciência nacional de que a carga tributária brasileira é uma distorção que prejudica o país e representa entrave ao crescimento econômico. Trata-se de um paradoxo que a sociedade precisa enfrentar: toda sociedade é contra a exacerbação tributária, mas os impostos continuam crescendo, ganhando feição de uma imensa massa que, incontrolável, tritura a economia.” (Jornal Diário Catarinense, 16/7/2007, pág. 12).

Trata-se de questão basal o fato da riqueza de um país ser produzida pela iniciativa privada, pelas empresas, por seus funcionários, administradores, clientes e fornecedores. Já o maior entrave ao progresso e ao bem-estar da maioria dos brasileiros, nas análises dos economistas, é o gasto público fora de controle, que se constitui na causa da tributação paralisante, da baixa produtividade, da incapacidade de competir globalmente e da dificuldade de inovar e empreender.

A carga tributária brasileira realmente é uma das maiores do mundo. Conforme pesquisa do Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário (IBPT), ela foi de 37,37% do Produto Interno Bruto (PIB) em 2006, o que deixa o país com o recorde tributário na América Latina, em um patamar próximo de países europeus como Suécia, Áustria, Bélgica, Dinamarca e Noruega, onde a qualidade de vida é muito superior à brasileira. Aqui, além de o esforço tributário ser superior ao da grande maioria dos países desenvolvidos (o brasileiro em média precisa trabalhar cerca de cinco meses para pagar os impostos), a sociedade em geral conta com serviços de baixa qualidade por parte do setor público.

Uma reforma tributária, tantas vezes anunciada, é indiscutivelmente necessária e deve passar por uma desoneração do setor produtivo. A repulsa da

sociedade a soluções que contemplem aumento de impostos deixa claro que qualquer modificação neste campo deve ser acompanhada por intensa divulgação e esclarecimento da população e ter a garantia de que toda e qualquer tributação seja baseada em dados confiáveis, geradas por conhecimento técnico.

É urgente o corte de despesas para baixar a atual carga tributária, de 38% do PIB, que desestimula a produção e inibe investimentos. Os microempresários são unânimes em revelar que o maior problema para quem abre seu próprio negócio é a alta carga tributária que têm que pagar. A complexidade burocrática que a estrutura tributária impõe aos contribuintes, cidadãos e empresas deste país foi constatada em estudo do Banco Mundial, segundo o qual o Brasil é o país onde mais se gasta tempo para cumprir as obrigações tributárias, cerca de 2,6 mil horas por ano, ou cerca de oito vezes a média mundial. Além dos quase 40% de impostos, taxas e contribuições que os cidadãos e empresas pagam, o país perde tempo, competitividade e energia para manter atualizada uma contabilidade que exige um esquema praticamente diário de compromissos.

Não bastassem os efeitos de freio na economia, estudos indicam que os mais pobres pagam mais impostos no Brasil. Pesquisa divulgada pela Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE, 2005) da Universidade de São Paulo (USP), comprovou que quase metade do que as famílias com renda até dois salários mínimos ganham são abocanhados por impostos. Enquanto 48,8% do que os mais pobres ganham são convertidos em tributos, na outra ponta, 26,3% do que as famílias com renda superior a 30 salários mínimos recebem são convertidos em tributos. A classe média, com renda de 10 a 15 salários mínimos, tem 30,5% do ganho comprometido com impostos. Além de ter uma grande parte do seu esforço transformado em impostos, a classe média ainda se vê na necessidade de contratar

serviços particulares para garantir qualidade nos serviços que deveriam ser proporcionados pelo estado, como exemplo educação, saúde e segurança. É o duplo ônus arcado por determinados setores da sociedade.

Conforme o IPEA, em estudo publicado em 2008 com dados de 2002 e 2003, os pobres pagam 44% a mais de imposto, em proporção à sua renda, que os ricos. Embora a camada mais pobre não pague Imposto de Renda, as famílias consomem bens com alta carga de impostos indiretos, como os da cesta básica.

O fato da incidência da arrecadação ser proporcionalmente maior nas classes com menor poder aquisitivo é um assunto conhecido há mais de 40 anos. Segundo a FIPE, a explicação para esta realidade é que a maior parte dos impostos são aqueles embutidos em produtos, e como as pessoas de baixa renda consomem quase tudo o que ganham, e até mais, contraindo dívidas, acabam pagando mais tributos. Já a parcela mais rica da população poupa mais, o que faz com que esses tributos não sejam recolhidos.

Estes impostos, chamados de invisíveis, por não serem sequer conhecidos pelos consumidores, correspondem ao Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI), Imposto Sobre Serviços (ISS), Imposto sobre Circulação de Mercadoria e Serviços (ICMS), entre outros. Por outro lado, tributos como Imposto de Renda (IR) e Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), que são cobrados diretamente da pessoa, aumentaram de 1,7% para 3,1%. Conforme DE CESARE (2007), o imposto sobre a propriedade imobiliária representa de 2,5 a 3,5% do PIB em países como a Austrália, Canadá, Estados Unidos, Nova Zelândia e Reino Unido, no Brasil representa menos de 0,5% do PIB. A forma de tributar deveria ser modificada, respeitando o fato de que a maioria da população é pobre. Os tributos indiretos acrescentam, em média, 37% do custo dos produtos.

Para o Instituto de Pesquisas Econômicas Aplicadas - IPEA (2006), dado o grande peso dos tributos indiretos no total de tributos, estes também se mostram predominantemente regressivos. Isto quer dizer que a camada mais rica da população brasileira, considerando-se todos os impostos pagos, não contribui nem proporcionalmente com a manutenção dos serviços do estado através dos impostos.

Segundo FERNANDES (2005), no Japão o capital e as grandes riquezas têm a tributação média de 44,09%. Na Inglaterra, 64,12%, nos EUA, 42,1%. Já no Brasil, o capital paga apenas 8,18% de impostos. A autora acentua que são inconciliáveis com o Estado Democrático de Direito vigente no Brasil quaisquer planos, projetos e reformas recessivos que acentuem o desemprego, a miséria e a desigualdade social entre grupos e regiões, eis que nos termos da CF de 1988, artigos 1º. e 3º., a igualdade, a justiça, a solidariedade e o desenvolvimento econômico e social são metas prioritárias.

DE CESARE (2005), cita que tributos sobre o consumo (entre os quais se destacam o ICMS, IPI, COFINS, CPMF E ISS), representam praticamente 50% da carga tributária, os impostos que incidem sobre a propriedade (IPVA, IPTU, ITBI, ITCMD E ITR) e sobre a renda representam aproximadamente 3% e 22% da carga tributária, respectivamente. Entre as razões da perpetuação deste sistema, encontra-se a relativa facilidade de tributar sobre a economia, com obtenção de grande retorno, e nesta realidade, a classe média também é atingida fortemente por esta tributação.

Conforme o artigo 3º. da Constituição Federal, *“constituem-se objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil: construir uma sociedade livre, justa e solidária; garantir o desenvolvimento nacional; erradicar a pobreza e a marginalização e reduzir as desigualdades sociais e regionais; e promover o bem de*

todos, sem preconceitos de origem, raça, sexo, cor, idade ou outras formas de discriminação". Para a consecução desses objetivos fundamentais é imperioso que o Estado brasileiro possua e faça de seu sistema tributário uma arma contra a desigualdade de renda.

Em estudo sobre a tributação imobiliária, especificamente sobre o IPTU, DE CESARE (2007) esclarece que as alíquotas para a cobrança dos impostos podem ser uniformes ou diferenciadas, as quais podem ser seletivas, progressivas e regressivas. Quando existe uma graduação do ônus tributário por meio de adoção de alíquotas progressivas ou regressivas, o objetivo é gerar um impacto sobre o poder econômico do contribuinte, visando, por exemplo, a redução das disparidades sociais entre os indivíduos.

O país necessita há muito tempo uma reforma tributária que deverá começar pela revolução da simplificação, que fará necessariamente o corte dos exageros burocráticos e terá como efeitos benéficos a redução da evasão e da informalidade e o aumento da arrecadação. As salas de atendimento ao cidadão nas prefeituras e repartições municipais, conforme comentários em AVERBECK (2003) e SILVA (2006a), devem fazer parte desta nova maneira de tratar o contribuinte, que necessita de informações de qualidade e rapidez no atendimento. É necessário simplificar o recolhimento dos tributos e aproveitar o momento para atualizar os cadastros e registros acerca dos contribuintes e parcelas, no caso dos impostos municipais e suas bases de dados. A rede mundial de computadores, a Internet, também pode ser um instrumento a ser mais explorado pelas prefeituras na cobrança dos tributos e na prestação de informações aos contribuintes. É possível e necessário realizar comparações com os sistemas tributários de países mais desenvolvidos, cuja tributação não seja "indutora de informalidade".

Pelo exposto, fica caracterizado que a questão da cobrança de tributos no Brasil é um grande desafio aos governantes e à toda sociedade. A carga tributária é alta em comparação com a contrapartida oferecida pelo governo na forma de serviços e influencia negativamente o setor produtivo, porém ela é necessária para possibilitar ao governo fazer frente aos gastos da máquina pública e não atinge de maneira uniforme as diversas camadas da população, ampliando ainda mais o fosso entre pobres e ricos neste país. Uma reforma tributária séria e amplamente debatida com a sociedade deve sempre ser defendida e estudada. Percebe-se que os tributos de maneira geral no país não desempenham o papel necessário de redistribuição de renda, mas sim, que acabam por ampliar as desigualdades.

Seria possível que os impostos municipais que tributam os imóveis (IPTU e ITBI), quando eficientemente arrecadados, contribuíssem de alguma maneira para que essa diferença social seja diminuída?

2.1.2. Brasil, um país pobre ou desigual? A concentração de renda e a injustiça social.

A intensa concentração de renda presente em nossa sociedade faz parte do cotidiano e se mostra em diversas situações. Basta um pequeno deslocamento pelo ambiente urbano, principalmente das grandes cidades, para que seja possível se deparar com incríveis disparidades entre padrões das construções, infra-estrutura e serviços disponíveis. A violência que toma conta dos centros urbanos, a falta de educação e de perspectivas de mudança para toda uma camada de brasileiros se reflete em problemas sociais da mais variada ordem. A origem do problema é antiga

e só se percebe aumentar nas últimas décadas, com o aumento populacional e a falta de condições sociais mínimas.

A área de Desenvolvimento Urbano da Caixa Econômica Federal, através da implementação de programas federais, tem como objetivo procurar atuar junto das camadas mais carentes da população. Um exemplo dessa atuação é a implementação do Programa Habitar Brasil – BID em parceria com o Banco Interamericano de Desenvolvimento - BID, o Ministério das Cidades e os municípios. Os acordos visam o repasse de verbas aos municípios para implantação de infraestrutura básica, saneamento, habitações, creche, centro comunitário, galpões de geração de renda, praças, recuperação de áreas degradadas e educação sanitária e ambiental em áreas de ocupações sub-normais, e com isso prover a inclusão destas comunidades na cidade formal. Outro programa que está em pleno desenvolvimento em suas atividades e está sendo acompanhado pelos técnicos da Caixa é o Programa de Assistência Técnica ao Pro-Sanear (PAT Pro-Sanear), que visa elaborar projetos básicos de urbanização e infra-estrutura para a comunidade Frei Damião, de Palhoça. Justamente ao acompanhar programas sociais como os descritos, que atuam em comunidades muito carentes, a questão da desigualdade social acaba por apresentar-se mais próxima, influenciando a maneira como se enxerga a realidade do nosso país e o modelo sócio-econômico que insiste em se perpetuar. Por esta razão, procurou-se pesquisar sobre a desigualdade presente na nossa sociedade, e cogitar como uma cobrança mais justa dos tributos municipais poderia, ainda que de forma indireta, contribuir para uma diminuição do abismo social entre ricos e pobres no país.

Os bolsões de pobreza, presença comum nas grandes cidades, são fruto direto da desigualdade e da ineficiência do setor público em proporcionar habitação e renda aos excluídos do processo capitalista.

O Brasil passou por uma imensa e rápida urbanização no século XX. De uma sociedade predominantemente rural no início do século, assistiu as cidades incharem. De fato, no ano de 1960, a população urbana representava 44,7% da população total. Em 1970, este número já era de 55,9% e em 2000, 81,2% da população brasileira vivia em cidades. Em números absolutos, entre 1960 e 1996 as cidades receberam 106 milhões de novos moradores (IBGE, 2003).

Diversas foram as causas desta transformação social experimentada pelo país. Além do próprio crescimento populacional como um todo, o êxodo causado pela falta de planejamento e gestão governamental junto ao setor rural e o crescimento desgovernado gerado pela bolha do milagre econômico dos anos 70 podem ser citados como indutores deste fenômeno.

De acordo com AMORIM *et al.* (1994), este crescimento e concentração espacial da população geraram maiores demanda e conseqüentemente maior déficit nos serviços públicos urbanos. A existência de uma cidade ilegal, onde se concentram as ocupações irregulares, é uma conseqüência da segregação socioeconômica e uma das causas do aumento da criminalidade. Para PETINNE *et al.* (2004), essa cidade ilegal é onde se estabelece o “poder paralelo”, até então ignorado pelo poder público, afetando não somente uma área, mas toda a cidade e estendendo-se à dimensão de todo o país. Sabemos que todos necessitam de um local para morar e a legislação urbana juntamente com a omissão do poder público exclui em muitas cidades quase metade de sua população.

Com o fim do período de expansão da economia brasileira, as cidades passaram a retratar as injustiças e desigualdades desta sociedade, moldadas pelo modelo sócio-econômico concentrador de renda que encontra no Brasil um terreno livre. O contexto de expansão urbana caótica, de falta de planejamento, e de políticas urbanas equivocadas gera também um processo de concentração de renda, onde a maioria dos cidadãos perde, apenas uma minoria ganha.

Segundo o IPEA (Publicação Radar Social), em 2003, do total de habitantes que informaram sua renda, cerca de um terço (31,7%) era considerado pobre – 53,9 milhões de pessoas -, viviam com renda domiciliar *per capita* de até meio salário mínimo. Os muito pobres (ou indigentes), com renda domiciliar *per capita* de até um quarto do salário mínimo, eram 12,9%, ou 21,9 milhões de pessoas.

Na outra ponta, conforme publicado pelo Jornal Folha de São Paulo (edição de 15/7/2007), de acordo com a Receita Federal, o Brasil tem 130 mil milionários, que são os mais ricos da América Latina com uma fortuna conjunta estimada em US\$ 573 bilhões – mais da metade do PIB nacional.

Em termos de desigualdade, é possível afirmar que a distribuição de renda no Brasil é uma das piores do mundo.

Como fator agravante, o que distingue o caso do Brasil em termos internacionais é que os elevados níveis de pobreza não estão relacionados a uma insuficiência generalizada de recursos, mas sim à extrema desigualdade em sua distribuição. O conceito de riqueza de um país nada tem a ver com sua riqueza natural.

BARROS *et al.* (2000), ao estudar a evolução temporal dos índices de pobreza no Brasil e seus determinantes, observa que a intensidade da pobreza manteve um comportamento de relativa estabilidade. O autor buscou explicações

para esta perversa realidade social, investigou relações causais procurando avaliar os pesos relativos da escassez agregada de recursos e da sua distribuição na determinação da pobreza no Brasil.

Convém lembrar que o contingente de famílias pobres não está somente nas cidades e também esta distribuição não é constante nas regiões brasileiras. Segundo a publicação Radar Social do IPEA, são grandes as diferenças entre a zona rural e a urbana no que diz respeito à população de baixa renda. Os dados de 2003 mostram que a proporção de pobres no meio rural é mais que o dobro da observada no meio urbano: 57,1% contra 27%. Em todas as unidades da Federação é maior a incidência da pobreza no meio rural, porém é fato que no meio rural pode-se viver com melhor qualidade de vida com menos renda, pelos seguintes motivos: a atividade agrícola de subsistência produz alimentos para estas famílias, além disso, os custos em uma cidade principalmente com habitação, transporte, alimentação e vestuário são muito maiores, ou seja, a pobreza nas cidades, além de ser maior em números absolutos é mais perversa e conseqüentemente produz maior tensão social.

Santa Catarina é o estado que apresentava em 2003 a menor proporção de pobres do país, com 12,1% (IPEA, 2005), porém é inegável que se trata de um problema a ser combatido em todos os níveis de governo e em todo o país.

A via do crescimento econômico necessita durar um longo período de tempo para produzir uma transformação relevante na magnitude da pobreza.

A alternativa, aparentemente difundida entre vários especialistas que transitaram em governos anteriores, do modelo culinário do “crescer o bolo para depois distribuir” enquanto via única de combate à pobreza deve ser no mínimo repensada e discutida. O “milagre econômico”, como ficou conhecido certo período

de elevado crescimento na ditadura, não teve o bolo repartido. Ao contrário, a concentração de renda avançou como nunca.

Um crescimento maior que o que vem sendo registrado está sendo buscado pela equipe econômica do governo federal, que está lançando o PAC – Programa de Aceleração do Crescimento. São recursos da ordem de R\$ 503,9 bilhões a serem gastos em obras de infra-estrutura, habitação e saneamento pelos próximos quatro anos.

Alguns avanços no combate à desigualdade social brasileira já estão sendo verificados com a publicação do Relatório de Desenvolvimento Humano 2006 divulgado pela Organização das Nações Unidas (ONU). As condições de vida melhoraram no Brasil, ainda que num ritmo moderado. O relatório cita o programa Bolsa-Família como um dos fatores positivos que ajudaram o país a melhorar sua classificação, pois é benéfico para a alimentação, a saúde e a educação das famílias pobres, porém relata como aspecto negativo o precário acesso da população à infra-estrutura de água potável e saneamento, principalmente a captação e tratamento de esgoto, item em que o estado de Santa Catarina fica nas últimas posições quando comparado com o resto do país.

Pelas idéias constantes nos diversos artigos e publicações pesquisados, percebe-se que a grande concentração de renda que atinge o país demonstra uma tendência de queda por efeito das políticas públicas de redistribuição de riqueza dos últimos anos. Caminhos alternativos podem e devem ser estudados a fim de ajudar a diminuir esta verdadeira “doença” da sociedade e os tributos, segundo o próprio texto constitucional, possuem um importante papel a desempenhar neste campo.

Neste sentido, os tributos municipais que incidem sobre os imóveis, o IPTU e o ITBI, poderiam dar uma resposta positiva no sentido da tributação ser mais justa e resultar em maior justiça social?

2.2. OS TRIBUTOS COMO FONTE DE RECEITA DOS MUNICÍPIOS

É notória a noção de que cada vez mais os municípios brasileiros são solicitados a suprir as demandas crescentes da sociedade, como habitação, infraestrutura, transporte, saneamento, educação, saúde. A precariedade de recursos para satisfazer demandas públicas básicas tende a gerar um desgaste político forte na relação entre o governo municipal e a comunidade. Por ser mais próximo da sociedade, o município é o ente mais cobrado e responsabilizado.

Para fazer frente a essa demanda, é necessário contar com o máximo de recursos possíveis, que podem ser de três fontes principais: repasses dos governos como o FPM (Fundo de Participação dos Municípios), de origem federal e ICMS (Imposto sobre a Circulação de Mercadorias e Serviços) de origem estadual, recursos do Orçamento Geral da União e recursos provenientes dos tributos que são próprios dos municípios (IPTU, ITBI, ISS, Taxas e Contribuição de Melhoria).

Depois da reforma tributária decorrente da Constituição autoritária de 1967, surgiu um federalismo fiscal concentrador, com autonomia restrita para os estados e municípios. Para GONZÁLEZ (1998), os municípios passaram a contar com poucas fontes de recursos, tornando-se de grande importância as transferências inter-governamentais, cujo exemplo maior é o ICMS. Os efeitos para os municípios foram

negativos, pela limitação de arrecadação e aumento na dependência das esferas superiores de governo.

A participação dos municípios no total da receita disponível na realidade elevou-se com a CF-88, segundo MC DOWELL (2007). A autora cita que nas décadas de 70 e 80 os municípios dispunham de uma média anual de cerca de 10% do total de recursos públicos disponíveis para as três esferas de governo e já a partir de 1989 esse percentual começou a elevar-se, passando para um novo patamar em torno de 16% desde então. Entretanto, esta elevação não foi suficiente, pois foi acompanhada de uma maior demanda na oferta de serviços públicos e pela criação de novos municípios, fenômeno intensificado após a Constituição de 1988, o que ocasionou uma redução do montante de recursos de transferências para cada município individualmente.

Segundo AMORIM *et al.* (1994) e MC DOWELL (2007), a Constituição de 1988 integrou o município à Federação enquanto entidade de terceiro grau e ampliou a autonomia municipal nos três aspectos: político, administrativo e financeiro. Nesse processo, a CF-88 transferiu ao município novas responsabilidades. Para DE CESARE (2005) e MC DOWELL (2007), a atribuição das responsabilidades entre os níveis de governo não foi detalhada pela Constituição Federal, tendo sido deixadas as regulamentações das principais funções sociais para as Emendas Constitucionais. Como decorrência dessa indefinição há a atuação de forma não planejada dos municípios no desempenho de algumas funções urbanas e sociais, motivada pela pressão da sociedade pela provisão dos serviços públicos.

Para cumprir suas tarefas, os municípios contam com o poder de tributar os bens imóveis sob sua situação, tendo como fato gerador a propriedade imóvel ou a

transferência desta. Conforme estudo de MAC DOWELL (2007) com dados do Ministério da Fazenda, os municípios brasileiros apresentaram um indicador de autonomia restrita de 33%, ou seja, apenas esse percentual de receita corrente é gerado por meio da arrecadação de tributos ou outras receitas próprias. Em outra interpretação, as transferências representaram 66,2% do total das receitas correntes em 2004. Entre os pequenos municípios o grau de dependência com as transferências atinge patamares de 90%, já nos municípios com mais de 1 milhão de habitantes, o grau de dependência fica em torno de 50%.

Esta situação de dependência é vista com frequência no cotidiano da área de desenvolvimento urbano da Caixa Econômica Federal, pois uma grande maioria dos municípios não possui recursos próprios para investimentos em itens básicos, como habitação, saneamento básico, estradas, saúde e educação, que termina por criar forte dependência de repasses de outras instâncias de governo numa tentativa de resolver seus problemas. O Orçamento Geral da União – OGU, com suas emendas parlamentares que destinam recursos para obras diversas, é operacionalizado em grande parte pela Caixa, que acabou se tornando um braço importante a serviço dos ministérios na atividade de repasse e fiscalização de verbas federais.

Antes da Caixa iniciar sua atuação como instituição com incumbência de repassar as verbas federais, o recurso era encaminhado diretamente aos municípios, que não precisavam aprovar os projetos ao preço de mercado e muitas vezes nem eram cobrados pela conclusão das obras. Com o apoio da Caixa aos ministérios, o corpo de engenheiros e arquitetos passou a verificar e analisar projetos e acompanhar as obras, garantindo o retorno para a sociedade.

Porém, conforme AVERBECK (2003) e MAC DOWELL (2007) a acentuada dependência de recursos provenientes de transferências inter-governamentais não

estimula o melhor uso da capacidade tributária própria. Em geral, mesmo os municípios fortes economicamente são incapazes de assegurar autonomia na implantação de políticas sociais mais decisivas.

Para DE CESARE (2007), a tributação imobiliária pode desempenhar extraordinário papel para a distribuição justa dos ônus e benefícios da urbanização, recuperação de investimentos públicos que resultaram na valorização de imóveis privados, combate à especulação imobiliária, estímulo ao desenvolvimento econômico, ou mesmo garantia do direito à moradia também para as camadas mais carentes da população. O exercício da cidadania, já afetado pelo modelo concentrador de renda e de exclusão social, nos diferentes níveis, fica ainda mais prejudicado com a falta de atualização dos cadastros e plantas de valores nos municípios (AVERBECK, 2004a). Ao propor algumas medidas de reabilitação da cobrança dos impostos municipais de base imobiliária, SMOLKA (1994) descreve como uma das conclusões que o aumento do IPTU compensado pela redução do ICMS, notadamente nos bens de maior necessidade, poderia implicar numa redução da carga fiscal em benefício das camadas de mais baixa renda.

Entre os tributos administrados pelos municípios, em todo o país, o Imposto sobre Serviços de qualquer natureza (ISS ou ISSQN) é o mais importante, seguido do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), representando aproximadamente 43,68% e 31,33% do esforço próprio tributário, respectivamente. O Imposto sobre a Transmissão Inter-Vivos, a qualquer título, por ato oneroso, de Bens Imóveis (ITBI) representa 6,28% e a Contribuição de Melhoria, apenas 0,33%. No estado de Santa Catarina, a situação é semelhante, com 35,6% de ISSQN, 31,34% de IPTU, 7,69% de ITBI e 1,04% de Contribuição de Melhoria (Fonte: FINBRA 2005, Ministério da Fazenda).

De que maneira os tributos municipais poderiam contribuir para a diminuição na tendência de concentração de renda da nossa sociedade? COSTA *et al.* (2006) *apud* Musgrave (1974), cita uma classificação das funções econômicas do estado, denominadas funções fiscais, e entre elas a função distributiva, que consiste em promover ajustamentos na distribuição de renda, sendo o mecanismo fiscal o instrumento mais eficaz combinando tributos progressivos sobre as classes de renda mais elevada com transferências para aquelas classes de renda mais baixa. Para DE CESARE (2007), o IPTU é um dos raros impostos que efetivamente incidem sobre a riqueza no Brasil ao ter como fato gerador a propriedade imobiliária, sendo conveniente a aplicação de alíquotas diferenciadas conforme o valor dos imóveis. DE CESARE (2005) afirma que parte da questão de financiamento dos municípios somente será resolvida através de uma reforma tributária profunda, na qual sejam pautados temas como a revisão dos critérios para a repartição das receitas; o aumento da participação dos municípios na administração da carga tributária e a redistribuição da carga tributária.

Colocado dessa maneira, os impostos municipais que incidem sobre os imóveis, o IPTU e o ITBI podem, sendo adequadamente geridos e com uma arrecadação que seja justa e precisa, contribuir para uma distribuição da renda nos municípios. Os imóveis mais valorizados, com taxaço adequada, poderiam contribuir para financiar a infra-estrutura e saneamento básico, habitações e demais necessidades das áreas mais carentes, que por sua vez devem ter sua taxaço imobiliária reduzida ou até mesmo suprimida. Sob este ângulo, os tributos estariam contribuindo efetivamente para a transferência de renda das camadas mais ricas para as camadas mais pobres nas cidades, (ao tributar proporcionalmente quem tem maior capacidade contributiva), desde que a cobrança seja apoiada em Plantas de

Valores Genéricos que espelham a realidade do mercado baseado em bancos de dados do Cadastro Técnico Multifinalitário atualizados e bem executados.

2.3. DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL ATRAVÉS DO CONHECIMENTO TERRITORIAL

O desenvolvimento econômico e social em qualquer lugar do mundo pressupõe a necessidade de que haja conhecimento pleno do território e de seu arranjo espacial, de modo a permitir o planejamento de ações, além de possibilitar a organização das relações da sociedade com o seu respectivo território. Conhecer o território visando sua gestão deve ser prioridade para o planejamento, seja ele urbano ou rural. Neste sentido a necessidade da existência de um cadastro técnico consistente, eficiente e atualizado, torna-se cada vez mais indispensável para proporcionar qualquer ação de gerenciamento.

Para BLACHUT (1985), é difícil administrar um país e progredir economicamente sem o conhecimento rigoroso dos fatores que envolvem o uso do solo, a propriedade, as condições do homem na terra, sua atividade e ambiente em que vive, recomendando-se a execução de um cadastro polivalente, elaborado por uma equipe de técnicos de várias áreas afins. Segundo LOCH (1990), no Brasil ainda não foi adquirida a maturidade em termos da importância do mapeamento detalhado e rigoroso, como forma de manter sob controle a evolução de uma cidade, comparando-se ao estágio que os países como Alemanha, Canadá e Estados Unidos já demonstravam na década de 70. Infelizmente continuamos no mesmo estágio decorridos 18 anos da constatação do autor.

O desenvolvimento de uma nação só é possível através de dados completos, confiáveis, práticos e aproveitáveis sobre as áreas de interesse. A sustentabilidade do desenvolvimento, por exemplo, na sua dimensão local, tem relação com a atratividade que o município oferece ao processo de instalação de novas empresas, de ampliação das instalações, de expansão das atividades. Para AVERBECK (2004b), essa atratividade às empresas gerada pelo município não é decorrente apenas da posição geográfica, da infra-estrutura urbana ou da capacitação da força de trabalho. É conseqüência também da disponibilidade de informações sobre o município, da existência de áreas próprias para instalação (distritos industriais, por exemplo), da segurança jurídica das propriedades imobiliárias e do nível de tributação existente, entre outros. A ausência de informação sobre as cidades e sua população é um freio ao desenvolvimento e um dos componentes do "custo Brasil". As riquezas existentes no território só podem gerar benefício ao povo a partir de seu cadastro, sua quantificação e sua exploração. As questões ambientais, em especial a importante questão do uso da água, também têm forte relação com o cadastro.

Em artigo de COSTA *et al.* (2006) citando Drucker (1993), o objetivo correto da política fiscal precisa ser o incentivo ao investimento em conhecimento e em recursos humanos, em instalações produtivas nas empresas e infra-estrutura. NICÁCIO *et al.* (2002), citando a experiência de desenvolvimento da Itália baseado na descentralização e fortalecimento das instituições relatadas em PUTNAM (2002), alerta que a melhoria do desempenho do setor público é necessária para que os serviços públicos prestados aos cidadãos sejam mais eficiente, mais eficazes e mais satisfatórios. Sem esta transformação, os municípios não dão conta às crescentes pressões por melhores serviços e ao papel estratégico que vêm sendo chamados a desempenhar na articulação da sociedade economicamente e socialmente

organizada, para melhorar a competitividade do município, minimizar as diferenças sociais e exercitar a governabilidade pela democracia técnica e não politqueira. COSTA *et al.* (2006) cita que a modernização da gestão pública exige a criação de mecanismos que viabilizem a integração dos cidadãos no processo de definição, implementação e avaliação da ação pública. Através de ações de modernização, sob o aspecto da gestão fiscal, o estado pode otimizar o desempenho da estrutura de fiscalização e arrecadação, visando a obtenção de resultado mais expressivos no combate à sonegação e aumento nos níveis de arrecadação do Estado.

De acordo com ZANCAN *et al.* (1994), as informações fidedignas da propriedade e dos seus respectivos proprietários, constante num Cadastro Técnico Urbano, servem de suporte da elaboração da Planta de Valores, que sustenta o cálculo avaliatório dos imóveis. Não é possível uma tributação justa, se os dados da terra e suas benfeitorias forem incorretos e desatualizados. O cadastro assenta as bases da arrecadação dos impostos, importante fonte de financiamento do desenvolvimento urbano e ainda permite integrar um banco de informações multifinalitário com aplicações práticas que ultrapassam os propósitos estritamente fiscais.

Conforme DANTAS (2006), para o uso efetivo do CTM é necessário dispor de ferramentas modernas, sendo imprescindível, neste caso, ter a disposição da administração municipal um mapa ou base cartográfica digital precisa e atualizada, dados alfanuméricos dos cadastros e banco de dados de órgãos internos e externos e um Sistema de Informações Geográficas - SIG. Um SIG é um sistema que permite realizar análises complexas, ao integrar dados de diversas fontes e ao criar banco de dados georeferenciados.

LOCH (1998) esclarece que a visão do Cadastro Técnico apenas para melhorar a arrecadação tributária é bastante ingênua, uma vez que antes de tudo o cadastro é a base para a regularização fundiária, que nada mais é do que dar ao cidadão um título de registro de imóveis de acordo com as reais dimensões da área requerida. O Cadastro Técnico não deve ser visto como uma ferramenta de arrecadação, mas sim, de estabilidade e segurança do cidadão quanto à área que ocupa. Com uma propriedade que tem um título de registro de imóveis coerente com as medidas precisas da área, o cidadão tem facilidade tanto para obter financiamentos visando melhoria da propriedade, como para obter o alvará de construção junto à prefeitura. Muito mais que apenas a questão da arrecadação, os cadastros devem ser pensados e desenvolvidos para proporcionar a gestão do território (inclusive o rural), na medida em que não se concebe o planejamento do território sem o prévio conhecimento do meio.

Neste trabalho em particular, o foco principal é a questão da justa tributação imobiliária, aplicada ao caso do ITBI em particular e com comentários e analogias com o IPTU devido à grande similaridade e sinergia entre os dois impostos, porém deve ficar registrado que a finalidade de um sistema cadastral não se encerra na cobrança de tributos.

2.3.1. O Cadastro Técnico Multifinalitário como base para a tributação, segurança jurídica e planejamento do território

Os primeiros registros “completos” do cadastro imobiliário foram instalados nos países da Europa Central no começo do século XIX. O autor deste “cadastro”,

segundo PHILIPS (1996), foi a administração de Napoleão, que mandou levantar os países e estados ocupados, para instalar um registro imobiliário com áreas exatamente calculadas. A única finalidade do cadastro desta época era a justa fiscalização do rendimento de bens imobiliários.

Porém, os cadastros possibilitam muito mais que apenas tributação, como pode-se verificar nos parágrafos seguintes.

De acordo com a declaração da FIG - Federação Internacional de Geômetras (2000), o Cadastro Técnico normalmente inclui uma descrição geométrica das parcelas em conjunto com outros registros que descrevem a natureza dos interesses, a propriedade ou o controle desses interesses, e freqüentemente o valor da parcela e suas benfeitorias. PHILIPS (1996) defende um cadastro público unificado e padronizado, multifuncional e moderno para os bens imobiliários, com o registro de todos os dados técnicos, legais e gráficos relacionados a terrenos e edificações. Para LOCH (1992), o Cadastro Técnico Urbano, apoiado sempre no sistema cartográfico próprio, compreende o conjunto de informações descritivas sobre a propriedade imobiliária pública e particular, dentro do perímetro urbano de uma cidade, considerando-se a propriedade da terra. Conforme PHILIPS (1996), o Cadastro deve ser o único registro legal com fé pública de informações sobre os bens imobiliários, atualizado diariamente, seguindo a tendência adotada por países com tradição em cadastro imobiliário. A separação entre “Cadastro de bens imobiliários” (registro técnico de lotes e parcelas) e o “Registro Geral de Imóveis” (registros dos direitos e obrigações) explica-se unicamente, para o autor, por causa dos diferentes desenvolvimentos históricos.

Em áreas que não possuem titulação, por exemplo, não existe segurança jurídica para investimentos do setor público, de instituições financeiras e dos

próprios moradores. O resultado é que os municípios perdem, pois os imóveis não se valorizam, não são feitos investimentos, os imóveis não servem como garantia para financiamentos, o planejamento é deficitário. Esta situação é comum em algumas localidades de Santa Catarina.

DE CESARE (2007) cita que o cadastro imobiliário também é uma importante fonte de informações para análises sobre o desenvolvimento urbano e ambiental das cidades e instituição dos diferentes instrumentos de política urbana previstos no Estatuto das Cidades, como a venda de solo criado através do estudo da capacidade de densificação existente nas diferentes zonas urbanas.

A dinâmica urbana, sobretudo os investimentos públicos, exerce uma considerável influência nos aspectos econômicos e sociais da população e, na maioria das vezes, acabam por valorizar os imóveis. Para SILVA *et al.* (2006b), este fato induz a ganhos imobiliários a alguns proprietários. Com isso, fica estabelecida a importância do valor da propriedade, e, por conseguinte, do cadastro técnico, que é a base fundamental para os procedimentos de avaliação em massa dos imóveis. Ainda segundo o autor, fica evidente que a qualificação da avaliação dos imóveis para fins de tributação está estritamente relacionada e dependente de um cadastro técnico que disponibiliza os dados necessários a este fim.

Este trabalho de pesquisa pretende focar justamente na questão da atualização de dados do cadastro urbano municipal com vistas à tributação mais justa dos imóveis. A dificuldade de atualização de informações após a implementação do cadastro é causada por razões diversas, como o uso do sistema apenas para a tributação, que acaba gerando desinteresse com o passar do tempo, a falta de equipe treinada nas secretarias municipais e o fato de cada setor

municipal não trocar informações com os demais, ou seja, o cadastro não é realmente multifinalitário.

2.3.2. As Plantas de Valores Genéricos, os instrumentos para uma justa tributação imobiliária

Como um dos aspectos da vida em sociedade, a tributação deve respeitar regras de justiça e tratamento equânime entre os contribuintes e no desempenho destas atividades fiscais devem buscar procedimentos e técnicas que permitam atingir mais proximamente os objetivos de igualdade (GONZÁLEZ, 1996). As Plantas de Valores Genéricos são instrumentos criados para utilização na determinação dos valores venais dos imóveis urbanos de um município. As metodologias encontradas na literatura vêm sendo aprimoradas na busca de uma maior precisão e menor subjetivismo nas avaliações.

O valor da propriedade, além de ser a base de cálculo de tributos imobiliários, tem outras utilidades de importante relevância para a administração municipal, como: embasar processos de desapropriação e apropriação de imóveis, fornecer indicadores de desenvolvimento urbano com vistas ao estabelecimento de planos de controle e incentivo à ocupação do solo, dentre outras. Para SILVA (2004), deve-se atribuir uma maior dedicação ao valor da propriedade, caminho essencial rumo a uma gestão territorial mais eficiente e ao cumprimento da função social da propriedade, pressupostos básicos de uma cidade sustentável, como preconiza o Estatuto da Cidade (Art. 2º, Inciso I).

AVERBECK *et al.* (2002) cita os recentes instrumentos auxiliares ao planejamento e gestão urbanos, trazidos pela Lei de Responsabilidade Fiscal (Lei Complementar nº 101/00) e pelo Estatuto da Cidade (Lei Federal nº 10.257/01), que exigem, para sua implementação, uma base cartográfica atualizada e uma planta de valores coerente com a realidade, sem os quais, pouco resultado prático existirá. Uma das razões do atraso dos municípios nessa questão é a dificuldade 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. Observa-se então, plantas de valores resultantes de processos com baixa (ou ausência) participação de engenheiros e arquitetos, com valores distantes da realidade de mercado e inconsistências relativas significativas. O resultado é a absoluta impossibilidade de exercício de uma política tributária, muito menos a obtenção de justiça social.

As municipalidades costumavam utilizar processos de avaliação em massa para determinar o valor unitário dos terrenos pelo método de homogeneização de fatores, sendo que o valor das construções normalmente era conseguido pela aplicação do método de reprodução, isto é, pela multiplicação do quantitativo de área pelo valor do metro quadrado do imóvel de acordo com o padrão construtivo e considerando a depreciação no tempo.

Porém a dinâmica imobiliária e a estruturação urbana não homogênea são responsáveis por um processo de valorização diferenciado. Os preços dos imóveis modificam-se substancialmente de acordo com sua localização, enquanto que o custo de construção é praticamente o mesmo em todas as regiões da cidade.

As Plantas de Valores devem refletir as modificações mercadológicas oriundas das valorizações ou desvalorizações imobiliárias, provocadas pelo

crescimento natural da cidade, melhoramentos públicos ou privados realizados e legislações sobre o uso da terra. O dinamismo da Planta de Valores deve ser garantido pela atualização das informações do Cadastro Técnico e dos valores dos imóveis sujeitos à tributação (ZANCAN *et al.*, 1994).

Até bem pouco tempo era muito comum encontrar-se plantas de valores conforme descrição de SILVA *et al.* (2000), onde os valores dos terrenos eram determinados por avaliação por fatores de homogeneização, fatores estes oriundos de estudos do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias – IBAPE de São Paulo, que serviam somente para a cidade de São Paulo e não guardavam relação com o mercado imobiliário dos municípios onde eram utilizados. Com a edição da nova Norma de Avaliações NBR 14.653 em 2004, esta metodologia passou a ser aceita apenas se forem desenvolvidos, através de inferência estatística, os fatores para o mercado em estudo, e não copiados de outras realidades.

Atualmente tem se buscado utilizar métodos mais precisos para a avaliação em massa de imóveis, na busca por uma tributação mais justa. A inferência estatística para determinação dos valores de terrenos e também para as demais tipologias (casas, apartamentos, comércios) tem sido buscada, desde que se disponha de uma quantidade razoável de dados. Para o problema da quantificação da influência da variável localização nos valores venais, alguns métodos já estão em uso, como por exemplo, regressão espacial, sempre em busca de uma melhor precisão no cálculo do valor do imóvel. DANTAS (2006) utiliza o método *krigeano* e com o auxílio de um SIG (Sistema de Informações Geográficas) consegue estabelecer modelos de inferência que levam em conta a posição espacial do imóvel como uma das variáveis.

A criação de um banco de dados do mercado imobiliário integrado ao cadastro técnico multifinalitário, é uma condição necessária ao estabelecimento de um processo contínuo de avaliação coletiva dos imóveis e à solidificação de uma cultura técnica no que diz respeito ao valor da propriedade, que atenderá com maior eficácia às decisões políticas do poder público municipal (SILVA *et al.* (2004).

A Caixa como um banco público que tem o Desenvolvimento Urbano como uma das suas metas principais, é considerado como o principal braço do governo federal na execução das políticas públicas e não pode se eximir no papel de auxiliar os municípios a manterem atualizadas suas plantas de valores.

Alguns estudos já apontam na direção de se quantificar o nível de desatualização das plantas de valores dos municípios. Interessante metodologia é possível encontrar em International Association of Assessing Officers – IAAO (2007), onde a acurácia na avaliação em massa de imóveis é verificada pelo grau em que as propriedades são avaliadas em relação ao seu preço de mercado (preço de venda) e pela uniformidade dessas avaliações. O *ratio* é a divisão entre o valor de avaliação pelo valor de venda pesquisado no mercado.

A aplicação de tal método de *ratio study* é defendido em IAAO (2007) como um primeiro teste para as avaliações em massa. O estudo é estatístico, pois visa tirar conclusões sobre a população baseado em uma amostra. A amostra pode ser estratificada conforme vários aspectos, como tipologia, localização, idade, valor, e utiliza estimadores de tendência central (média, mediana e média ponderada) e coeficientes que indicam a dispersão dos dados para avaliar a ocorrência de iniquidades verticais e horizontais na cobrança de impostos.

2.4. LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA APLICADA AOS TRIBUTOS IMOBILIÁRIOS MUNICIPAIS

A legislação tributária no sentido do Código Tributário Nacional – CTN, em seu artigo 96 compreende as leis, os tratados e as convenções internacionais, os decretos e normas que versem no todo ou em parte sobre tributos e relações jurídicas a eles pertinentes. O Sistema Tributário Nacional é o conjunto das normas e dos procedimentos que disciplinam a arrecadação de recursos junto à população e às empresas para financiamento do estado. Seus princípios básicos e suas normas gerais são definidos na Constituição e servem de baliza para a tomada das decisões legislativas e administrativas sobre a matéria.

O ordenamento jurídico cria uma hierarquização rígida ao tratar das leis, onde necessariamente existe a superioridade ou supremacia de um texto legal e a subordinação de outros. Na questão tributária, é necessário consultar a Constituição da República Federativa do Brasil, à qual o Sistema Tributário Nacional é obrigatoriamente subordinado; as Leis Complementares, das quais a mais importante é a Lei no. 5.172, de 25 de Outubro de 1966, que instituiu o Código Tributário Nacional; as Leis Ordinárias, dispositivos encontrados nas Constituições dos Estados e Leis Orgânicas dos Municípios pertinentes à matéria e por fim os Decretos, que são regulamentares e autônomos.

O Código Tributário Nacional conceitua tributo como toda prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada. Imposto é a contribuição, não espontânea, que se paga ao Estado (União, Estado e Município) em função de suas atividades e não

vinculada a serviço determinado. O artigo 156 da Constituição Federal, na Seção V, estabelece os impostos municipais IPTU (propriedade predial e territorial urbana), ITBI (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) e ISS (serviços de qualquer natureza).

Para que seja possível uma arrecadação justa, dois princípios podem ser adotados, segundo COSTA *et al.* (2006): o princípio da capacidade de pagamento e do benefício recebido. De acordo com o princípio do benefício um sistema tributário justo é aquele em que cada contribuinte paga ao fisco uma quantia diretamente relacionada com os benefícios que recebe do governo. Já o princípio de que as pessoas devem contribuir para o custo dos serviços públicos na medida de sua capacidade de pagamento implica iguais recolhimentos de impostos por contribuintes com a mesma capacidade de pagamento, e diferentes recolhimentos de impostos quando tais capacidades diferem.

O IPTU, por exemplo, deve obedecer ao princípio da capacidade contributiva, nos termos do art. 145, § 1.º, da CF/88 e para isso, deve ser progressivo. Esta é uma progressividade fiscal, de observância obrigatória. Mas há uma outra progressividade do IPTU - chamada progressividade extrafiscal. O § 1.º do art. 156 da CF prescreve que o IPTU “poderá ser progressivo, nos termos de lei municipal, de forma a assegurar o cumprimento da função social da propriedade”, revelada pelo plano diretor do Município, conforme estatui o art. 182, § 2.º, da Constituição Federal (“a propriedade urbana cumpre sua função social quando atende às exigências fundamentais da ordenação da cidade expressas no plano diretor”). O § 1.º do art. 156 da Constituição Federal nada tem a ver com o princípio da capacidade

contributiva, e deve ser obedecido, independentemente da obediência ao princípio da capacidade contributiva.

O Código Tributário Nacional (Lei 5.172, de 25.10.66) instituiu também o Imposto Sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos, o ITBI, em seus artigos 35 a 42. Convém observar que o CTN foi editado sob a égide da Constituição de 1946 e suas emendas, época em que estava vigente o ITBI unificado com o Imposto de Transmissão Causa Mortis. Por esta razão, os arts. 35 a 42 tratam dos dois impostos simultaneamente, cabendo ao intérprete identificar os dispositivos que se referem a um e a outro imposto. Cabe aos municípios apenas o imposto sobre a transmissão *inter-vivos* (ITBI), permanecendo como atribuição dos estados os impostos sobre transmissão *causa mortis* e doação de quaisquer bens e direitos (ITCMD), estes últimos podem ser progressivos.

2.5. O ITBI – IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS

Com a Constituição da República de 1988, a imposição do ITBI passou a ser de inteira responsabilidade dos municípios. Para AVERBECK (2007), o ITBI representa menos de 2% das receitas correntes municipais, sendo por volta de 1% nos municípios pequenos e menos de 3% nos grandes.

A base de cálculo para a cobrança é o valor venal da transação, que deve ser entendido como o valor de mercado do imóvel. Como a alíquota do ITBI é aplicada sobre um valor elevado, gera-se um tributo também elevado, que é somado às custas cartoriais de transferência do imóvel. Como na maioria dos municípios o valor declarado pelo contribuinte é empregado como base de cálculo, é muito comum a ocorrência de sub-declaração do valor, para fazer valer os valores da planta de

valores do município, objetivando a sonegação de parte do ITBI e do Imposto de Renda. Deve haver atenção do município à legislação tributária, segundo Averbek, para evitar também a utilização de valores super-avaliados que podem servir à lavagem de dinheiro.

De fato, deve se ter muito cuidado com os valores dos imóveis constantes nas guias de ITBI. SILVA (2002), na sua dissertação cita que as guias de ITBI podem ser utilizadas até mesmo como fonte nas avaliações em massa de imóveis, porém alguns cuidados devem ser tomados, citando Smolka e González, já que existe um grande número de sub-declarações, tendo-se que empregar procedimentos estatísticos para identificá-las. Alguns municípios adotaram a estratégia de possuir uma equipe para realizar avaliações expeditas (estimativas fiscais) dos imóveis para ITBI. Em caso de discordância entre o valor da estimativa e o valor declarado, é adotado o maior valor.

O contribuinte do ITBI é o adquirente do imóvel. SILVA (2002) opina que o contribuinte deveria ser o vendedor, já que o fato gerador é a transmissão da propriedade.

Da CF de 1988 em seu artigo 156 parágrafo 2º, inciso I, o ITBI não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrentes de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil.

Segundo DE CESARE (2005), o ITBI é um dos únicos tributos municipais em que existe conveniência quanto ao momento de arrecadação, sendo impossível fazer o registro imobiliário de uma escritura pública sem que tenha havido o

recolhimento do imposto aos cofres públicos. As alíquotas são, em geral, entre 2 e 3% do valor estimado ou declarado.

O CTN prevê alíquotas diferenciadas para a fração financiada através do Sistema Financeiro da Habitação – SFH. Apesar da previsão do código, a lei complementar que regularia esta cobrança diferenciada nunca foi regulamentada, gerando distorções na sua aplicação indiscriminada pelos municípios, pois atinge de maneira única os imóveis sem diferenciar por classes de valores, e com isso a parcela mais rica da população é beneficiada, pois grande parte dos financiamentos habitacionais é feita por famílias com renda alta.

SMOLKA (1994) observa que os adquirentes de mais baixa renda declaram valores mais próximos aos efetivamente praticados do que os de maior renda; e isto se deve menos a uma preocupação com o valor do imposto em si do que com as origens obscuras ou “não explicáveis” dos recursos utilizados na aquisição do imóvel, concluindo que este é um forte argumento em defesa do potencial de sanção derivável de uma boa gestão deste imposto.

Conforme apontamentos das disciplinas do curso de Cadastro, em alguns municípios brasileiros, enquanto os contribuintes de mais baixa renda declaram valores de imóveis próximos ou até maiores que os valores efetivamente negociados, nas regiões urbanas mais valorizadas a defasagem do valor declarado chega a ser de até 20 vezes em relação ao valor efetivamente negociado.

O imposto sobre as transmissões de imóveis, diferentemente do IPTU, não se restringe apenas aos imóveis urbanos. O tributo é aplicado nas negociações de propriedades rurais e, embora não seja o escopo deste trabalho, defende-se a criação de planta de valores também da área rural, baseada igualmente em um cadastro técnico multifinalitário atualizado.

O imposto sobre a transmissão de bens imóveis por ato oneroso é cobrado também em outros países, segundo SILVA *et al.* (2004), no Peru trata-se do *impuesto de alcabala*. Na França, a *taxe sur les transmissions des biens immobiliers* é cobrada em nível nacional, sendo que o *notaire* tem como obrigação recolher as taxas e pagar o estado. O valor também é declaratório, sendo uma declaração comum do comprador e do vendedor. Existe uma tendência de sub-avaliar a declaração, porém o estado tem o poder de preempção no valor declarado e assim pode castigar quem exagerar no desconto. Na Espanha este tributo é conhecido como *ITP – impuesto sobre trasnmissiones patrimoniales*, sendo também declaratório, de obrigação do comprador, porém de alçada municipal. O profissional conhecido como *tasador* (engenheiro ou arquiteto) é responsável por averiguar os valores declarados. As alíquotas são de 7% para imóveis novos e de 6 a 7% para imóveis usados (a depender da região). Existe um prazo de 30 dias para recolhimento do imposto depois de celebrado o contrato. Somente são registrados imóveis com o imposto pago. No Uruguai, a denominação do imposto é o mesmo da Espanha, porém é praticado com alíquotas de 2% para o comprador e 2% para o vendedor sobre o valor cadastral (encontrado na *Dirección Gral. de Catastro*), valor que o estado fixa que pode coincidir ou não com o preço de venda do imóvel. O escrivão é o responsável pela retenção e pagamento do imposto, sendo que se não houver o pagamento para a *DGI – Dirección Gral. Impositiva* (órgão fiscalizador), o registro de imóveis não permite a realização da inscrição da escritura.

Na Alemanha, o valor da base de cálculo é o valor do contrato entre as partes, porém o estado possui a preferência de compra por este valor (preempção), ou seja, se numa transação o poder público perceber que o valor foi declarado no contrato abaixo do valor real de transação, este imóvel pode ser comprado pelo

estado no valor do contrato. Apesar do texto da lei não ter sido criado para combater a evasão fiscal e sim para execução de planos diretores, acaba por combater eficazmente as sub-declarações naquele país. Outro dispositivo interessante na Alemanha diz respeito à isenção de pagamento de imposto sobre a transmissão para imóveis que servirão de residência própria do comprador, ou seja, devem pagar normalmente o imposto de transmissão nos casos de segundo imóvel ou imóvel adquirido para investimento, segundo informações do professor Dr. Philips, anotadas na qualificação deste trabalho.

GONZÁLEZ (1994) propôs a utilização dos dados de ITBI para obtenção da planta de valores genéricos através do desenvolvimento de modelos de regressão linear por inferência estatística, mas não utilizaram os dados de forma indiscriminada. As amostras de guias de ITBI são complementadas por pesquisa convencional, para comparação das duas fontes. A suspeita de sub-declaração dos valores é testada e eliminada através do tratamento normal de detecção de *outliers*, apenas com um maior cuidado com o limite inferior dos valores através de análise gráfica. SMOLKA (1994) defende a concepção de sistemas inteligentes e de baixo custo baseados na integração dos sistemas de informação (e cadastros associados) do IPTU e ITBI, na informatização e nas mudanças de procedimentos declaratórios.

Como exemplo análogo e atual, a prefeitura de São Paulo - SP aprovou recentemente uma lei que dá descontos progressivos até o máximo de 50% no IPTU devido para o contribuinte que reunir notas fiscais de prestação de serviço eletrônicas, pretendendo incentivar que o cliente de serviços exija nota fiscal e com isso arrecadar melhor o ISS, num claro exemplo de sinergia entre os impostos municipais.

Existem trabalhos que defendem até a extinção de impostos sobre transações de imóveis, como supostamente ocorrido na Nova Zelândia, na Eslováquia e na Suíça. Já em SMOLKA (1994) encontra-se a surpresa do autor com quem defenda a extinção pura e simples do ITBI, pois se poderia isentar ou minorar efetivamente a carga fiscal da população de mais baixa renda, ao praticar alíquotas diferenciadas segundo o tipo de imóvel, e principalmente segundo a região de sua localização. O aumento da carga fiscal sobre a propriedade imobiliária poderia ser compensado pela redução dos impostos indiretos, notadamente do ICMS sobre alimentos e bens essenciais.

Segundo DE CESARE (2005), embora a eventual aplicação de alíquotas progressivas para efeitos de ITBI seja discutida em alguns fóruns, é importante analisar a questão com cautela, pois podem gerar resultados controversos. O fato concreto é que os adquirentes de imóveis de alto valor possuem uma determinada situação financeira, do contrário não estariam na posição de compradores, prestes a desembolsarem uma quantia de dinheiro razoável para a compra de um bem imóvel. Assim, o imposto poderia aceitar a imposição de alíquotas progressivas conforme o valor do bem.

O ITBI não representa parcela expressiva na arrecadação dos municípios brasileiros, porém ele desempenha não apenas um papel de arrecadação, ele pode atuar no âmbito extra-fiscal dos tributos, se assim for desejado pelos legisladores.

2.5.1. O caráter extra-fiscal do ITBI

De acordo com MEIRELLES (1981), extra-fiscalidade é a utilização do tributo como meio de fomento ou de desestímulo a atividades reputadas convenientes ou

inconvenientes à comunidade. Segundo FERNANDES (2005), o tributo será extra-fiscal quando visa a ordenar a propriedade de acordo com a função social ou a intervir em dados conjunturais (injetando ou absorvendo a moeda em circulação) ou estruturais da economia. Descreve ainda que a tributação extra-fiscal é orientada para fins outros que não a captação de dinheiro para o erário, tais como a redistribuição da renda e da terra, a defesa da economia nacional, a orientação dos investimentos privados para setores produtivos, a promoção do desenvolvimento regional ou setorial, etc.

FERNANDES (2005 e 2007) descreve que a progressividade tanto fiscal como extra-fiscal possui limites na sua atuação, sujeitando-se aos limites do mínimo vital e do não confisco.

A Prefeitura Municipal de Porto Alegre colocou em prática o dispositivo constitucional sobre o uso da progressividade do IPTU desde 1993, conforme DE CESARE *et al.* (1996).

FERNANDES (2005), ao estudar a arrecadação do IPTU, conclui que a progressividade não necessita estar expressamente prevista na Constituição Federal, justamente por ser corolário da justiça social e da igualdade, aplicando-se integralmente a todos os impostos. O embasamento do princípio da progressividade fiscal é o presente na capacidade contributiva e com isto a igualdade material e a realização de uma sociedade livre, justa e solidária, através da garantia da propriedade atrelada à sua função social, apresentando compatibilidade com o imposto de renda e com os impostos sobre o patrimônio.

Já BARRETO (2001b) contesta a aplicação de progressividade das alíquotas no ITBI, alegando que não tem fundamentação na Constituição Federal, senão nos casos nela expressamente especificados. Segundo o autor, a graduação segundo a

capacidade econômica do contribuinte não autoriza, genericamente a progressão dos impostos. Só existe autorização quando a Constituição prever textualmente (como no caso do IPTU) e ainda afirma que o princípio da capacidade econômica não se realiza pela progressividade, mas com a proporcionalidade dos tributos.

Sobre os conceitos de impostos reais e pessoais, muito utilizados para negar a possibilidade de progressividade de alíquotas para o caso dos impostos ditos reais (caso do ITBI, que é um imposto que incide sobre uma coisa e não sobre uma pessoa), FERNANDES (2005) afirma que os impostos tidos por alguns doutrinadores como reais, também comportam personificação, a fim de se atender a um princípio constitucional, maior, da igualdade. Salaria que a classificação cartesiana dos impostos em reais e pessoais é uma classificação superada juridicamente. Esta tendência já é verificada na citação anterior sobre o julgamento do STF, que mesmo negando a progressividade para o ITBI, aceita uma progressividade dos impostos ditos reais, uma espécie de personificação destes impostos.

FERNANDES (2005 e 2007) defende que a capacidade contributiva é uma aptidão para suportar o ônus tributário, num ângulo funcional destina-se a diferenciar as pessoas de modo a fazer com que se possa identificar quem são os iguais e quem são os desiguais, e em que medida e montante se desigualam, a fim de que se possa aplicar o princípio da igualdade com o justo tratamento a cada um deles.

É preciso que fique claro que não se defende neste trabalho um aumento da carga tributária, mas sim que os impostos municipais sejam arrecadados de maneira mais eficiente, de modo a contribuir para uma sociedade mais justa.

O ITBI ainda guarda alguns aspectos peculiares na sua aplicação. Em sua dissertação, ao descrever os danos causados à sociedade brasileira com a desatualização dos cadastros e Plantas de Valores Genéricos e legislação,

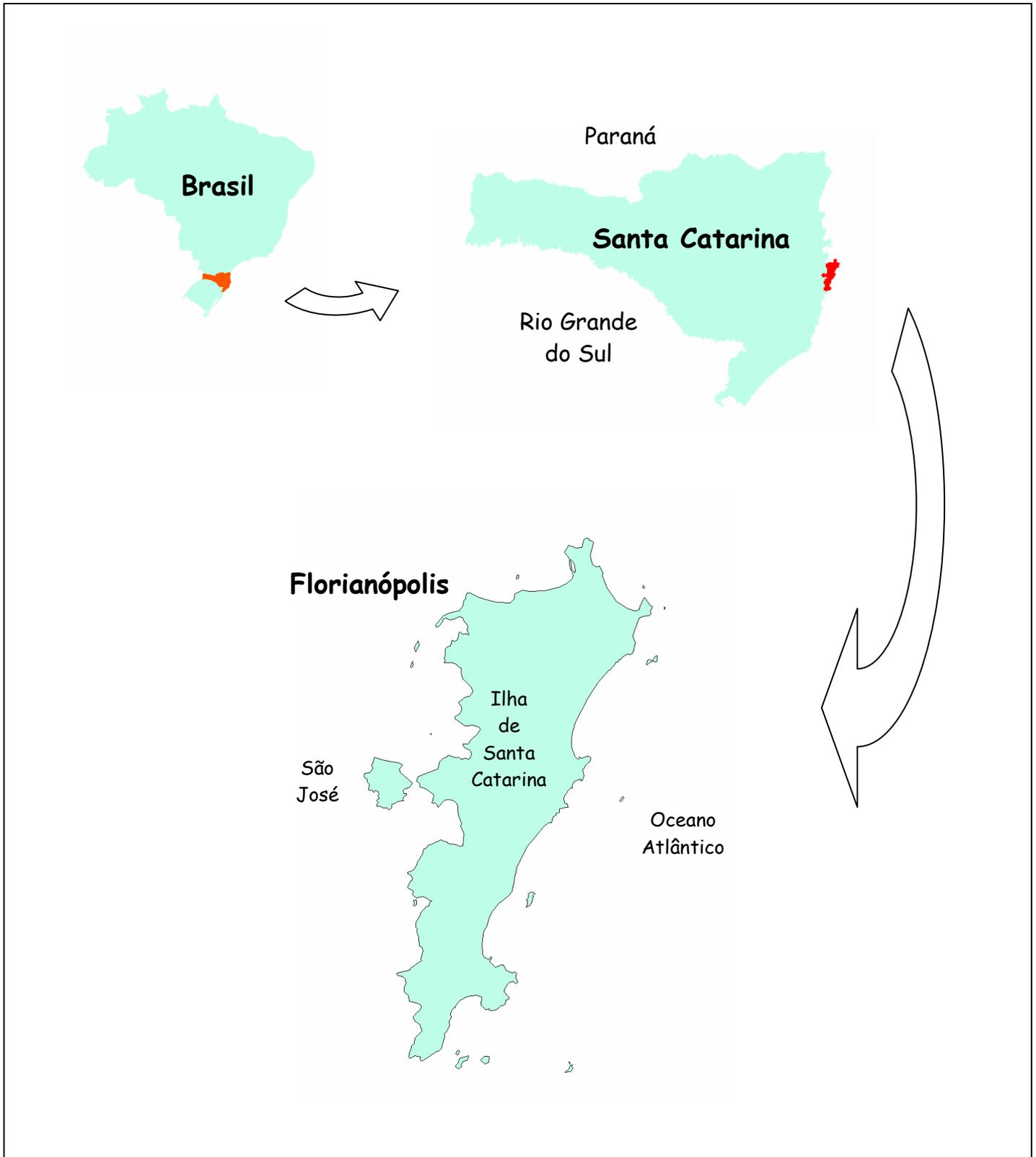
AVERBECK (2003) afirma que no ITBI os problemas maiores estão na indução à informalidade e na arrecadação, pois como as plantas de valores encontram-se desatualizadas, fica criado um incentivo à sub-declaração para sonegação de parte do ITBI.

Segundo FERNANDES (2005 e 2007), os tributos não devem ser pensados isoladamente, mas em conjunto, como é o pensamento em outros países, com a renda sendo auferida pelo patrimônio do contribuinte, propiciando um caráter progressivo ao conjunto de impostos.

3. MÉTODOS APLICADOS

Como foco principal de pesquisa, este trabalho procura estudar de que maneira o banco de dados sobre avaliações de imóveis da instituição Caixa Econômica Federal pode ser utilizado para auxiliar o município de Florianópolis a executar a arrecadação do tributo municipal ITBI com mais eficiência e justiça fiscal. Inicia-se pela caracterização do município de Florianópolis, do ponto de vista histórico, político e geográfico e uma breve descrição da economia e da situação de arrecadação dos impostos municipais. Em seguida são descritos os métodos utilizados para o objetivo da comparação entre os bancos de dados da Caixa Econômica Federal e do setor de Arrecadação da Prefeitura Municipal de Florianópolis.

3.1. CARACTERIZAÇÃO DA ÁREA DE ESTUDO, O MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS



Florianópolis, a capital do estado de Santa Catarina, é um município situado no litoral do estado, possui uma área de 436,5 km², com uma população de 369.781 habitantes em 2003 (segundo estimativa do IBGE). Está localizado entre os paralelos de 27°22' e 27°50' de latitude sul e entre os meridianos de 48°21' e 48°36' de longitude oeste e possui em seu cenário natural, praias, promontórios, costões, restingas, manguezais e dunas. Os limites geográficos do município estão assim configurados: dividido por duas porções de terras, uma refere-se à Ilha de Santa Catarina que possui uma área de 424,4 Km² e a outra porção localizada na área continental, com área de 12,1 Km² conhecida como continente.

Os primeiros habitantes da região foram os índios tupis-guaranis, que praticavam a agricultura, pesca e coleta de moluscos para sua subsistência. Os indícios de sua presença encontram-se nos sambaquis e sítios arqueológicos, que datam de 4.800 A.C. Já no início do século XVI, embarcações que demandavam à Bacia do Prata aportavam na Ilha de Santa Catarina para abastecerem-se. Entretanto, somente por volta de 1675 é que Francisco Dias Velho dá início à povoação da ilha com a fundação de Nossa Senhora do Desterro. Em 1726, Nossa Senhora do Desterro é elevada à categoria de vila, a partir de seu desmembramento de Laguna.

A Ilha de Santa Catarina passa a ser ocupada militarmente a partir de 1737, proporcionando prosperidade à agricultura e à indústria manufatureira de algodão e linho. Nesta época, verifica-se a implantação das "armações" para pesca da baleia, cujo óleo era comercializado pela Coroa fora de Santa Catarina. No século XIX, Desterro foi elevada à categoria de cidade e tornou-se Capital da Província de Santa Catarina em 1823.

Com o advento da República (1889), as resistências locais ao novo governo provocaram um distanciamento do governo central. A vitória das forças comandadas pelo Marechal Floriano Peixoto determinaram em 1894 a mudança do nome da cidade para Florianópolis, em homenagem a este oficial. A cidade, ao entrar no século XX, passou por profundas transformações, sendo que a construção civil foi um dos seus principais suportes econômicos.

Fazem parte do Município de Florianópolis os seguintes distritos: Sede, Barra da Lagoa, Cachoeira do Bom Jesus, Campeche, Canasvieiras, Ingleses do Rio Vermelho, Lagoa da Conceição, Pântano do Sul, Ratoles, Ribeirão da Ilha, Santo Antônio de Lisboa e São João do Rio Vermelho.

Florianópolis tem sua economia atual alicerçada nas atividades do comércio, prestação de serviços públicos, indústria de transformação e turismo. Florianópolis destaca-se como centro regional, e atua como centro político-administrativo na qualidade de capital. As atividades pesqueiras também são fontes de geração de riqueza e a criação de ostras também constitui-se como um novo incremento na renda do setor.

Geologicamente a Ilha de Santa Catarina está constituída por duas formações básicas: os terrenos cristalinos e os terrenos sedimentares de formação recente. Florianópolis apresenta as características climáticas inerentes ao litoral sul brasileiro, onde as estações do ano são bem caracterizadas, verão e inverno bem definidos, sendo o outono e primavera de características semelhantes. A precipitação é bastante significativa e bem distribuída durante o ano. Segundo os critérios de Köppen, a classificação climática da região de Florianópolis é do tipo Cfa, situada em zona intermediária subtropical, pertencente ao grupo mesotérmico úmido, com chuvas distribuídas uniformemente durante o ano.

A ocupação urbana alterou quase que completamente sua pequena parte continental e tem causado impactos ao ambiente natural insular. Contudo, suas encostas íngremes ainda guardam características da Floresta Ombrófila Densa (Mata Atlântica) e da fauna por ela abrigada. O índice de atendimento no Aglomerado Urbano de Florianópolis com sistema completo de esgotamento sanitário, que compreende coleta, tratamento e destino final, é de 46,6%, percentual bastante superior à cobertura do Estado de Santa Catarina, que é de 11,3%.

Fonte: www.pmf.sc.gov.br - Prefeitura Municipal de Florianópolis

3.1.1. Dados da economia e tributação do município

De acordo com o Tribunal de Contas do Estado de Santa Catarina – TCE/SC, as receitas públicas do município são compostas conforme a tabela 2 (Anexos). Nela pode-se visualizar a evolução das receitas tributária, corrente e total, com separação por tipo de tributos entre os anos de 1998 e 2005. A receita corrente para o exercício disponível mais recente (2005) foi de R\$ 422,77 milhões, sendo que a participação do ITBI, objeto do estudo, foi de 3,68%, ou R\$ 15,57 milhões. Se considerada apenas a receita tributária, que foi de R\$ 189,09 milhões em 2005, a participação do ITBI passa a ser de 8,23%. Os gráficos seguintes auxiliam o entendimento da evolução das receitas do município nos últimos anos.

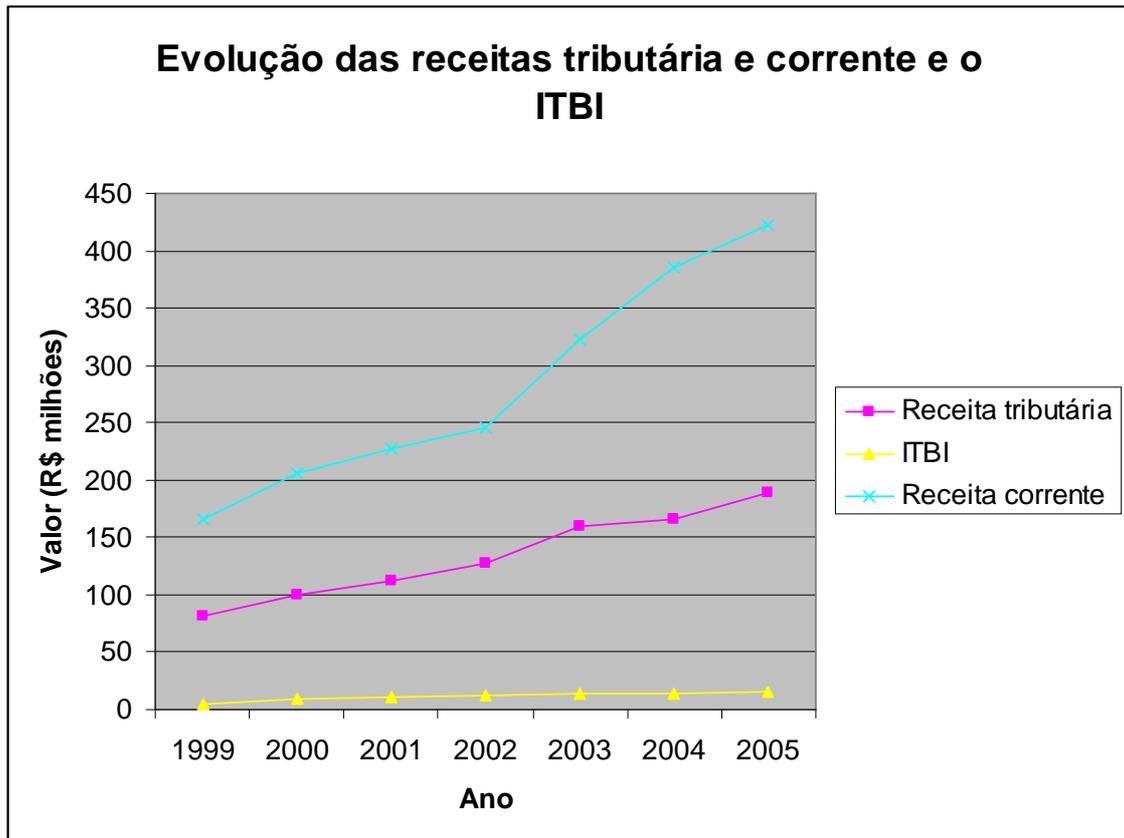


Gráfico 1. Evolução das receitas tributária e corrente e o ITBI. Fonte dos dados: TCE/SC, 2008.

Através do Gráfico 1, pode-se visualizar uma forte evolução da receita corrente ao longo dos últimos anos, quando passa de um patamar de R\$ 166 milhões em 1999 para R\$ 422 milhões em 2005, com um comportamento diferenciado a partir do ano 2003. A receita tributária também apresenta bom incremento ao longo deste anos, porém não acompanha o crescimento da receita corrente, principalmente a partir de 2004. Já o valor arrecadado de ITBI tem um incremento importante de 1999 para 2000 (R\$ 4 milhões para R\$ 9 milhões), porém depois apresenta uma tendência de crescimento tímida.

Este comportamento pode ser observado também no Gráfico 2, onde se apresenta a evolução em percentual da receita tributária sobre a receita corrente, com destaque para a queda nos anos 2003 e 2004 e a pequena recuperação no ano

2005. Por sua vez, a razão entre o ITBI e a receita corrente confirma o crescimento no ano 2000 para depois apresentar uma tendência de queda gradual.

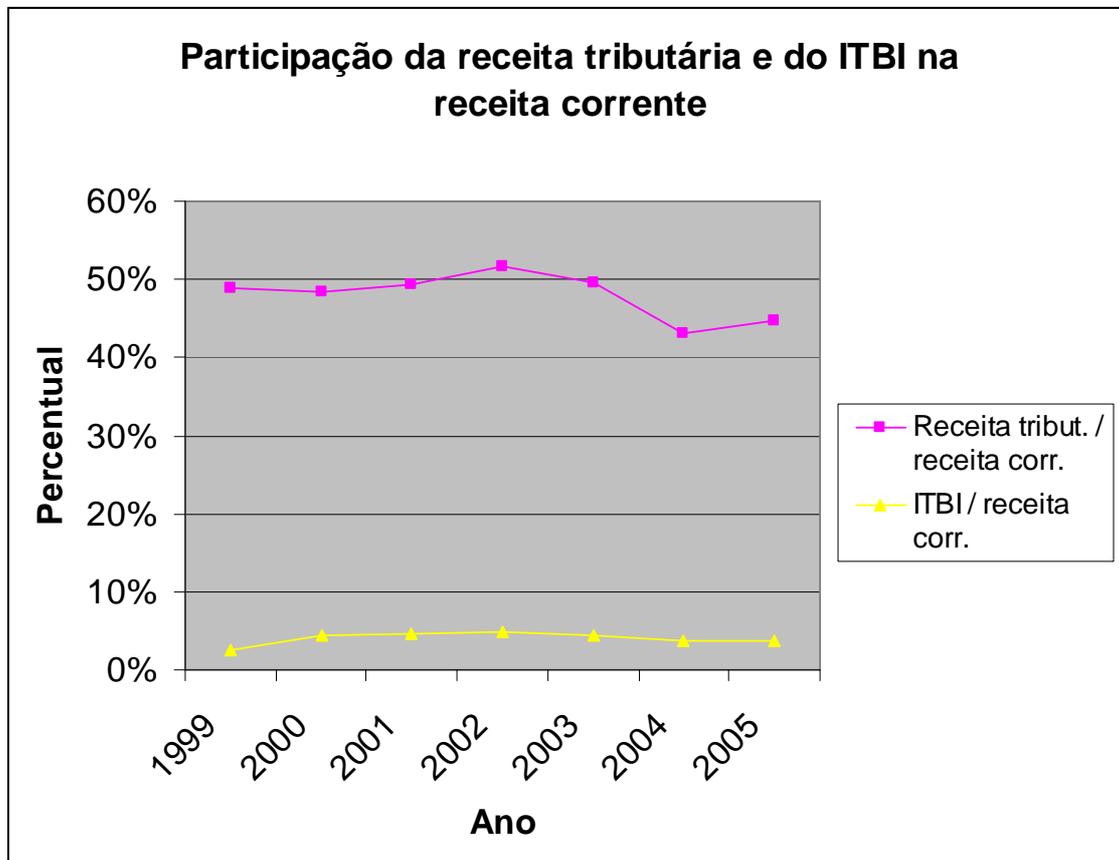


Gráfico 2. Participação da receita tributária e do ITBI na receita corrente. Fonte dos dados: TCE/SC, 2008

Esta análise preliminar permite afirmar que o município se encontra em um patamar próximo (na realidade um pouco acima) da média das grandes cidades brasileiras em arrecadação de ITBI, porém demonstra também uma queda na receita tributária em relação à receita corrente e uma tendência de queda lenta mas gradual da arrecadação do ITBI em relação à arrecadação corrente, uma tendência que vai contra o atual cenário imobiliário da cidade, que se mantém aquecido nos últimos anos.

3.1.2. Legislação tributária do município de Florianópolis

No âmbito municipal, a legislação maior sobre os tributos de sua competência é o respectivo código tributário do município. No município em estudo, a Lei no. 805, de 27/12/1966 instituiu o Código Tributário do Município de Florianópolis, com suas alterações posteriores consolidadas pela Lei Complementar no. 7 de 18/2/1997. O Código Tributário de Florianópolis é bastante extenso, sendo formado na sua totalidade por artigos que versam sobre os tributos (impostos, taxas e contribuições) que devem ser arrecadados pelo município. Os artigos que se relacionam com a Planta de Valores Genéricos, cadastro imobiliário e impostos sobre imóveis (IPTU e principalmente, ITBI). O ITBI foi instituído pela lei no. 3166 de 28/12/1988, e está contido na consolidação do Código Tributário Municipal pelos artigos 278 a 291, dos quais se destacam os principais:

*IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA, DE BENS IMÓVEIS, POR ATO
“INTERVIVOS”*

Art. 278. O imposto sobre transmissão onerosa, de bens imóveis, por ato “Intervivos”, incide sobre:

I - a transmissão, a qualquer título, de propriedade ou domínio útil de bens imóveis, por natureza ou acessão física;

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

III - a cessão de direitos relativos às transmissões referidas nos incisos anteriores.

Art. 281. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

Art. 282. A base de cálculo será determinada pela administração tributária, através de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e ainda nos declarados pelo sujeito passivo.

Parágrafo único. Na avaliação serão considerados, dentre outros, os seguintes elementos, quanto ao imóvel:

I - forma, dimensões e utilidade;

II - localização;

- III - estado de conservação;*
- IV - valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;*
- V - custo unitário de construção;*
- VI - valores aferidos no mercado imobiliário.*

Art. 283. O contribuinte do imposto é o adquirente ou cessionário do bem ou direito.

Art. 285. O imposto será calculado pelas seguintes alíquotas:

- I - 0,5% (meio por cento) sobre o saldo financiado nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro de Habitação e 2% (dois por cento) sobre a poupança nestas mesmas transmissões;*
- II - 2% (dois por cento) nas demais transmissões.*

Percebe-se que a base de cálculo do ITBI, conforme está conceituada no artigo 282, prevê que a administração tributária defina a mesma através de avaliação feita com base nos elementos de que dispuser e aceita que sejam utilizados valores aferidos no mercado imobiliário, ou seja, em princípio é possível a utilização de uma base de dados de avaliação de órgão competente para tal.

Na prática, para o ITBI, se o valor declarado pelo contribuinte for menor que o valor do imóvel que consta no cadastro imobiliário (calculado pela PVG e área construída), o município pode adotar o valor que consta no cadastro.

O IPTU está definido nos artigos 224 ao 246 e possui várias tabelas com os índices de valorização e desvalorização a serem aplicados no valor básico dos terrenos que é encontrado na Planta de Valores Genéricos e os valores de construção por metro quadrado. A atual PVG é encontrada no artigo 233, que foi substituído pela Lei Complementar no. 97/2001.

Já o Cadastro Imobiliário é regido pelos artigos 207 a 216, porém sua redação não traz maiores elementos ao trabalho.

No artigo 2º. consta que “Somente a lei pode estabelecer: II- Majoração de tributo ou sua redução”. Em parágrafo único do mesmo artigo, define que se

traduzirá em majoração de tributo qualquer alteração de sua base de cálculo tributária, salvo quando decorrente de atualização do respectivo valor monetário. Conclusão, não é possível se atualizar a Planta de Valores Genéricos sem aprovação de nova lei, a não ser pela aplicação de correção monetária, o que conforme foi visto, não espelha as constantes mudanças no mercado imobiliário. Este é um artigo que notadamente implica em um “freio” na arrecadação do município nos tributos de base imobiliária ao não permitir que a Planta de Valores seja atualizada por métodos técnicos constantemente.

3.2. O ESTUDO COMPARATIVO ENTRE DADOS DE AVALIAÇÕES DA CAIXA E DADOS DO ITBI DA PREFEITURA

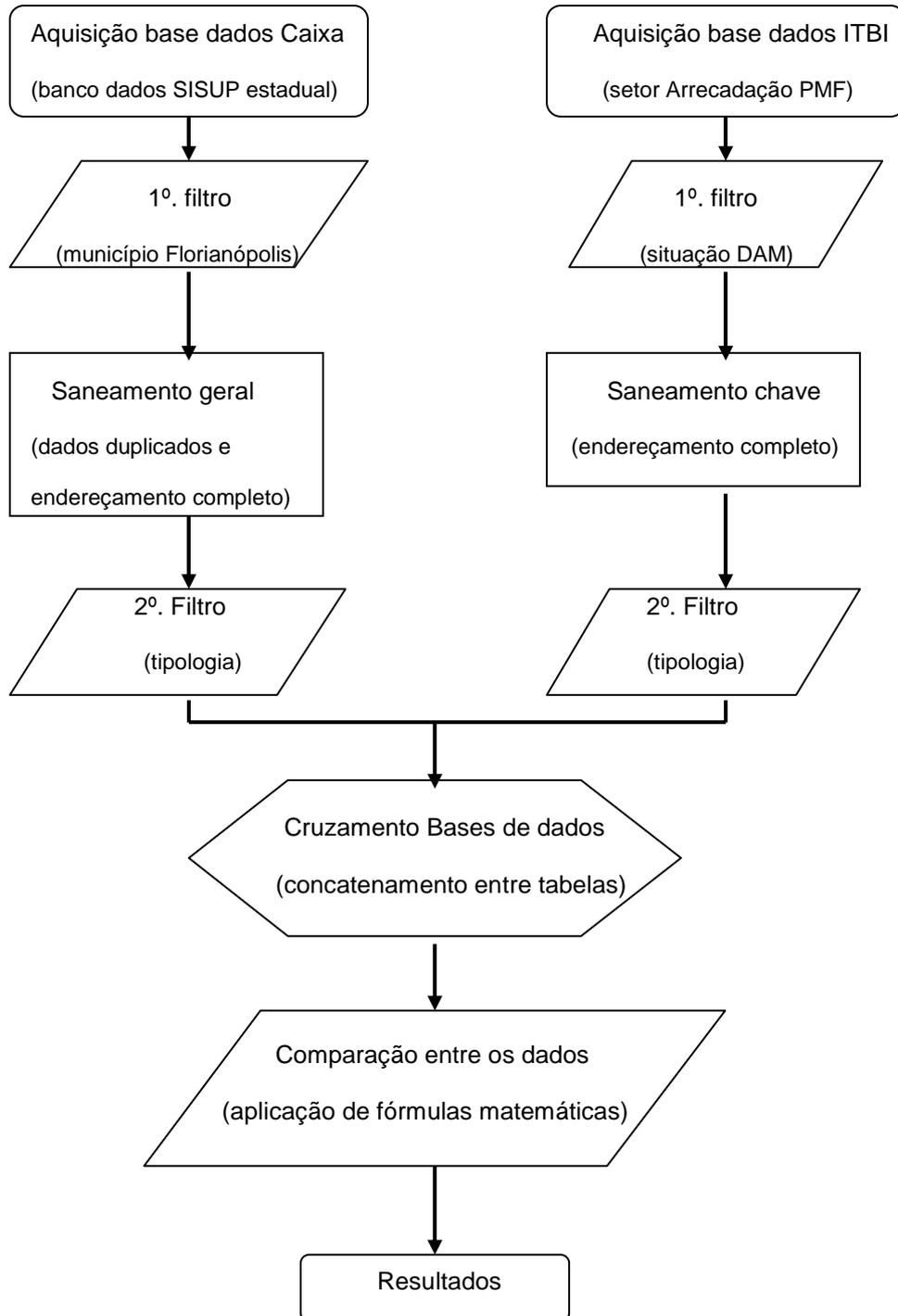
A sistemática adotada para tornar possível o estudo comparativo entre dados tabulados consiste em um meio de se guardar as informações que se referem ao mesmo ente, ou mesma característica, relacionados em um sistema computacional, para que sejam efetuadas as operações matemáticas necessárias. Para possibilitar o trabalho pretendido, é necessário dispor de planilhas de dados corretamente organizadas.

As duas bases de dados foram geradas em *software* tipo planilha eletrônica, no caso Microsoft Excel. Os dados de avaliações da Caixa são agrupados em um arquivo a partir dos dados contidos nos arquivos dos formulários próprios de avaliação, obrigatoriamente entregues pelos profissionais que executam os trabalhos de avaliações de imóveis, e os dados da prefeitura foram gerados pelo sistema computacional do setor de Gerenciamento de Dados da prefeitura já em formato planilha eletrônica.

Para que seja possível efetuar os cálculos necessários entre os dados contidos nas planilhas, é necessário um cruzamento entre as bases de dados, o que normalmente é feito com auxílio de um *software* capaz de lidar com o grande volume de informações e apto a realizar as operações lógicas de identificação e relacionamento entre tabelas. O fluxograma a seguir demonstra de forma simplificada as etapas necessárias para a execução do estudo comparativo pretendido.

O ambiente escolhido para o cruzamento das bases é o *software* Access, da Microsoft, um sistema gerenciador de bancos de dados bastante difundido comercialmente. Após a etapa de identificação e correlação entre as tabelas de dados, volta-se novamente ao ambiente de planilha eletrônica do *software* Excel, para efetuar os cálculos, estatísticas e gráficos de saída.

3.3. FLUXOGRAMA DE ETAPAS:



O objetivo geral da comparação entre os dados é revelar se os imóveis realmente transacionados e que ao mesmo tempo tiveram financiamento solicitado e aprovado na Caixa Econômica Federal, em certo período de tempo, tiveram o imposto sobre a transmissão recolhido sobre uma base de cálculo (valor venal) de acordo com o mercado de imóveis.

Se os valores forem aderentes, ou seja, se a diferença entre valor avaliado pela Caixa e valor da base de cálculo do imposto não for significativa, pode-se concluir que o ITBI foi arrecadado de maneira eficaz. Mais especificamente, significa dizer que no universo de imóveis financiados pela Caixa no município de Florianópolis, para o período considerado, os valores declarados (ou, em certos casos, os valores do cadastro imobiliário do IPTU) estão de acordo com o mercado imobiliário, e assim, o imposto devido foi recolhido com justiça fiscal. Caso em algumas situações estes valores não sejam próximos, é sinal de que as declarações de valores, mesmo tendo sido o imóvel financiado pelo banco, não condizem com a realidade e, neste caso, também os valores do cadastro imobiliário devem estar defasados.

Tem-se como premissa que o valor do laudo de avaliação da Caixa seja considerado como o valor mais próximo do valor de mercado do imóvel, já que trata-se justamente de seu objetivo maior informar o valor de mercado do bem avaliado, conforme prega a Norma de Avaliações de Imóveis, NBR 14.653/2. Um fato a ser considerado é que a Caixa exige que a escritura de compra e venda (e por consequência o registro do imóvel) tenha registrado no mínimo o valor do empréstimo feito na instituição. Por esta razão, é esperado que não exista uma diferença tão acentuada entre os valores declarados para o ITBI e os valores de avaliação, porém sabe-se também que muitos financiamentos não são de 100% do

valor do imóvel. Esta última constatação abre um caminho para a sub-declaração, já que o valor que deve constar na escritura é, no mínimo, o valor do financiamento, podendo a parte restante não ter sido declarada.

Um outro estudo complementar interessante poderia ser uma comparação entre os valores declarados de transação para os imóveis financiados e os imóveis não financiados e ainda com o valor de avaliação da Caixa. Seria possível pesquisar qual a influência (se existente) no valor declarado de transação o fato do imóvel ter sido financiado. Para esse estudo, seria preciso identificar no banco de dados do ITBI dos imóveis não-financiados os imóveis que pertencem ao mesmo empreendimento e com a mesma tipologia dos que foram financiados, de preferência na mesma prumada, ou seja, mesmo final de número do apartamento. Apesar de ser um estudo que provavelmente se revelaria interessante, não foi o objeto desta pesquisa.

O período de tempo escolhido para o estudo foi determinado como sendo o exercício de 2006 e primeiro semestre de 2007. Procurou-se, com isso, não trabalhar com dados antigos.

Os dados das avaliações da Caixa Econômica Federal foram separados do banco de dados completo (com dados de todo o estado) através de filtros para o campo município e data.

Para possibilitar a comparação entre os dados dos dois bancos em estudo, é necessário que uma das informações seja coincidente nas duas bases, de modo que o aplicativo tipo banco de dados encontre a mesma informação e correlacione o dado de um banco com o dado de outro banco. Esta informação é conhecida como chave primária, e é essencial quando se necessita concatenar informações que se encontram em diferentes bases de dados.

Para dados de imóveis, é comum a utilização da inscrição imobiliária, um número de série que identifica o imóvel na base de dados das prefeituras e já é relacionado inclusive nos registros imobiliários. A chave de controle neste estudo foi definida como sendo o endereço exato do imóvel, pois não foi possível contar com um código de identificação comum (ex. inscrição imobiliária) em ambas as bases. Este detalhe agregou um trabalho de homogeneização de nomenclatura de endereçamento, em uma etapa anterior ao cruzamento propriamente dito.

A característica principal a ser comparada após o cruzamento é o valor venal do imóvel (valor de avaliação) com o valor declarado e com o valor do cadastro do IPTU, já que este último pode ser utilizado pela municipalidade como parâmetro mínimo para valor venal no caso das declarações serem menores (de acordo com artigo 282 do Código Tributário Municipal).

Assim, passa-se a descrever os dois bancos de dados que são trabalhados nesta pesquisa, desde a sua aquisição e modelagem de dados, filtros aplicados, operações e resultados obtidos.

3.4. A BASE DE DADOS DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DA CAIXA ECONÔMICA FEDERAL

A Caixa Econômica Federal, instituição que completou 140 anos em 2006, é o principal banco no volume de empréstimos para a construção e aquisição de imóveis do país. Apesar de outras instituições financeiras concorrentes estarem entrando com força neste mercado nos últimos anos, impulsionados pela queda dos juros de mercado, a Caixa continua sendo a primeira neste cenário. Através de várias modalidades, entre elas as operações que envolvem o FGTS, o volume total de

recursos aplicados em habitação no estado de Santa Catarina e no município de Florianópolis podem ser visualizados nas tabelas 3 e 4 (Anexos).

No estado, 24.642 contratos de habitação foram assinados em 2006, e 21.940 em 2007. Em Florianópolis, foram 1.292 contratos em 2006 e 1.073 em 2007. A evolução do número de contratos no município e no estado nos últimos 10 anos pode ser visualizada no gráfico a seguir. A análise do gráfico permite diagnosticar uma tendência de aumento no número de demandas por financiamentos habitacionais nos últimos anos, porém com pequena queda no número de contratos em 2007.

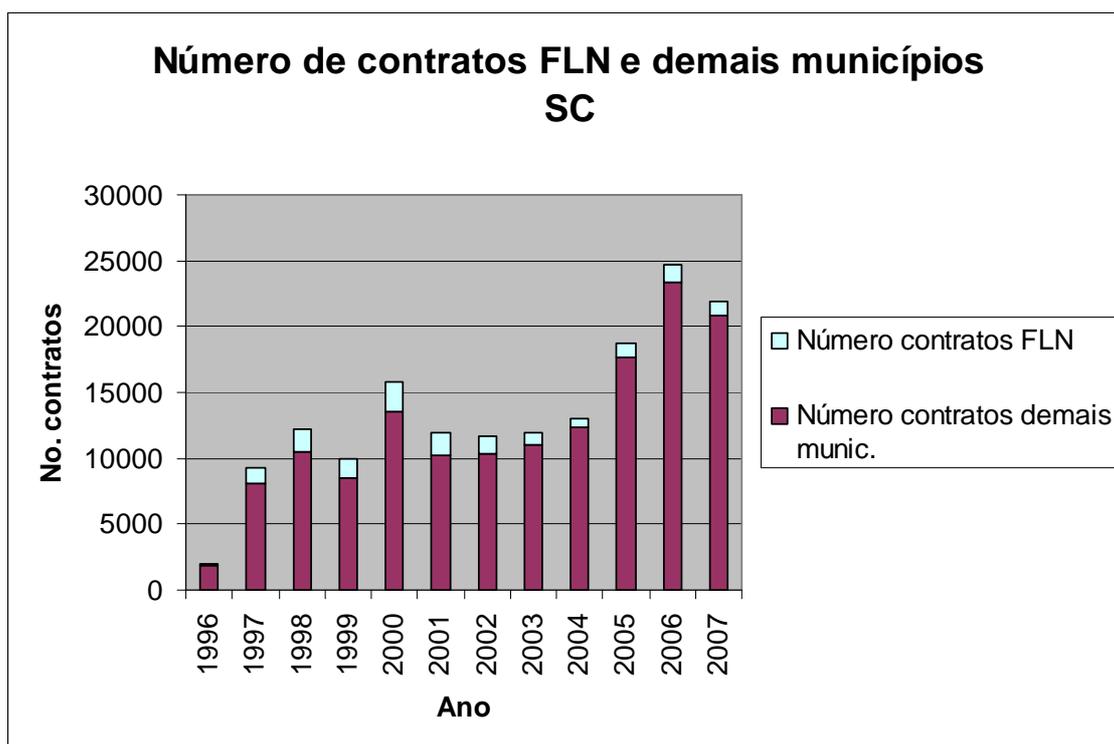


Gráfico 3: Número de contratos em Florianópolis e demais municípios de SC. Fonte: SUHAB/CAIXA, 2008.

Estes contratos geraram uma movimentação na economia do estado da ordem de R\$ 514,14 milhões em 2006 e R\$ 638,70 milhões em 2007. Na capital

Florianópolis, o total foi de R\$ 60,72 milhões em 2006 e R\$ 74,55 milhões em 2007 (Fonte: SUHAB, Caixa Econômica Federal). No gráfico 4 é possível acompanhar a evolução dos valores aplicados em habitação no estado e somente em Florianópolis nos últimos 10 anos. Os números apresentam forte crescimento a partir de 2005, acompanhando a tendência nacional de retomada de investimentos na construção civil.

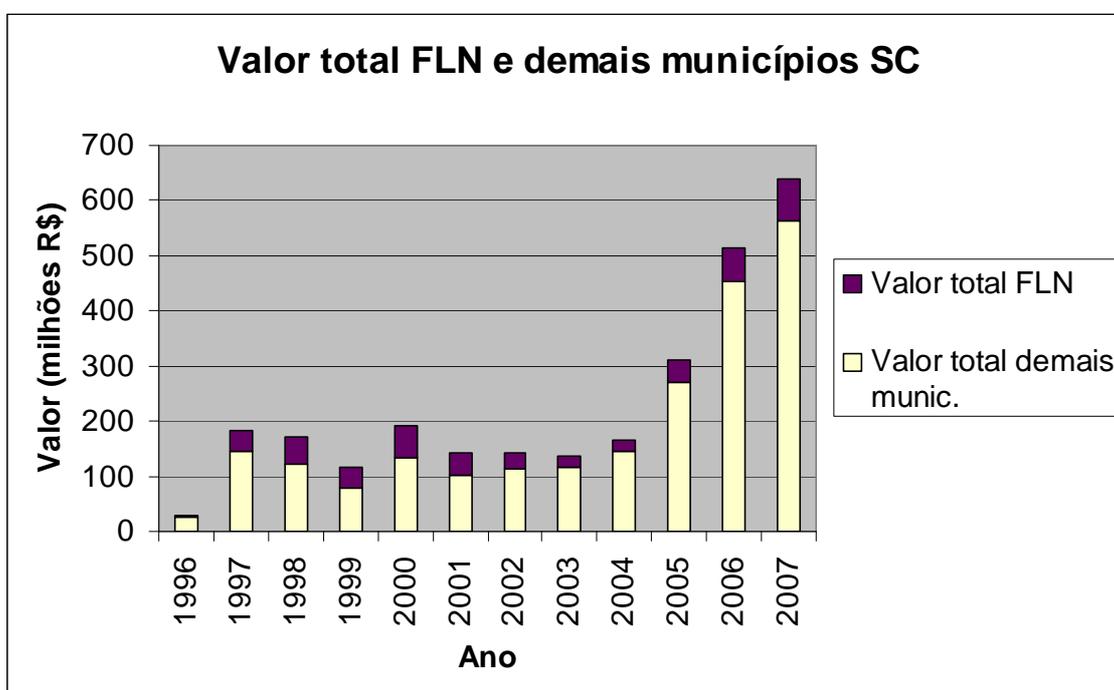


Gráfico 4. Valor total das operações habitacionais em Florianópolis e demais municípios de SC. Fonte: SUHAB/CAIXA, 2008.

O número de avaliações efetuadas ao ano tem crescido, acompanhando a demanda por financiamentos. Para que haja a garantia de pagamento dos empréstimos pelo mutuário, o imóvel fica alienado como garantia da operação. Este fato demanda que os imóveis sejam avaliados toda vez que é solicitado um financiamento. Destes, apenas os contratos de operação de reforma com material de

construção não necessitam de uma avaliação para garantia da operação, uma pequena parte, portanto.

Estas avaliações dos imóveis financiados normalmente não são realizadas pelo corpo próprio de engenheiros e arquitetos do banco, por uma questão de volume de trabalho e estratégia. Pelos normativos da empresa, as avaliações de imóveis da própria instituição ou de outros órgãos públicos ou entidades são efetuadas diretamente pelos técnicos do quadro, enquanto as demais são terceirizadas. Os trabalhos que compõem o banco de dados estudado foram realizados por empresas terceirizadas de engenharia e arquitetura, credenciadas por um edital (Edital.01/2005 GIDUR/FL). Para que exista um controle, as peças técnicas são supervisionadas, ou seja, são revisadas de forma aleatória ou mesmo dirigida por profissionais do quadro.

Estas avaliações são normalmente demandadas pelas próprias agências através do código A301 no sistema de grande porte SIEGH, e são entregues em formulário chamado de simplificado. Além do valor do imóvel, objetivo primordial do laudo, outras informações importantes para a tomada de decisão por parte da gerência, como existência de áreas não averbadas, condições de habitabilidade do imóvel, existência de vícios construtivos, manifestação quanto à manutenção da garantia. Desde a entrada em vigor da norma NBR 14.653/2004 as avaliações precisam ser efetuadas pelo método de inferência estatística e demonstrar a equação de regressão utilizada, anexando no mínimo 5 dados utilizados para que sejam considerados laudos de avaliação, do contrário são classificados pela norma como pareceres técnicos de valor. Os laudos e pareceres são entregues através de um formulário denominado SISUP-FOR.

Os trabalhos podem ser contestados pelos clientes, normalmente quando discordam do valor da avaliação. Não existe uma estatística exata sobre esta situação, porém estima-se que cerca de 1 a 2% dos laudos são contestados, e destes, cerca de 50% têm o seu valor mantido pelo profissional.

Para possibilitar o estudo pretendido, os dados foram compilados em arquivo em formato planilha eletrônica, contendo, entre muitas das informações disponíveis, endereço completo do imóvel, tipologia, área do imóvel e valor da avaliação. Decidiu-se trabalhar com os laudos de análise e com os pareceres técnicos de valor igualmente, visto que somente uma pequena percentagem dos trabalhos sofrem contestação, e destes, normalmente não resultam em modificação no valor da avaliação.

Como a base de dados de avaliações da Caixa não possui um campo para a inscrição imobiliária, foi necessário encontrar uma outra chave para possibilitar o cruzamento das informações. O CPF do adquirente, apesar de fazer parte do banco de avaliações, não fez parte dos dados fornecidos pela prefeitura, o que impossibilitou sua utilização. O endereçamento completo foi a alternativa encontrada para o cruzamento.

Porém a descrição do endereço nos laudos continha problemas de preenchimento. Por ser composto por campos preenchidos de maneira livre, sem ser baseada em uma lista de escolha pré-definida, são encontradas diversas formas de preenchimento para um mesmo endereço, por exemplo, AV. GAMA D'EÇA, AVN. GAMA D'EÇA, AVENIDA OTHON GAMA D'EÇA, AV. PROFESSOR OTHON GAMA D'EÇA. Foi necessário realizar um saneamento dos dados para a informação do endereçamento, procurando verificar informações incompletas, dados repetidos ou com outras inconsistências, e principalmente visando a padronização dos dados, de

modo a que ao final do processo esta informação possa servir de chave para cruzamento de informações.

Iniciou-se os trabalhos de saneamento tendo como universo o total de imóveis que foram avaliados pela Caixa no município de Florianópolis no ano de 2006 e primeiro semestre de 2007 para fins de financiamento habitacional, ou seja, de todas as tipologias possíveis. Este banco era composto de 2.191 imóveis, sendo que após eliminação de dados duplicados e saneamento dos endereços restaram 1.744 dados. Destes, 223 são casas, 1 é galpão, 9 são lojas, 22 outra tipologia (lotes, caixa eletrônico), 6 prédios inteiros, 8 salas e finalmente restam 1.452 dados de apartamentos.

Decidiu-se trabalhar apenas com a tipologia de apartamentos, já que é a mais freqüente na base de dados e os dados são mais consistentes.

3.5. A BASE DE DADOS DE ARRECADAÇÃO DE ITBI DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

Os dados do ITBI arrecadado no exercício de 2006 e primeiro semestre de 2007 foram solicitados ao município através de ofício (Anexos). Os dados solicitados foram: endereço completo do imóvel, tipologia, área, valor do imóvel declarado, valor do ITBI arrecadado e valor do imóvel no cadastro, tabulados em arquivo em formato planilha eletrônica. O arquivo de dados disponibilizado trouxe os seguintes campos: inscrição imobiliária, código do logradouro, código da seção, área construída, área do lote, data da transação, valor venal do terreno, valor venal predial, valor venal PMF, valor ITBI PMF, valor ITBI internet, valor transação, situação DAM, logradouro, número, bloco, apto_garagem, bairro, cidade, complemento, tipo.

A inscrição imobiliária é um numeral próprio com 17 algarismos que identifica o imóvel no cadastro imobiliário da prefeitura. O código do logradouro é um número de 6 algarismos que identifica o logradouro, a partir de uma lista definida. O código da seção identifica a região em que se insere o imóvel, em determinado logradouro. A área construída é a área total construída em metros quadrados do imóvel. A área do lote é a área da porção de terra pertencente ao imóvel. A data da transação é a data que consta no contrato de compra e venda do imóvel. O campo valor do terreno é o valor que consta na PVG da prefeitura para o imóvel. O valor venal predial é o valor da área construída que consta no cadastro da prefeitura. O valor venal PMF é o valor do imóvel no cadastro da prefeitura. O valor ITBI PMF é o valor que foi pago de ITBI caso o valor de transação declarado pelo contribuinte for menor que o valor do imóvel no cadastro da prefeitura. Valor ITBI internet é o valor de ITBI que foi pago sobre o valor declarado, desde que o valor declarado tenha sido maior ou igual ao valor do cadastro. Valor transação é o valor declarado de transação pelo comprador. Situação DAM traz a situação do processo, por exemplo, se foi efetivamente pago, se foi cancelado por decurso de prazo, e outras situações previstas em lei. Logradouro, número, bloco e apto_garagem formam o endereço completo do imóvel, enquanto bairro e cidade são auto-explicativos. Complemento é alguma informação útil quanto ao endereçamento e tipo é a tipologia do imóvel, se apartamento, casa, terreno, galpão.

Ao ter acesso aos dados disponibilizados, verificou-se que, de maneira semelhante aos dados da Caixa, o endereçamento continha certos problemas de padronização. O motivo principal é que o nome do logradouro continha a tipologia atrelada, por exemplo, "AVN. MAURO RAMOS". Foi necessário, por conseguinte, o mesmo processo de saneamento de dados, com verificação dos endereços e

padronização dos mesmos. Notou-se, porém, que o campo do endereçamento não foi preenchido de maneira livre, mas sim a partir de uma lista pré-existente, o que facilitou o saneamento, já que, ao colocar os dados em ordem alfabética foi possível agrupar os dados com mesmo endereçamento e modifica-los de uma só vez.

No início, a lista apresentava 2.425 dados, ou seja, foram transacionados e receberam algum tipo de financiamento no período considerado. O primeiro filtro foi feito no campo situação DAM. Foi selecionada apenas a situação “pago”, excluindo-se as demais (compensados, cancelados, pagos a maior). Restaram 2.373 dados. Como segundo filtro, foram excluídos os dados que não tiveram o nome do logradouro reconhecido conforme a base. Nesta etapa foram excluídos 97 dados, restando assim, 2.276 imóveis.

O terceiro filtro aplicado é a separação por tipologias. Foram excluídos os dados que apresentavam tipologia “especial” (5), “galpão” (2) e “sala/loja” (10), restando ainda 5 dados de terrenos, 255 dados de casas e finalmente 2.000 dados de apartamentos, a tipologia escolhida para o estudo, face a sua frequência. Este últimos passaram a ser confrontados, através da chave do endereçamento exato, com os dados da base da Caixa.

3.6. O PROCESSO DE CRUZAMENTO DAS BASES E OPERAÇÕES MATEMÁTICAS NECESSÁRIAS

O processo de cruzamento de dados entre planilhas é executado dentro de um ambiente de sistema gerenciador de bancos de dados, com a etapa de relacionamento entre tabelas. A partir dos dados de duas ou mais tabelas, é gerada uma outra tabela com o resultado do concatenamento necessário. Dispõe-se tantas

colunas quantas forem as tabelas, as quais devem conter os rótulos dos campos das tabelas a serem relacionadas, de modo a propiciar a visualização dos mesmos. Define-se o campo da chave primária através de uma indicação gráfica e ao mesmo tempo define-se quais outros campos se deseja que apareçam na tabela que irá ser gerada. O software executa uma procura de “um para muitos”, ou seja, na primeira tabela, para cada linha de dado, ele executa uma varredura em todos os dados das outras tabelas e traz o resultado somente quando encontra o batimento exato da chave primária. O resultado é uma nova tabela que contem os dados com a chave coincidente, e a seguir os outros dados que se definiu serem interessantes ao estudo de comparativo.

Ao se realizar a primeira tentativa de cruzamento dos dados após o saneamento dos endereçamentos o resultado obtido não foi o esperado. Uma pequena percentagem dos dados foi identificada como possuindo o mesmo endereçamento completo nas duas bases de dados, um resultado que não era esperado, já que se sabe que uma boa parte dos imóveis que passaram pela avaliação da Caixa foram efetivamente negociados e por conseqüência deveriam estar na base de dados do ITBI da prefeitura. Várias tentativas foram feitas, porém o resultado não apresentava resultados consistentes.

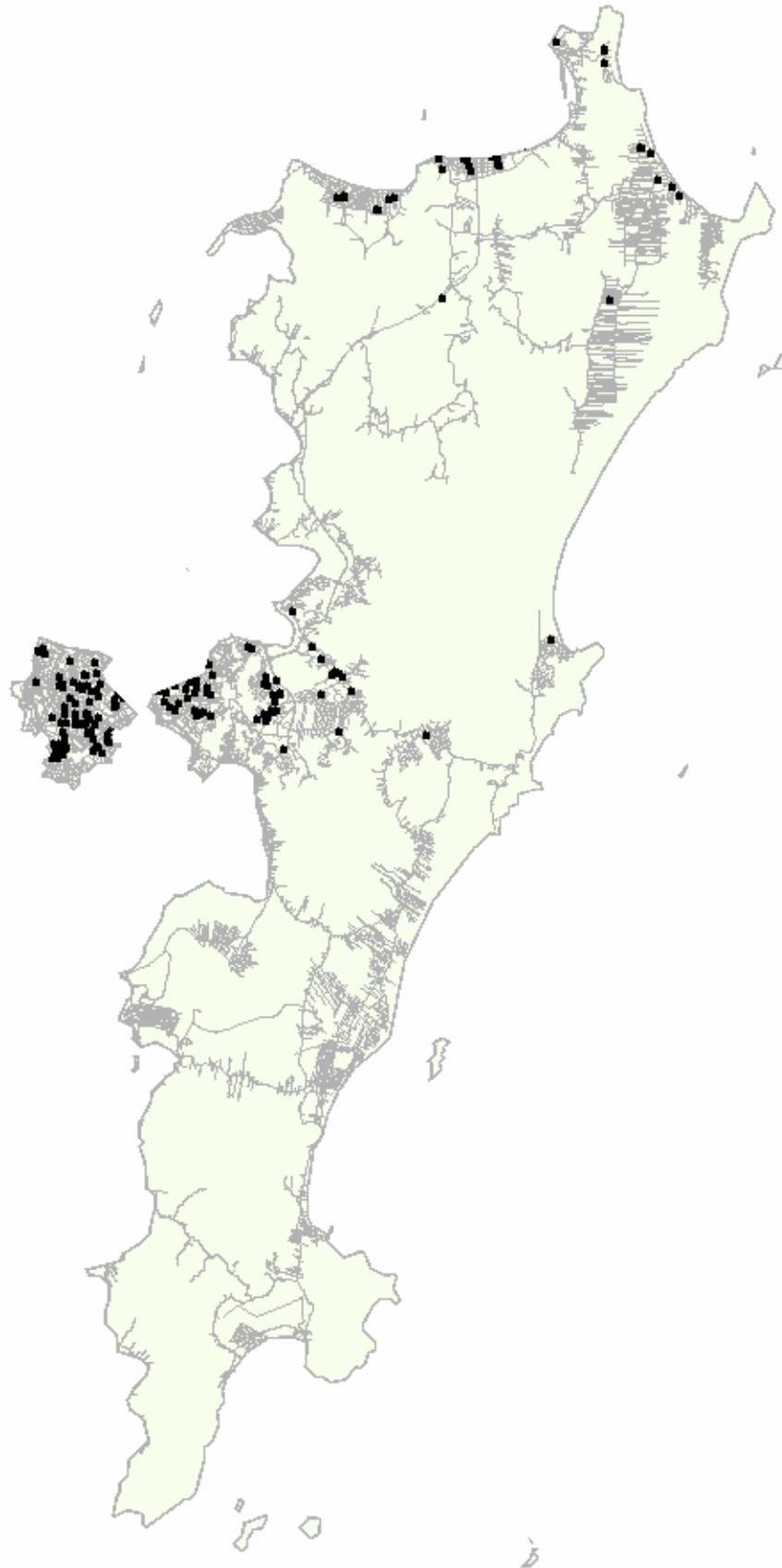
Percebeu-se que o percentual pago, ou seja, a alíquota do imposto era de 2% sobre todos os imóveis na listagem da prefeitura, o que denotava que a os imóveis componentes da lista fornecida não tinham sido alvo de financiamento, pois se assim fosse a alíquota seria diferenciada. Foi solicitado que fosse verificado tal fato pela área responsável pelo fornecimento das informações na prefeitura, o que acabou confirmando a suspeita. A lista fornecida até então era justamente o rol de imóveis

que não tinham sido alvo de financiamento, por essa razão não era possível o cruzamento da chave de endereçamento, o conjunto gerado era insignificante.

Foi gerada, então, nova base de dados do ITBI de Florianópolis dos imóveis que realmente tiveram financiamento durante o período considerado, e novamente foi necessário o procedimento de saneamento da chave, ou seja, do endereço dos imóveis, os filtros de tipologias (apenas apartamentos) e situação DAM (apenas pago). Após esta etapa foi possível executar o cruzamento das bases no ambiente sistema gerenciador de banco de dados e o arquivo gerado pelo cruzamento revelou um conjunto de 452 imóveis com batimento exato do endereçamento.

Foi necessário mais um saneamento de alguns dados, pois alguns continham alguma informação incompleta. Onde havia alguma dúvida quanto ao campo bloco (correspondente ao número ou nome do bloco quando o imóvel pertence a um condomínio com várias torres), essa dúvida foi sanada pela comparação com a área total, gerando mais segurança no saneamento dos dados. Assim, restaram 443 dados completos, cuja distribuição no município pode ser visualizada no mapa a seguir, gerado pela geocodificação dos endereços, com auxílio de um software de geoprocessamento.

Mapa de localização dos dados no município de Florianópolis após cruzamento das bases.



4. ANÁLISE DOS RESULTADOS

Após o cruzamento das bases, iniciou-se a verificação dos dados. Dos 443 dados encontrados, o menor valor de avaliação da Caixa para os apartamentos foi de R\$ 24.000,00, sendo que o maior foi de R\$ 620.000,00, com média de valores de R\$ 131.227,33. Já sobre os valores do cadastro de IPTU, o menor valor encontrado foi de R\$ 2.418,54, o maior valor foi de R\$ 350.898,54 e a média foi de R\$ 97.718,86. Por último, entre os valores declarados de ITBI, o menor valor encontrado foi de R\$ 10.673,50, o maior valor foi de R\$ 477.500, com média de R\$ 68.360,14.

Devido ao artigo 282 do Código Tributário Municipal, na prática se o valor declarado pelo contribuinte for menor que o valor do imóvel no cadastro do IPTU, é considerado o valor do imóvel constante do cadastro do IPTU. Em razão deste detalhe importante, foi realizada nova operação lógica com os dados, para se poder chegar no valor exato da base de cálculo do ITBI que foi utilizada.

A nova operação lógica retorna o resultado maior entre os dois valores comparados, no caso o valor declarado e o valor do cadastro do IPTU. A média desses valores foi de R\$ 102.280,98, o menor valor foi de R\$ 31.028,76 e o maior valor encontrado foi de R\$ 477.500,00. O teste lógico indica, ainda, que 86% dos dados possuem o valor do cadastro maior que o valor declarado, ou seja, o valor da base de cálculo para o ITBI utilizado acabou sendo mesmo o valor do imóvel constante no cadastro do IPTU.

A metodologia aplicada a partir desta etapa é muito semelhante à encontrada em IAAO (2007), pois se busca com este estudo verificar as iniquidades verticais e horizontais na arrecadação do ITBI. No estudo do IAAO (2007), porém, o *ratio* é a

divisão entre o valor de avaliação (valor da planta de valores) pelo valor de venda dos imóveis.

No estudo aqui demonstrado, não é possível contar com o valor de compra e venda exato, pois as declarações para efeito da cobrança do ITBI normalmente não são confiáveis. Dessa maneira, optou-se por tratar como valor mais próximo possível do mercado o valor de avaliação da Caixa Econômica Federal, que entra como o denominador da divisão. Assim, é possível calcular diversos *ratios*, utilizando-se como numerador da divisão o valor declarado pelo contribuinte do ITBI, valor do imóvel da planta de valores do IPTU e ainda o valor efetivamente utilizado para o cálculo do imposto de transmissão. Adicionalmente, foi calculado o parâmetro da divisão entre o valor declarado e o valor contido na planta de valores do IPTU.

Como estimadores de tendência central, foram calculadas as médias aritméticas e as medianas da série de dados, com ênfase nesta última. Para verificação da dispersão dos dados utilizou-se o coeficiente de dispersão da mediana.

Para possibilitar o estudo comparativo, foram feitas as seguintes operações matemáticas (*ratios*):

- 1) Valor declarado para ITBI dividido por valor de avaliação da Caixa;
- 2) Valor declarado para ITBI dividido por valor do cadastro do IPTU (prefeitura);
- 3) Valor do cadastro do IPTU (prefeitura) dividido por valor de avaliação da Caixa;
- 4) Valor da base de cálculo ITBI dividido pelo valor de avaliação da Caixa;

A operação (1) visa estabelecer uma relação entre os valores declarados pelo contribuinte do ITBI com os valores de avaliação da Caixa para cada imóvel. O

resultado dessa operação nesse estudo foi em média 0,51808, ou seja, os contribuintes declaram, no momento de pagar o ITBI, em média 51,81% do valor de mercado do seu imóvel. O desvio padrão foi de 0,2445, o maior valor foi de 0,9923 e o menor valor foi de 0,1261. Aplicando-se a metodologia contida em IAAO (2007), a mediana calculada para esta série de dados é de 0,58 (58%) e o coeficiente de dispersão da mediana é de 25,96%.

A operação (2) estabelece a relação entre os valores declarados do ITBI com os valores do cadastro do IPTU da prefeitura. Os resultados dessa operação revelou uma média de 0,7191, ou seja, em média os contribuintes declaram 71,91% do valor do imóvel que está contido no cadastro da prefeitura. O desvio padrão foi de 0,9383 (bem elevado). O maior valor encontrado foi de 18,0894 e o menor valor foi de 0,1770. Os valores altos referem-se a alguns imóveis que possuem um valor muito baixo no cadastro da prefeitura. Foi feita uma verificação com os dados originais fornecidos e os valores foram confirmados. Pode ter havido alguma falha de digitação ou outro erro, porém os valores provêm de fonte oficial, não foram modificados durante os estudos empreendidos. Aplicando-se a metodologia contida em IAAO (2007), a mediana calculada para esta série de dados é de 0,60 (60%) e o coeficiente de dispersão da mediana é de 47,52%.

A operação (3) visa estabelecer a razão entre os valores do cadastro do IPTU da prefeitura e os valores de avaliação da Caixa. A média é de 0,8662 e o desvio-padrão é de 0,9335, sendo o maior valor 1,8235 e o menor valor 0,0149. Estes resultados indicam que, em média, os valores do cadastro da prefeitura estão em cerca de 86,62% coerentes com o mercado de imóveis, porém com um alto grau de dispersão, como se pode perceber pelo desvio-padrão e pelos valores extremos encontrados. Segundo a metodologia contida em IAAO (2007), a mediana calculada

para esta série de dados é de 0,82 (82%) e o coeficiente de dispersão da mediana é de 28,65%. Estas operações indicam o nível e a uniformidade em que a planta de valores do município está com relação ao mercado.

A operação (4) estabelece a relação entre os valores realmente utilizados na base de cálculo do ITBI divididos pelos valores de avaliação da Caixa. A média encontrada foi de 0,8852 e o desvio-padrão foi de 0,7304. O maior valor foi 1,8235 e o menor valor foi 0,2701. Isto significa afirmar que, para os dados encontrados no cruzamento, a média entre o valor realmente utilizado para a base de cálculo é de 88,52% do valor de avaliação da Caixa, porém com uma dispersão bem elevada. Segundo a metodologia do IAAO (2007), a mediana calculada para esta série de dados é de 0,84 (84%) e o coeficiente de dispersão da mediana é de 26,25%.

Estes resultados, principalmente o da operação (4), poderiam levar à conclusão precipitada de que o estudo comparativo não teve um resultado prático, já que, utilizando-se a mediana, os valores da base de cálculo do ITBI (o maior valor entre o declarado e o do cadastro do IPTU) são de 84% dos valores das avaliações da Caixa, e esta diferença pouco significa em termos de arrecadação de impostos, próximo do nível mínimo contido em IAAO (2007), que recomenda para imóveis de mesma tipologia que o nível fique entre 90% e 110% e o coeficiente de dispersão da mediana fique entre 10 a 15%.

Porém, ao se observar os resultados dos parâmetros estudados, observa-se que existe um coeficiente de dispersão em torno da mediana de 26,25%, considerado muito alto, e este comportamento possui a característica de ser variável conforme a faixa de valor dos imóveis.

Baseado nestas considerações, optou-se por estratificar por faixa de valores de imóveis a nova base de dados Caixa-prefeitura, como inclusive é recomendado

em IAAO (2007), procurando com isso verificar o comportamento das quatro operações (*ratios*) efetuadas.

A estratificação em faixas de valores procurou atender os valores limites das diversas modalidades de empréstimo da Caixa e apresentar uma graduação de valores que é apresentada pelo mercado, que ficou assim dividida:

Faixa 1: Até R\$ 50.000,00

Faixa 2: De R\$ 50.000 a R\$ 80.000,00

Faixa 3: De R\$ 80.000,00 a R\$ 130.000,00

Faixa 4: De R\$ 130.000,00 a R\$ 200.000,00

Faixa 5: De R\$ 200.000,00 a R\$ 350.000,00

Faixa 6: Maior que R\$ 350.000,00

Os resultados das medianas, por faixas de valores, das avaliações da Caixa, valores contidos no cadastro da prefeitura para o IPTU, valores das declarações e valores da base de cálculo do ITBI, encontram-se na tabela a seguir, dando origem ao gráfico 5, na seqüência:

FAIXAS VALORES (R\$ 1.000)	Até 50	50 a 80	80 a 130	130 a 200	200 a 350	350 a 620
AVAL. CAIXA	40.850,00	65.575,00	107.000,00	165.000,00	246.814,00	441.150,00
CADASTRO IPTU	49.097,02	66.162,21	89.933,14	102.494,46	156.343,14	248.419,82
DECLARAÇÕES	21.262,50	31.000,00	55.000,00	75.000,00	128.929,00	217.412,50
BASE CALC. ITBI	49.097,02	66.162,21	90.140,46	108.193,21	168.862,52	248.419,82

Tabela 1. Medianas, por faixa de valores, dos valores de avaliação da Caixa, cadastro IPTU, declarações e base de cálculo do ITBI.

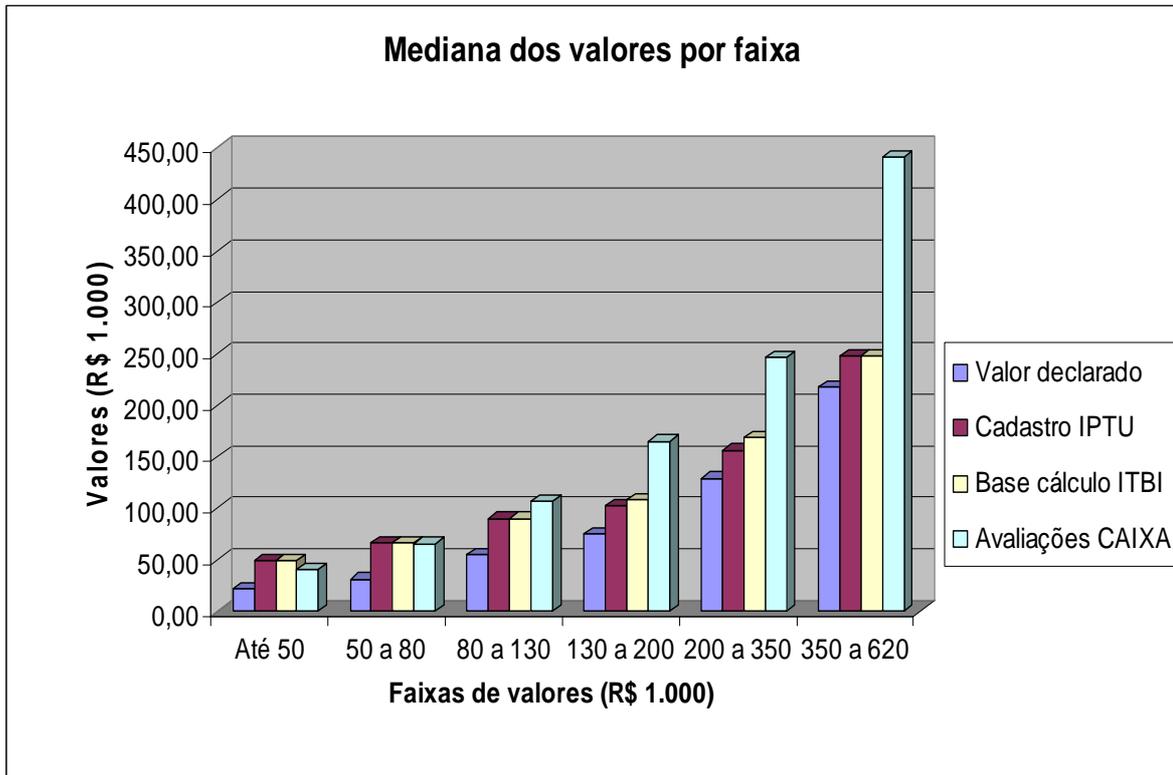


Gráfico 5. Medianas dos valores, por faixa de valores, para os valores declarados, do cadastro do IPTU, da base de cálculo do ITBI e das avaliações da Caixa..

Aplicando-se a metodologia contida em IAAO (2007), com a mediana indicando o nível de avaliação e coeficiente de dispersão em torno da mediana para detectar a uniformidade das avaliações, os resultados são confiáveis e podem ser comparados com estudos internacionais sobre o tema do nível das avaliações.

O resultado do nível das avaliações através da mediana e coeficientes de dispersão para os diversos parâmetros estudados pode ser resumida na tabela 3 e no gráfico 7 a seguir:

FAIXAS VALORES (R\$ 1.000)	Até 50	50 a 80	80 a 130	130 a 200	200 a 350	350 a 620
DECLARAÇÕES / AVAL. CAIXA	48	48	50	46	50	51
COEFICIENTE DE DISPERSÃO	22,19	25,15	23,40	30,08	30,01	19,63
DECLARAÇÕES / CADASTRO IPTU	39	48	61	75	86	110
COEFICIENTE DE DISPERSÃO	26,89	35,11	36,77	61,28	34,10	27,05
CADASTRO IPTU/ AVAL. CAIXA	123	105	82	61	61	45
COEFICIENTE DE DISPERSÃO	14,52	18,80	19,50	21,70	15,30	12,93
BASE CALC. ITBI / AVAL. CAIXA	123	105	83	65	65	58
COEFICIENTE DE DISPERSÃO	14,52	18,52	18,63	20,56	16,68	12,95

Tabela 3. Mediana dos parâmetros e coeficientes de dispersão (em percentual) por faixa de valor.

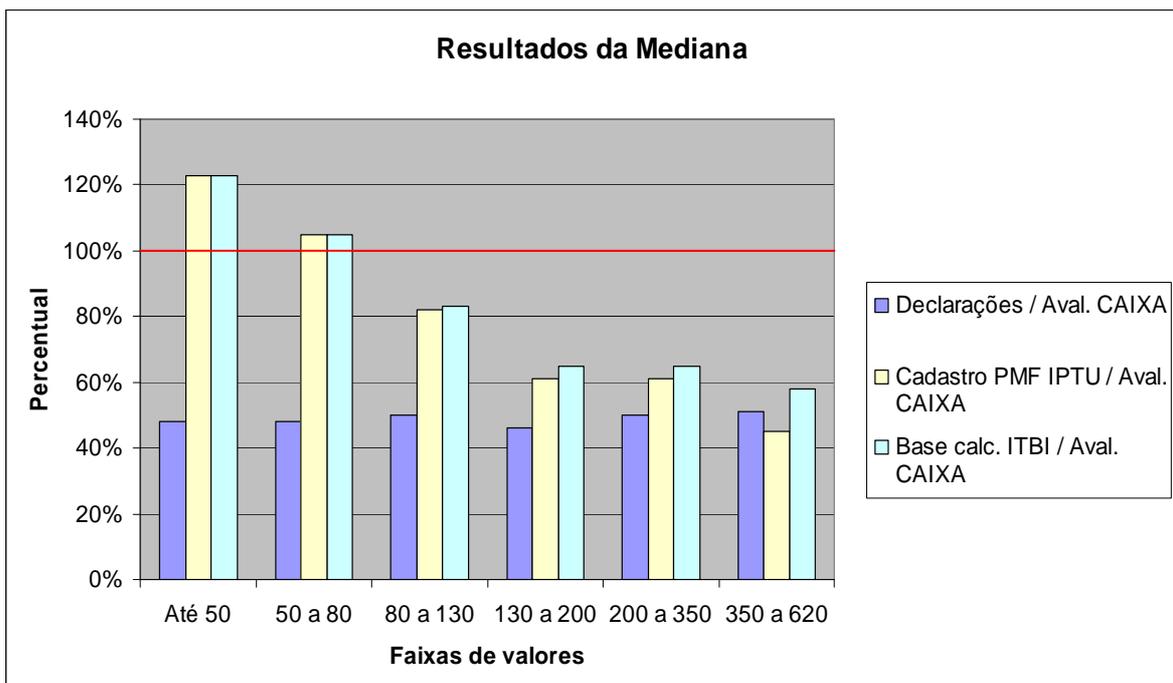


Gráfico 7. Mediana dos parâmetros (nível de avaliação) por faixa de valor.

Observando-se os resultados obtidos a partir da estratificação dos dados em faixas de valores, é possível fazer a seguinte análise:

Para os dados do estudo,

1) Os valores de declaração se mantêm no mesmo patamar de percentual quando comparados aos valores de avaliação da Caixa (mercado), não importando a faixa de valor do imóvel. Isto significa dizer que, para o estudo empreendido, não importa a faixa de renda do contribuinte para o efeito da sub-declaração, já que esta é encontrada em todas as faixas e com resultados da mediana muito semelhantes, em torno de 49%. O coeficiente de dispersão se mantêm equilibrado em 23% para as três primeiras faixas, elevando-se para o patamar de 30% para as faixas 4 e 5, retornando ao patamar de 19% para a faixa 6;

2) Já para o a razão entre o valor de declaração e o valor do imóvel contido no cadastro do IPTU da prefeitura, a variação é grande. Para a faixa de valor 1, de imóveis até R\$ 50.000,00, ela é de 39% e cresce conforme aumenta o valor do imóvel até 110% para a faixa 6, para imóveis com valores maiores que R\$ 350.000,00. Esta grande variação nos mostra que, como o valor declarado guarda uma relação praticamente constante com o valor de avaliação da Caixa (item anterior), a variação na verdade está no denominador, ou seja, o valor dos imóveis no cadastro da prefeitura para fins de cobrança do IPTU não acompanha a variação do mercado quando o imóvel cresce de valor. A dispersão em torno da mediana também é bastante variável, iniciando em 27% para faixa 1, chegando a 61% na faixa 4 e recuando a 27% na faixa 6;

3) A desconfiança em torno do valor do cadastro da prefeitura é confirmada pelo terceiro parâmetro: a razão entre o valor do cadastro da prefeitura e o valor de avaliação da Caixa. Para as duas faixas de valores de imóvel mais baixas (faixa 1:

até R\$ 50.000 e faixa 2: de R\$ 50.000,00 a R\$ 80.000,00) a mediana do parâmetro é maior que 100%. Isto significa dizer que o valor contido no cadastro da prefeitura é maior que o valor de mercado do bem. Já para a faixa de imóveis mais caros, acima de R\$ 350.000,00 (faixa 6), a mediana cai para 45%. Esta comparação permite afirmar que é cobrado mais imposto, proporcionalmente, de quem comprou imóvel mais barato. A dispersão em torno da mediana inicia no patamar de 15% para faixa 1, sobe para patamar de 22% na faixa 4 e cai para 13% na faixa 6. É nesta faixa que se verifica a iniquidade na cobrança do IPTU, pois demonstra que o cadastro não acompanha o valor de mercado para imóveis mais valiosos, tornando-se regressivo. Esta constatação denomina-se de iniquidade vertical;

4) Por último, efetuou-se a verificação do comportamento da mediana e seu coeficiente de dispersão para a razão entre os valores da base de cálculo do ITBI e os valores de avaliação da Caixa. O comportamento é muito semelhante ao anterior, com 123% para a faixa 1 (mostrando que para as faixas de valores baixos o valor do cadastro da prefeitura é maior que o valor de avaliação da Caixa) porém inverte-se rapidamente e apresenta a mesma tendência decrescente do parâmetro anterior, chegando a 58% na faixa 6, demonstrando que para faixas de valores maiores, a tendência apresentada é o valor da base de cálculo do ITBI ser bem menor que o valor venal, contido na avaliação da Caixa. A dispersão em torno da mediana apresenta comportamento inicial de cerca de 15% para a faixa 1, elevando-se ao patamar de 21% para a faixa 4 e caindo para 13% para faixa 6.

O nível desejado para estas duas últimas operações era entre 0,9 e 1,10, conforme o IAAO (2007), para imóveis mais homogêneos, como é o caso (tipologia apartamentos). O coeficiente de dispersão da mediana deveria situar-se na casa de 10 a 15% para uma mesma tipologia. Nenhum dos parâmetros foi alcançado,

indicando haver falta de acurácia na cobrança dos impostos imobiliários, para os dados e o período de estudo.

5. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

5.1. CONCLUSÕES

A partir do estudo realizado, é possível afirmar que a base de dados de avaliações de imóveis da Caixa Econômica Federal pode ser utilizada para auxiliar na qualificação da arrecadação do tributo ITBI – Imposto sobre a transmissão de bens imóveis *inter-vivos*, nos municípios brasileiros.

Através de uma comparação direta entre os valores contidos no cadastro municipal e o banco de dados de avaliações de imóveis da instituição financeira, foi possível verificar iniquidades e como consequência injustiças fiscais na cobrança do ITBI e até do IPTU.

A troca de informações entre as duas instituições (banco e município), particularmente quando da execução da avaliação do imóvel pelo primeiro, e em um segundo momento com o recolhimento do imposto sobre a transmissão de bens imóveis pelo segundo, pode ser implementada para determinar uma qualificação na arrecadação dos impostos sobre imóveis, na medida em que as avaliações da Caixa Econômica Federal se mantêm mais atualizadas com o mercado imobiliário, já que visam servir de garantia para a instituição, enquanto a base do ITBI é declaratória e apenas é verificada em relação ao nível do cadastro municipal do IPTU, que como visto, não acompanha o mercado, principalmente para os imóveis de mais baixo valor e os imóveis de alto valor.

As leis que regem os tributos municipais, principalmente o ITBI, obedecem a um ordenamento jurídico que engloba a Constituição Federal de 1988, o Código

Tributário Nacional e os códigos tributários municipais com suas leis e decretos. No município de Florianópolis, o Código Tributário Municipal na realidade trata-se de uma reunião de várias leis e decretos que foram sendo editados ao longo dos anos.

A cobrança de impostos sobre a transação de bens imóveis é normalmente utilizada em outros países, com alíquotas até superiores à utilizada no Brasil. A base de cálculo também é o valor pactuado no contrato de compra-e-venda ou escritura pública, porém dois dispositivos parecem contribuir para que exista menos evasão de receita em outros países: A criação de uma equipe de cadastro e avaliações de imóveis independente, capacitada e atuante para verificação dos valores e a inclusão do direito de preempção na lei, ou seja, o estado possui a preferência de compra do imóvel pelo valor declarado. O ideal é que imóveis adquiridos para residência própria e até determinado valor de mercado, seja isento deste tipo de imposto, favorecendo a aquisição de imóvel próprio para as camadas mais carentes da população.

No Brasil, observa-se uma carga tributária em um patamar de país desenvolvido. Apesar disto, a prestação de serviços pelo poder público é bastante deficiente, e como resultado o contribuinte acaba pagando duplamente pelos serviços pois acaba contratando suas necessidades (saúde, segurança, educação e outros) com particulares. Qualquer iniciativa de aumento de impostos deve ser amplamente estudada e divulgada com os setores da sociedade, e os impostos devem ser pensados em conjunto, ou seja, aumentando um imposto deve se baixar outro, para não onerar ainda mais a sociedade.

No caso em estudo, para os dados de arrecadação do ITBI no município de Florianópolis no ano de 2006 e primeiro semestre de 2007, quando se comparam os valores da base de cálculo com os valores das avaliações, observa-se uma

tendência de distanciamento dos valores quanto mais alta for a faixa de valor dos imóveis transacionados. Já para as faixas de valores mais baixos, o valor cobrado de imposto é maior que o que deveria. Este comportamento demonstra haver, na cobrança deste tributo, um viés regressivo, ou seja, quanto maior o valor do imóvel, menor proporcionalmente será o imposto cobrado. Estes problemas são gerados pelos valores contidos no cadastro, já que o mesmo não acompanha o mercado. Como consequência, observa-se uma injustiça tributária, com regressividade na cobrança do tributo.

A utilização de alíquotas progressivas para o caso do ITBI não é aceita no meio jurídico, tendência expressa inclusive em acórdãos de tribunais superiores. Porém a separação de tributos em pessoais e reais, sendo que apenas os primeiros permitiriam assumir alíquotas diferenciadas se mostrou ultrapassada. Contribui para esta conclusão o fato de que o IPTU, um imposto dito real, possui papel relevante no cumprimento da função social da propriedade, justamente ao se utilizarem alíquotas progressivas, fato já consolidado em lei. Na falta de um imposto sobre heranças e fortunas, os tributos sobre os bens imóveis, grande parcela da riqueza de um país, podem e devem fazer cumprir a função de redistribuição de riqueza.

As informações contidas nos laudos da Caixa Econômica Federal podem ainda serem utilizadas para complementar e atualizar o cadastro imobiliário da prefeitura, pois agregam dados completos sobre os imóveis avaliados. Este fato pode ser utilizado pela prefeitura para auxiliar inclusive a arrecadação do IPTU, e ainda na confecção de nova Planta de Valores Genéricos. O estudo foi feito utilizando-se dados da Prefeitura Municipal de Florianópolis e da Caixa Econômica Federal para o ano de 2006 e primeiro semestre de 2007.

5.2. RECOMENDAÇÕES

5.2.1. Caixa Econômica Federal e Prefeitura Municipal de Florianópolis:

- i. O formulário SISUP, que é preenchido pelo profissional engenheiro ou arquiteto terceirizado para apresentação dos laudos de avaliação da Caixa Econômica Federal deveria apresentar mais campos de escolha múltipla, evitando-se os campos de preenchimento livre. Assim seriam evitados preenchimentos diversos para uma mesma informação, por exemplo, nome de determinada rua. Esta falta de padronização acarreta em necessidade de saneamento das informações através de bases confiáveis, o que demanda grande período de tempo, quando se pretende trabalhar com os dados de maneira científica e principalmente quando se pretende cruzar informações com outras bases de dados;
- ii. Criação de um campo com a inscrição imobiliária no formulário SISUP. Esta informação é a própria identificação de cada imóvel na base de dados da prefeitura, e já é informada nas matrículas nos registros de imóveis. Esta informação agrega segurança ao laudo e relaciona univocamente a avaliação ao imóvel;
- iii. Criação de rotina entre a Caixa Econômica Federal e a Prefeitura Municipal de Florianópolis, para que os dados de avaliações sejam repassados à prefeitura, para que a mesma possa cobrar o tributo de transmissão de bens com mais justiça fiscal;
- iv. Elaboração de convênio entre Caixa Econômica Federal e Prefeitura Municipal de Florianópolis, para troca de informações de interesse. Com os estudos de demanda habitacional e necessidade de modelos

de avaliação mais precisos, a Caixa se ressentiu de não ter acesso à uma base cartográfica mais precisa dos municípios;

5.2.2. Novos estudos relacionados ao tema:

- v. Realizar estudo semelhante ao empreendido, mas desta vez procurando comparar os dados de avaliações aos dados da base do ITBI para os imóveis não-financiados. Utilizando variável dicotômica e análise de regressão múltipla, seria possível fazer esta verificação e avançar na compreensão do comportamento do contribuinte;
- vi. Realizar uma pesquisa semelhante em município onde o sistema cadastral seja bem estruturado e passível de cruzamento em SIG contemplando uma série de mapas cadastrais temáticos;
- vii. Analisar a qualidade das avaliações da Caixa comparando as mesmas a preços de venda ou mesmo de ofertas de mercado. Poderia ser utilizado modelo estatístico de regressão múltipla empregando uma dicotomia para distinguir o tipo de informação de valor (preço de mercado ou avaliação);

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, A. *et al.* Cadastro Multifinalitário Urbano Georreferenciado, como Instrumento para a Administração Pública, em Municípios de Médio Porte. Florianópolis: UFSC, *In: Anais I COBRAC*, 1994.

AVERBECK, C. E. A Planta de Valores Genéricos como Instrumento de Combate à Informalidade, à Sonegação e à Lavagem de Dinheiro. Florianópolis: UFSC, *In: Anais VI COBRAC*, 2004, CD ROM.

_____, C. E. O Cadastro Técnico Multifinalitário, a Planta de Valores Genéricos e a Participação do Cidadão. Florianópolis: UFSC, *In: Anais VI COBRAC*, 2004, CD ROM.

_____, C. E. Os Sistemas de Cadastro e Planta de Valores no Município: Prejuízos da Desatualização. Florianópolis: UFSC, Dissertação de Mestrado, 2003.

_____, C. E. *et al.* Planta de Valores Genéricos: Necessidade de Compromisso com a Realidade de Mercado. Florianópolis: UFSC, *In: Anais V COBRAC*, 2002, CD ROM.

_____, C. E. *et al.* Os Municípios e o ITBI: Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a eles Relativos. *In: DE CESARE, C. M; CUNHA, E. M. P. (organizadoras). Financiamento das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana.* Brasília, Ministério das Cidades, 2007.

BARRETO, A. F. Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. *In: MARTINS, Ives Gandra da Silva (Coord.). Curso de Direito Tributário.* 8ª. Edição, São Paulo: Saraiva, 2001.

_____. A. F. Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis - ITBI. *In: MARTINS, Ives Gandra da Silva (Coord.). Curso de Direito Tributário.* 8ª. Edição, São Paulo: Saraiva, 2001.

BARROS, R. P. *et al.* A estabilidade inaceitável: desigualdade e pobreza no Brasil. Rio de Janeiro: Radar Social IPEA - Revista Brasileira de Ciências Sociais, 2000.

BRASIL. Estatuto da Cidade: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Realização Instituto Polis. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001.

_____. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, DF: Senado Federal, 1988.

_____. Lei no. 10.257, de 10/07/2001. Regulamenta os art. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Imprensa Nacional, 2001.

COSTA, A. *et al.* Administração Tributária Municipal: Contribuições da Gestão do IPTU para a sustentabilidade fiscal dos Municípios. Florianópolis: UFSC, *In: Anais VII COBRAC*, 2006, CD ROM.

DANTAS, R. A. Engenharia de Avaliações: uma introdução à metodologia científica. São Paulo, PINI, 1998.

_____, R. A. Inferência Espacial aplicada na Avaliação de Cidades: O caso de Aracaju. Florianópolis: UFSC, *In: Anais VII COBRAC*, 2006, CD ROM.

DE CESARE, C. M. *et al.* Função Social da Propriedade. Florianópolis: UFSC, *In: Anais II COBRAC*, 1996.

_____, C. M. O Cadastro como Instrumento de Política Fiscal. *In: ERBA, Diego A. (Coord.) Cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana. Brasil, Rio de Janeiro: Ministério das Cidades*, 2005.

_____, C. M. A Tributação sobre a Propriedade Imobiliária e o IPTU: Fundamentação, Caracterização e Desafios. *In: DE CESARE, C. M; CUNHA, E. M. P. (organizadoras). Financiamento das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana. Brasília, Ministério das Cidades, 2007.*

FERNANDES, C. E. IPTU Texto e Contexto. São Paulo: Editora Quartier Latin do Brasil, 2005.

_____, C. E. Direito Tributário Municipal, Doutrina, Jurisprudência. Curitiba: Juruá, 2001.

_____, C. E. O Desenvolvimento dos Municípios Através da Tributação Imobiliária e do Estatuto das Cidades. *In: DE CESARE, C. M; CUNHA, E. M. P. (organizadoras). Financiamento das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana. Brasília, Ministério das Cidades, 2007.*

FIPE - Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas. Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo (FEA-USP). www.fipe.org.br

GONZÁLEZ, M. A. S. Análise do perfil da arrecadação municipal em Porto Alegre (1989-1995). Florianópolis: UFSC, *In: Anais III COBRAC, 1998.*

_____, M. A. S. Desenvolvimento de Planta de Valores com Sistemas de Informações Geográficas e ITBI. Florianópolis: UFSC, *In: Anais II COBRAC, 1996.*

_____, M. A. S. *et al.* O Emprego de dados do ITBI para Atualização de Cadastros de Valores Venais: Um Estudo de Viabilidade. Florianópolis: UFSC, *In: Anais I COBRAC, 1994.*

IAAO [International Association of Assessing Officers]. Standard on Ratio Studies, 2007. www.iaao.org/

IBGE [Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística]. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios – Síntese de Indicadores 2005. Rio de Janeiro: IBGE, 2005.

IBPT – Instituto Brasileiro de Planejamento Tributário. www.ibpt.com.br

IPEA – Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada. www.ipea.gov.br

LOCH, C. Cadastro Técnico Multifinalitário: Instrumento de Política Fiscal e Urbana. *In*: ERBA, Diego A. (Coord.) Cadastro multifinalitário como instrumento de política fiscal e urbana. Brasil, Rio de Janeiro: Ministério das Cidades, 2005.

_____, C. Modernização do Poder Público Municipal. Florianópolis: UFSC, *In*: Anais III COBRAC, 1998, CD ROM.

_____, C. Monitoramento global e integrado de propriedades rurais. Florianópolis: Editora da UFSC, 1990.

MAC DOWELL, M. C. Financiamento Urbano no Brasil: Um Olhar Sobre as Finanças Municipais. *In*: DE CESARE, C. M; CUNHA, E. M. P. (organizadoras). Financiamento das Cidades: Instrumentos Fiscais e de Política Urbana. Brasília, Ministério das Cidades, 2007.

NASCIMENTO, E. R. *et al.* Lei Complementar no. 101/2000 Entendendo a Lei de Responsabilidade Fiscal. Brasília – DF: Ministério da Fazenda, Secretaria do Tesouro Nacional, 2002.

NICÁCIO, J. A. *et al.* Elementos necessários para o Planejamento da Sustentabilidade dos Municípios de médio e pequeno Porte. Florianópolis: UFSC, *In*: Anais V COBRAC, 2002, CD ROM.

PETINNE, J. *et al.* Cadastro, Regularização e Registro: Integração Necessária. Florianópolis: UFSC, *In*: Anais VI COBRAC, 2004, CD ROM.

PHILIPS, J. *et al.* A importância do cadastro técnico multifinalitário para o desenvolvimento econômico em países pobres. Florianópolis: UFSC, *In*: Anais IV COBRAC, 2000, CD ROM.

_____, J. Os Dez Mandamentos para um Cadastro moderno de Bens Imobiliários. Florianópolis: UFSC, *In: Anais II COBRAC*, 1996.

PUTNAM, Robert D. Comunidade e Democracia: a experiência da Itália moderna. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2002.

RAMOS, L. *et al.* Avaliação Coletiva de Imóveis x Cadastro Técnico Urbano. Florianópolis: UFSC, *In: Anais IV COBRAC*, 2000, CD ROM.

SILVA, da, E. *et al.* A Importância do Valor das Propriedades para as Administrações Municipais. Florianópolis: UFSC, *In: Anais VI COBRAC*, 2004, CD ROM.

_____, da, E. *et al.* Análise Exploratória da Planta de Valores Genéricos da Cidade de Joinville. Florianópolis: UFSC, *In: Anais IV COBRAC*, 2000, CD ROM.

_____, da, E. *et al.* Cadastro Técnico Multifinalitário: fonte de dados para Avaliação em Massa de Imóveis. Florianópolis: UFSC, *In: Anais VII COBRAC*, 2006, CD ROM.

_____, da, E. *et al.* Considerações sobre a Elaboração de uma Planta de Valores Genéricos. Florianópolis: UFSC, *In: Anais V COBRAC*, 2002, CD ROM.

_____, da, E. *et al.* Modelagem do Mercado de Terras por Análise de Regressão múltipla para Definição de Planta de Valores Genéricos. Florianópolis: UFSC, *In: Anais VII COBRAC*, 2006, CD ROM.

SMOLKA, M. O. Argumentos para a Reabilitação do IPTU e do ITBI como Instrumentos de Intervenção Urbana (Progressista). Florianópolis: UFSC, *In: Anais I COBRAC*, 1994.

SOUZA, M. L. de. Mudar a cidade: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanos. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.

ZANCAN, E. C. *et al.* Metodologia para Execução de Planta de Valores Genéricos: Caso de Criciúma – SC. Florianópolis: UFSC, *In: Anais I COBRAC*, 1994.

ANEXOS



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA

PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ENGENHARIA CIVIL

ÁREA DE CONCENTRAÇÃO CADASTRO TÉCNICO MULTIFINALITÁRIO

Ilmo.

Secretário da Receita do Município de Florianópolis – SC

Sr. Carlos De Rolt

SOLICITAÇÃO DE DISPONIBILIZAÇÃO DE INFORMAÇÕES MUNICIPAIS PARA FINS DE ESTUDO

Vimos, através deste instrumento, solicitar que sejam disponibilizados relatórios de valores de transação do imposto municipal ITBI, relativas ao exercício de 2006 e 1º. Semestre de 2007, para fins exclusivos de estudos científicos em nível de mestrado, do aluno Gustavo Antônio Sperotto, sob minha orientação.

O estudo não irá expor ou publicar os dados disponibilizados, preservando o sigilo das informações. Os dados serão utilizados apenas em um estudo comparativo e estatístico em conjunto com os dados disponibilizados pela Caixa Econômica Federal para os imóveis em questão.

Os dados solicitados para o estudo são: endereço completo do imóvel (logradouro, número, complemento), bairro, tipologia (terreno, casa, apto), área construída, área do lote, valor venal do terreno, valor venal predial, valor venal total (da planta de valores), valor do ITBI (calculado pelo sistema prefeitura), valor do ITBI efetivamente recolhido, valor do imóvel declarado (documento oficial). Os dados devem estar tabulados, de preferência, em formato Acess ou Excel para facilitar o estudo a ser empreendido.

O resultado do estudo ficará a disposição da municipalidade para consulta a qualquer momento necessário.

Responsabilizo-me, em conjunto com o aluno, pelo sigilo e correta utilização dos dados.

Florianópolis, 8 de Setembro de 2007.

Prof. Dr. Carlos Loch
Orientador - UFSC

Gustavo Antônio Sperotto
Mestrando – Eng. Civil CREA/SC 68.719-3

TABELAS

Fontes	Receita							% da Receita						
	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005
Receita Corrente	166.261.195,67	206.124.639,25	227.224.594,61	246.501.442,44	322.158.766,84	385.379.923,53	422.767.787,44	93,3	95,2	91,5	94,7	98,0	96,8	98,2
Receita Tributária	81.412.422,10	99.876.331,87	112.282.885,75	127.546.527,27	159.696.013,08	165.960.159,19	189.094.432,62	45,7	46,1	45,2	49,0	48,6	41,7	43,9
IPTU	19.014.032,70	21.463.506,62	26.036.453,99	34.916.093,88	48.002.505,00	59.827.901,89	66.397.752,67	10,7	9,9	10,5	13,4	14,6	15,0	15,4
IRRF				4.450.512,82	6.657.147,52	10.574.107,11	12.888.782,95	0,0	0,0	0,0	1,7	2,0	2,7	3,0
ISS	31.127.130,21	36.337.083,91	41.311.922,58	47.250.795,56	52.008.557,54	59.260.603,21	70.038.780,27	17,5	16,8	16,6	18,2	15,8	14,9	16,3
ITBI	4.326.086,03	9.191.832,10	10.455.632,56	11.956.162,43	14.089.666,16	13.992.525,88	15.568.377,93	2,4	4,2	4,2	4,6	4,3	3,5	3,6
Taxas	26.945.173,16	32.883.909,24	34.478.876,62	28.972.962,58	38.938.136,86	22.305.021,10	24.200.738,80	15,1	15,2	13,9	11,1	11,8	5,6	5,6
Contribuições de Melhoria	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Receita de Contribuições	122.512,38	0,00	4.620.874,73	3.567.331,89	3.267.206,90	40.924.007,34	28.595.097,03	0,1	0,0	1,9	1,4	1,0	10,3	6,6
Receita Patrimonial	1.607.248,62	2.642.033,27	4.928.169,16	4.270.416,56	4.399.891,81	12.242.170,32	8.529.776,58	0,9	1,2	2,0	1,6	1,3	3,1	2,0
Receita Agropecuária	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Receita Industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Receita de Serviços	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transferências Correntes	64.438.551,52	72.963.373,34	85.307.742,41	88.951.490,29	122.888.050,95	136.342.681,95	152.709.860,22	36,2	33,7	34,4	34,2	37,4	34,3	35,5
ICMS	20.350.740,23	24.660.295,33	28.561.964,31	35.811.621,65	45.664.876,55	49.389.576,88	53.749.017,45	11,4	11,4	11,5	13,8	13,9	12,4	12,5
FPM	20.553.353,21	20.277.863,26	25.566.228,22	31.756.242,40	30.120.812,49	32.877.178,72	41.342.810,81	11,5	9,4	10,3	12,2	9,2	8,3	9,6
Outras Transf. e Deduções Fundef	23.534.458,08	28.025.214,75	31.179.549,88	21.383.626,24	47.102.361,91	54.075.926,35	57.618.031,96	13,2	12,9	12,6	8,2	14,3	13,6	13,4
Outras Receitas Correntes	18.680.461,05	30.642.900,77	20.084.922,56	22.165.676,43	31.907.604,10	29.910.904,73	43.838.620,99	10,5	14,2	8,1	8,5	9,7	7,5	10,2
Receita de Capital	11.882.602,89	10.307.906,25	20.977.607,89	13.693.067,43	6.674.885,13	12.679.010,00	7.748.870,11	6,7	4,8	8,5	5,3	2,0	3,2	1,8
Operações de Crédito	7.325.137,20	864.838,33	10.629.566,67	4.122.341,54	1.373.902,36	9.636.666,40	2.928.845,93	4,1	0,4	4,3	1,6	0,4	2,4	0,7
Alienação de Bens	176.525,83	0,00	23.806,80	91.678,00	0,00	65.128,00	1.711,00	0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Amortização de Empréstimos	0,00	0,00	0,00	0,00	91.355,29	108.717,18	48.274,58	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Transferências de Capital	4.380.939,86	9.443.067,92	10.324.234,42	9.479.047,89	5.209.627,48	2.868.498,42	4.770.038,60	2,5	4,4	4,2	3,6	1,6	0,7	1,1
Outras Receitas de Capital	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total	178.143.798,56	216.432.545,50	248.202.202,50	260.194.509,87	328.833.651,97	398.058.933,53	430.516.657,55	100	100	100	100	100	100	100

Tabela 1: Dados da receita de Florianópolis por ano. Fonte TCE/SC

PRODUTOS	Contratos	Valor Bruto	Desconto	Valor de Financiamento	Valor de Garantia	Finan. Médio	Cota Financ.	Prazo Médio	Ctr. Ativos	Ctr. Atraso > 60 dias	% Inad Qtde.	% Inad Vlr.
1996												
CAIXA - CONSTRUÇÃO	2	93.500	0	93.500	374.350	46.750	25%	132	1	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	2	72.000	0	72.000	156.072	36.000	46%	180	0	0	0%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	90	1.732.331	0	1.732.331	1.732.331	19.248	100%	235	42	8	19,05%	28,28%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	541	6.673.254	0	6.673.254	6.681.752	12.335	100%	212	187	19	10,16%	19,19%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	99	1.027.234	0	1.027.234	1.027.234	10.376	100%	204	31	2	6,45%	17,56%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	111	1.626.592	0	1.626.592	1.626.592	14.654	100%	210	45	5	11,11%	12,59%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	1.083	16.858.442	0	16.858.442	16.863.942	15.566	100%	222	352	57	16,19%	36,72%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	56	526.788	0	526.788	526.788	9.407	100%	118	19	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	2	7.045	0	7.045	7.045	3.523	100%	60	0	0	0%	0%
Total Ano	1.986	28.617.186	0	28.617.186	28.996.106	14.409	99%	213	677	91	13,44%	30,35%
1997												
CAIXA - CONSTRUÇÃO	621	15.297.941	0	15.297.941	49.870.575	24.634	31%	129	267	15	5,62%	36,23%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	23	809.273	0	809.273	1.222.500	35.186	66%	163	7	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	192	8.872.669	0	8.872.669	17.056.400	46.212	52%	151	66	2	3,03%	4,82%
CAIXA - IMÓVEL USADO	1.050	33.584.635	0	33.584.635	59.144.178	31.985	57%	155	382	36	9,42%	44,42%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	1.771	21.601.220	0	21.601.220	21.601.220	12.197	100%	230	1.095	257	23,47%	31,54%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	1.495	24.011.026	0	24.011.026	24.183.126	16.061	99%	208	834	120	14,39%	23,16%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	185	2.159.025	0	2.159.025	2.268.694	11.670	95%	173	73	7	9,59%	20,17%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	334	6.484.157	0	6.484.157	6.487.157	19.414	100%	218	153	15	9,80%	22,44%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	3.521	68.756.295	0	68.756.295	68.843.751	19.527	100%	212	1.712	305	17,82%	33,59%
FGTS - IND. LOTE	51	339.801	0	339.801	341.401	6.663	100%	139	28	1	3,57%	10,34%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	63	552.227	0	552.227	570.227	8.766	97%	99	25	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	11	57.250	0	57.250	57.250	5.205	100%	55	7	1	14,29%	100,00%
Total Ano	9.317	182.525.517	0	182.525.517	251.646.477	19.591	73%	196	4.649	759	16,33%	28,76%
1998												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	2	59.483	0	59.483	59.483	29.742	100%	180	2	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	590	16.054.189	0	16.054.189	49.590.614	27.210	32%	123	232	12	5,17%	26,70%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	173	5.934.884	0	5.934.884	9.275.772	34.306	64%	169	71	3	4,23%	7,79%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	296	14.644.264	0	14.644.264	23.990.658	49.474	61%	146	111	11	9,91%	64,22%
CAIXA - IMÓVEL USADO	1.491	50.111.626	0	50.111.626	87.597.091	33.609	57%	151	569	49	8,61%	39,38%

CAIXA - PCI	28	1.275.422	0	1.275.422	3.088.076	45.551	41%	140	13	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	566	11.214.503	113.344	11.101.159	14.114.995	19.814	79%	227	326	49	15,03%	20,29%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	918	11.731.167	250.616	11.480.551	24.984.114	12.779	47%	192	515	57	11,07%	15,93%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	53	578.650	14.166	564.484	1.850.741	10.918	31%	151	24	4	16,67%	38,23%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	406	6.244.768	100.128	6.144.639	9.098.721	15.381	69%	207	218	25	11,47%	18,31%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	1.460	24.941.627	432.352	24.509.275	39.403.738	17.083	63%	196	746	83	11,13%	17,33%
FGTS - IND. LOTE	472	2.656.765	93.135	2.563.630	3.233.099	5.629	82%	130	198	25	12,63%	18,87%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	1.987	9.597.898	515.743	9.082.154	10.097.182	4.830	95%	52	1.395	7	0,50%	101,77%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	3.734	15.424.364	1.168.555	14.255.809	15.500.417	4.131	100%	51	2.742	6	0,22%	94,82%
Total Ano	12.176	170.469.608	2.688.040	167.781.568	291.884.703	14.000	58%	115	7.162	331	4,62%	10,88%
1999												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	51	1.311.729	0	1.311.729	1.845.740	25.720	71%	148	20	2	10,00%	46,96%
CAIXA - CONDOMINIO	14	134.337	0	134.337	134.337	9.596	100%	27	11	1	9,09%	100,00%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	215	6.157.721	0	6.157.721	20.606.260	28.641	30%	117	87	4	4,60%	36,21%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	115	3.710.167	0	3.710.167	5.449.167	32.262	68%	156	52	1	1,92%	2,91%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	182	7.712.599	0	7.712.599	13.929.257	42.377	55%	144	70	3	4,29%	60,62%
CAIXA - IMÓVEL USADO	785	28.889.582	0	28.889.582	55.452.553	36.802	52%	144	326	20	6,13%	27,88%
CAIXA - PAI	8	104.329	0	104.329	535.073	13.041	19%	101	2	0	0,00%	0%
CAIXA - PCI	69	2.163.198	0	2.163.198	3.973.371	31.351	54%	151	29	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	635	13.915.474	271.891	13.643.583	16.560.632	21.914	84%	227	380	34	8,95%	12,59%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	104	1.683.653	55.480	1.628.173	2.142.625	16.189	79%	181	49	5	10,20%	18,16%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	257	3.288.491	132.903	3.155.587	7.777.378	12.796	42%	168	120	8	6,67%	11,54%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	17	177.016	7.238	169.777	524.113	10.413	34%	101	7	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	139	2.225.877	58.011	2.167.866	3.722.300	16.014	60%	192	58	2	3,45%	8,07%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	960	15.350.204	373.819	14.976.385	26.983.457	15.990	57%	164	443	30	6,77%	14,34%
FGTS - IND. LOTE	186	881.180	85.790	795.389	1.158.150	4.738	76%	81	61	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	2.427	12.063.388	895.468	11.167.920	14.379.596	4.970	84%	55	1.734	6	0,35%	99,07%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	3.771	16.185.602	1.206.766	14.978.836	17.453.571	4.292	93%	50	2.784	5	0,18%	100,06%
Total Ano	9.935	115.954.546	3.087.366	112.867.180	192.627.581	11.671	60%	94	6.233	121	1,94%	4,14%
2000												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	62	1.700.782	0	1.700.782	2.485.058	27.432	68%	124	26	3	11,54%	16,53%
CAIXA - CONDOMINIO	55	109.890	0	109.890	135.890	1.998	81%	28	52	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	265	8.153.707	0	8.153.707	26.121.696	30.769	31%	122	114	2	1,75%	15,19%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	240	10.346.231	0	10.346.231	14.344.978	43.109	72%	166	79	6	7,59%	20,14%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	357	15.353.217	0	15.353.217	28.544.342	43.006	54%	133	160	6	3,75%	7,31%

CAIXA - IMÓVEL USADO	1.052	39.179.963	0	39.179.963	74.806.895	37.243	52%	148	454	19	4,19%	19,66%
CAIXA - PAI	3	91.500	0	91.500	238.079	30.500	38%	88	0	0	0%	0%
CAIXA - PCI	42	1.367.149	0	1.367.149	2.239.450	32.551	61%	140	22	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	691	14.758.609	347.861	14.410.749	16.504.443	21.358	89%	224	425	34	8,00%	12,17%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	182	3.036.708	176.657	2.860.051	3.891.402	16.685	78%	163	88	7	7,95%	12,34%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	408	6.320.415	389.010	5.931.405	13.652.361	15.491	46%	167	219	7	3,20%	8,61%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	29	396.951	12.138	384.813	1.158.222	13.688	34%	142	10	1	10,00%	56,74%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	332	5.467.871	283.438	5.184.433	8.965.533	16.469	61%	178	174	17	9,77%	17,79%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	2.146	35.341.379	1.877.245	33.464.133	60.335.888	16.468	59%	171	1.085	51	4,70%	6,52%
FGTS - IND. LOTE	442	2.293.355	389.300	1.904.055	2.912.300	5.189	79%	81	140	3	2,14%	30,88%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	6.356	34.352.186	4.145.652	30.206.534	44.629.640	5.405	77%	56	4.483	16	0,36%	46,63%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	3.154	14.627.971	1.754.462	12.873.509	20.155.871	4.638	73%	51	2.247	11	0,49%	71,31%
Total Ano	15.816	192.897.883	9.375.763	183.522.120	321.122.048	12.196	60%	97	9.778	183	1,87%	2,95%
2001												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	23	653.852	0	653.852	990.579	28.428	66%	162	11	0	0,00%	0%
CAIXA - CONDOMINIO	4	4.960	0	4.960	4.960	1.240	100%	12	4	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	199	7.217.951	0	7.217.951	24.098.275	36.271	30%	128	85	1	1,18%	1,15%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	326	17.357.608	0	17.357.608	24.985.344	53.244	69%	169	163	4	2,45%	3,67%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	220	9.505.763	0	9.505.763	19.585.568	43.208	49%	152	56	1	1,79%	7,47%
CAIXA - IMOVEL PROPRIEDADE CAIXA	1	17.000	0	17.000	22.431	17.000	76%	36	0	0	0%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	102	4.164.992	0	4.164.992	8.604.979	40.833	48%	156	38	0	0,00%	0%
CAIXA - PCI	52	2.670.823	0	2.670.823	4.780.701	51.362	56%	165	29	1	3,45%	13,04%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	414	10.253.238	325.804	9.927.435	12.041.767	24.766	85%	230	279	17	6,09%	7,95%
FGTS - INCRA	20	50.000	25.000	25.000	50.000	2.500	100%	240	20	0	0,00%	0%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	161	2.299.635	203.336	2.096.299	3.128.720	14.283	74%	160	82	5	6,10%	9,72%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	368	5.937.725	464.055	5.473.670	13.390.167	16.135	44%	176	212	12	5,66%	8,67%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	5	80.687	1.171	79.516	180.920	16.137	45%	168	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	333	5.742.156	352.549	5.389.607	9.596.785	17.244	60%	181	176	12	6,82%	8,50%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	1.920	34.402.749	1.851.595	32.551.154	60.812.264	17.918	57%	182	984	45	4,57%	7,98%
FGTS - IND. LOTE	252	1.499.496	280.982	1.218.514	1.935.042	5.950	77%	80	76	2	2,63%	7,56%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	5.072	29.279.816	4.102.441	25.177.375	41.372.199	5.773	71%	56	3.440	22	0,64%	70,72%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	2.519	12.586.191	1.810.072	10.776.119	19.659.006	4.997	64%	52	1.839	2	0,11%	66,80%
Total Ano	11.991	143.724.642	9.417.004	134.307.638	245.239.706	11.986	59%	98	7.495	124	1,65%	1,18%
2002												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	24	790.779	0	790.779	1.232.428	32.949	64%	135	8	0	0,00%	0%

CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	67	2.817.604	0	2.817.604	4.504.424	42.054	63%	180	31	1	3,23%	6,05%
CAIXA - IMÓVEL PROPRIEDADE CAIXA	2	30.721	0	30.721	38.522	15.361	80%	60	2	0	0,00%	0%
CAIXA - PCI	34	1.971.866	0	1.971.866	3.829.365	57.996	51%	169	18	1	5,56%	12,12%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	12	898.470	0	898.470	1.778.580	74.873	51%	161	6	0	0,00%	0%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	159	5.816.982	0	5.816.982	19.226.031	36.585	30%	122	81	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL NOVO	121	7.228.177	0	7.228.177	15.131.987	59.737	48%	134	51	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL USADO	118	4.872.519	0	4.872.519	10.782.209	41.293	45%	135	57	2	3,51%	16,30%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	496	15.039.101	120.581	14.918.521	18.861.038	30.321	80%	226	329	14	4,26%	7,24%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	118	1.817.242	144.343	1.672.899	2.475.846	15.400	73%	167	72	5	6,94%	10,46%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	422	7.342.181	399.038	6.943.144	17.196.275	17.399	43%	172	281	7	2,49%	2,36%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	8	119.514	5.622	113.892	356.531	14.939	34%	188	5	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	640	11.932.001	580.778	11.351.223	18.375.582	18.644	65%	176	389	25	6,43%	8,01%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	1.812	35.052.892	1.465.335	33.587.557	61.521.576	19.345	57%	186	1.106	67	6,06%	8,34%
FGTS - IND. LOTE	260	1.763.129	280.075	1.483.054	2.284.605	6.781	77%	86	91	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	4.663	27.593.464	3.071.343	24.522.120	35.313.255	5.918	78%	57	2.923	37	1,27%	62,85%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	2.192	11.587.447	1.215.479	10.371.968	16.585.776	5.286	70%	55	1.490	18	1,21%	72,31%
LH LONGA	18	964.600	0	964.600	2.664.999	53.589	36%	63	7	0	0,00%	0%
PSH - IMÓVEL NA PLANTA	202	1.474.007	0	359.166	1.322.332	7.297	111%	72	201	0	0,00%	0%
PSH - INDIVIDUAL	248	1.967.799	0	563.851	1.734.773	7.935	113%	72	247	0	0,00%	0%
Total Ano	11.616	141.080.496	7.282.593	133.797.903	235.216.132	12.145	60%	101	7.395	177	2,39%	1,23%
2003												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	30	1.089.655	0	1.089.655	1.753.569	36.322	62%	165	15	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	6	363.656	0	363.656	682.515	60.609	53%	180	2	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	18	977.779	0	977.779	2.241.223	54.321	44%	150	7	0	0,00%	0%
CAIXA - PCI	11	763.772	0	763.772	1.189.735	69.434	64%	187	9	0	0,00%	0%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	33	2.584.313	0	2.584.313	5.387.620	78.313	48%	133	19	0	0,00%	0%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	121	4.910.360	0	4.910.360	16.839.256	40.581	29%	117	61	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL NOVO	45	2.809.129	0	2.809.129	6.436.790	62.425	44%	130	23	1	4,35%	0,68%
FAT - IND. IMÓVEL USADO	2	62.300	0	62.300	102.807	31.150	61%	180	1	0	0,00%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	25	236.996	0	236.996	369.429	9.480	64%	67	23	3	13,04%	15,89%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	175	6.094.056	18.027	6.076.029	8.317.528	34.823	73%	221	118	4	3,39%	3,76%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	82	1.350.839	61.317	1.289.522	1.884.998	16.474	72%	175	57	3	5,26%	2,91%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	469	9.769.846	286.498	9.483.349	21.106.279	20.831	46%	180	362	7	1,93%	2,92%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	13	213.739	4.814	208.925	687.679	16.441	31%	165	10	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	751	17.928.823	367.852	17.560.971	28.229.962	23.873	64%	194	515	32	6,21%	7,61%

FGTS - IND. IMÓVEL USADO	1.614	33.380.658	946.732	32.433.927	59.096.558	20.682	56%	181	1.100	44	4,00%	5,65%
FGTS - IND. LOTE	311	2.205.845	240.709	1.965.135	2.814.010	7.093	78%	95	146	7	4,79%	10,40%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	5.022	30.483.708	2.574.568	27.909.140	39.067.788	6.070	78%	59	3.521	177	5,03%	29,77%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	2.485	13.984.564	1.123.058	12.861.505	21.589.726	5.628	65%	57	1.842	66	3,58%	15,83%
LH LONGA	17	636.243	0	636.243	1.335.464	37.426	48%	68	6	0	0,00%	0%
PSH - IMÓVEL NA PLANTA	373	2.853.764	0	794.460	3.311.799	7.651	86%	72	372	0	0,00%	0%
PSH - INDIVIDUAL	382	3.159.910	0	1.065.482	3.474.361	8.272	91%	72	382	0	0,00%	0%
Total Ano	11.985	135.859.956	5.623.575	130.236.381	225.919.095	11.336	60%	95	8.591	344	4,00%	1,01%
2004												
APORTE CAIXA	18	1.341.260	0	1.341.260	5.163.112	74.514	26%	56	8	1	12,50%	13,52%
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	3	85.500	0	85.500	119.700	28.500	71%	116	2	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	76	3.073.834	0	3.073.834	11.684.939	40.445	26%	127	34	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	77	5.858.979	0	5.858.979	11.807.699	76.091	50%	154	33	1	3,03%	2,52%
CAIXA - IMÓVEL USADO	373	17.665.552	0	17.665.552	41.540.768	47.361	43%	158	193	3	1,55%	1,27%
CAIXA - PCI	2	110.000	0	110.000	158.688	55.000	69%	70	1	0	0,00%	0%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	39	2.687.574	0	2.687.574	4.824.460	68.912	56%	159	24	0	0,00%	0%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	56	2.277.271	0	2.277.271	7.930.474	40.666	29%	147	34	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL USADO	2	212.350	0	212.350	405.562	106.175	52%	150	1	0	0,00%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	351	3.232.654	0	3.232.654	4.998.157	9.210	65%	72	308	13	4,22%	8,06%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	128	4.781.105	12.681	4.768.424	6.707.874	37.352	71%	199	94	2	2,13%	2,31%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	24	351.049	9.319	341.730	716.770	14.627	49%	135	17	1	5,88%	3,79%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	606	14.404.582	339.769	14.064.814	29.526.495	23.770	49%	186	520	12	2,31%	3,12%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	17	250.411	7.806	242.604	711.413	14.730	35%	160	10	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	596	18.689.749	151.276	18.538.473	29.294.506	31.359	64%	193	474	19	4,01%	5,02%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	1.280	28.265.790	658.352	27.607.438	52.897.273	22.083	53%	174	1.014	26	2,56%	3,32%
FGTS - IND. LOTE	329	3.048.350	331.352	2.716.999	3.873.037	9.266	79%	109	205	8	3,90%	3,43%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	4.605	28.410.196	2.853.832	25.556.365	36.110.605	6.169	79%	62	3.734	191	5,12%	9,13%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	2.190	12.338.869	1.240.796	11.098.073	18.717.876	5.634	66%	59	1.807	65	3,60%	6,01%
LH LONGA	2	112.000	0	112.000	240.000	56.000	47%	78	1	0	0,00%	0%
PSH - IMÓVEL NA PLANTA	44	335.387	0	119.593	414.435	7.622	81%	72	44	0	0,00%	0%
PSH - INDIVIDUAL	2.226	18.905.543	0	6.111.386	21.461.709	8.493	88%	72	2.221	0	0,00%	0%
PSH/INCRA - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	26	214.196	0	76.135	195.000	8.238	110%	72	26	26	100,00%	100,00%
Total Ano	13.070	166.652.203	5.605.183	161.047.021	289.500.552	12.751	58%	94	10.805	368	3,41%	0,78%
2005												
APORTE CAIXA	30	1.425.250	0	1.425.250	5.823.485	47.508	24%	58	14	0	0,00%	0%

CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	1	100.000	0	100.000	148.850	100.000	67%	180	0	0	0%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	143	7.284.135	0	7.284.135	25.153.860	50.938	29%	144	94	3	3,19%	4,49%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	55	6.562.013	0	6.562.013	9.091.350	119.309	72%	228	24	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	111	10.061.038	0	10.061.038	20.090.290	90.640	50%	165	69	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	671	37.270.761	0	37.270.761	77.818.398	55.545	48%	173	477	14	2,94%	3,68%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	22	2.093.906	0	2.093.906	3.534.600	95.178	59%	153	17	0	0,00%	0%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	11	618.603	0	618.603	1.491.107	56.237	41%	177	10	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL USADO	1	105.000	0	105.000	185.000	105.000	57%	180	0	0	0%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	521	5.113.606	0	5.113.606	16.363.840	9.815	31%	71	488	33	6,76%	9,43%
FDS - CRÉDITO SOLIDÁRIO	259	2.723.641	220.579	2.503.061	4.541.825	10.516	60%	235	257	45	17,51%	24,07%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	711	18.254.959	3.569.914	14.685.045	22.204.069	25.675	82%	204	700	21	3,00%	5,33%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	47	1.085.482	57.269	1.028.213	1.675.938	23.095	65%	168	35	2	5,71%	8,64%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	1.451	34.454.698	3.663.715	30.790.982	63.265.551	23.745	54%	176	1.363	15	1,10%	2,00%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	29	704.216	21.459	682.757	1.540.706	24.283	46%	197	29	1	3,45%	3,66%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	581	20.990.658	386.839	20.603.819	30.461.384	36.128	69%	208	533	16	3,00%	3,64%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	2.826	83.371.704	3.124.179	80.247.525	130.881.644	29.502	64%	195	2.536	67	2,64%	2,99%
FGTS - IND. LOTE	265	2.961.536	309.012	2.652.524	3.423.216	11.176	87%	126	203	9	4,43%	4,84%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	6.077	41.870.600	7.310.777	34.559.823	92.260.863	6.890	45%	64	5.377	354	6,58%	9,87%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	4.688	29.746.878	2.679.140	27.067.739	85.570.757	6.345	35%	64	4.124	236	5,72%	8,28%
PSH - PARCELAMENTO	173	1.279.805	511.133	0	1.868.701	7.398	68%	72	173	0	0,00%	0%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO	8	454.393	0	454.393	973.501	56.799	47%	188	6	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	2	182.799	0	182.799	270.000	91.400	68%	150	2	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	38	2.315.587	0	2.315.587	4.657.513	60.937	50%	191	32	0	0,00%	0%
Total Ano	18.721	311.031.269	21.854.017	289.177.252	603.296.449	16.614	52%	111	16.563	816	4,93%	1,56%
2006												
APORTE CAIXA	17	1.173.244	0	1.173.244	4.448.348	69.014	26%	60	13	2	15,38%	29,89%
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	1	57.922	0	57.922	75.422	57.922	77%	240	1	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	24	2.935.950	0	2.935.950	10.396.749	122.331	28%	111	14	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	28	3.213.373	0	3.213.373	4.473.300	114.763	72%	205	23	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	17	2.788.444	0	2.788.444	5.492.659	164.026	51%	127	15	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	33	5.867.899	0	5.867.899	14.387.110	177.815	41%	160	24	2	8,33%	13,19%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	1	8.000	0	8.000	74.422	8.000	11%	72	1	0	0,00%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	377	3.876.620	0	3.876.620	15.620.221	10.283	25%	70	363	26	7,16%	10,52%
FDS - CRÉDITO SOLIDÁRIO	283	4.449.790	166.740	4.283.050	5.916.100	15.724	75%	231	281	24	8,54%	11,46%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	1.193	35.535.104	5.170.425	30.364.679	43.214.800	29.786	82%	198	1.175	20	1,70%	2,62%

FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	19	488.105	30.685	457.420	686.731	25.690	71%	201	17	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	1.835	58.653.429	4.138.858	54.514.571	95.929.664	31.964	61%	208	1.801	32	1,78%	2,22%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	46	1.139.343	55.059	1.084.284	2.455.147	24.768	46%	182	43	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	548	21.344.604	755.514	20.589.091	29.683.883	38.950	72%	220	521	17	3,26%	3,65%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	3.121	104.661.149	4.462.901	100.198.248	157.004.880	33.534	67%	211	2.999	81	2,70%	2,87%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	7.721	58.727.051	18.163.611	40.563.440	145.947.207	7.606	40%	70	7.397	426	5,76%	8,75%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	6.736	45.968.035	5.570.267	40.397.768	187.027.386	6.824	25%	66	6.329	346	5,47%	7,06%
SBPE - IMÓVEL NA PLANTA	98	7.219.878	0	7.219.878	11.490.300	73.672	63%	207	87	1	1,15%	1,48%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO	532	27.724.809	0	27.724.809	70.529.219	52.114	39%	190	491	6	1,22%	1,61%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	275	19.862.325	0	19.862.325	37.285.620	72.227	53%	194	248	5	2,02%	2,07%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	1.737	108.440.052	0	108.440.052	197.537.676	62.430	55%	193	1.587	21	1,32%	1,46%
Total Ano	24.642	514.135.127	38.514.061	475.621.066	1.039.676.846	20.864	49%	121	23.430	1.009	4,31%	1,27%
2007												
APORTE CAIXA	14	1.697.500	0	1.697.500	5.351.035	121.250	32%	56	11	1	9,09%	4,81%
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	1	50.400	0	50.400	105.000	50.400	48%	240	0	0	0%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	54	570.798	0	570.798	2.397.064	10.570	24%	72	52	1	1,92%	2,37%
FDS - CRÉDITO SOLIDÁRIO	760	15.348.400	2.144.561	13.203.839	16.780.659	20.195	91%	233	760	90	11,84%	11,16%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	1.727	66.940.753	4.697.365	62.243.388	81.916.996	38.761	82%	224	1.722	14	0,81%	0,87%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	27	761.420	26.949	734.470	1.126.739	28.201	68%	212	27	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	2.265	84.338.259	4.545.858	79.792.401	129.395.906	37.235	65%	222	2.256	18	0,80%	0,95%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	29	679.101	5.391	673.710	1.748.324	23.417	39%	194	27	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	765	33.431.083	1.171.629	32.259.454	44.005.926	43.701	76%	236	757	17	2,25%	2,22%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	2.436	89.224.559	1.875.749	87.348.809	137.440.048	36.627	65%	222	2.421	31	1,28%	1,22%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	4.191	31.920.958	9.336.643	22.584.315	85.752.202	7.617	37%	70	4.155	187	4,50%	6,36%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	5.760	40.920.083	11.387.988	29.532.095	137.212.490	7.104	30%	70	5.660	154	2,72%	3,99%
SBPE - APOIO À PRODUÇÃO - PJ	4	6.426.088	0	6.426.088	20.787.432	1.606.522	31%	24	4	0	0,00%	0%
SBPE - IMÓVEL NA PLANTA	202	16.388.295	0	16.388.295	25.993.521	81.130	63%	220	199	1	0,50%	1,67%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO	867	50.785.676	0	50.785.676	120.863.561	58.576	42%	209	857	8	0,93%	0,87%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	23	754.852	0	754.852	2.782.700	32.820	27%	173	16	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	389	29.528.905	0	29.528.905	54.520.215	75.910	54%	208	378	3	0,79%	0,62%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	2.373	165.422.220	0	165.422.220	295.204.565	69.710	56%	204	2.326	22	0,95%	0,92%
SBPE - IND. LOTE	53	3.506.684	0	3.506.684	6.180.092	66.164	57%	133	52	0	0,00%	0%
Total Ano	21.940	638.696.034	35.192.134	603.503.900	1.169.564.475	29.111	55%	151	21.680	547	2,52%	0,57%
2008												
	2	651.500	0	651.500	1.290.000	325.750	51%	240	2	0	0,00%	0%

APORTE CAIXA	6	866.000	0	866.000	2.780.360	144.333	31%	57	6	0	0,00%	0%
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	1	15.000	0	15.000	99.000	15.000	15%	36	1	0	0,00%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	1	9.900	0	9.900	50.000	9.900	20%	96	1	0	0,00%	0%
FDS - CRÉDITO SOLIDÁRIO	163	3.572.517	436.670	3.135.848	3.622.562	21.917	99%	232	163	0	0,00%	0%
FGTS - I.P. PRO-COTISTA	2	160.000	0	160.000	267.005	80.000	60%	300	2	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	393	18.999.334	96.456	18.902.878	22.372.656	48.344	85%	243	393	0	0,00%	0%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	3	100.257	0	100.257	126.126	33.419	79%	240	3	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	560	24.313.439	270.132	24.043.307	36.129.138	43.417	67%	241	560	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	9	259.751	0	259.751	539.063	28.861	48%	185	9	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	226	10.994.961	51.239	10.943.723	14.841.831	48.650	74%	256	226	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	669	28.036.201	127.867	27.908.334	42.859.313	41.908	65%	245	669	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	145	1.034.534	191.567	842.967	3.641.399	7.135	28%	70	145	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	403	2.820.071	746.240	2.073.831	10.167.762	6.998	28%	72	402	0	0,00%	0%
FGTS - IND. PRO-COTISTA	265	20.302.709	0	20.302.709	40.275.756	76.614	50%	229	265	0	0,00%	0%
SBPE - APOIO À PRODUÇÃO - PJ	2	12.628.889	0	12.628.889	28.642.000	6.314.445	44%	24	2	0	0,00%	0%
SBPE - IMÓVEL NA PLANTA	53	3.946.846	0	3.946.846	6.042.609	74.469	65%	220	53	0	0,00%	0%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO	203	12.540.612	0	12.540.612	28.752.737	61.776	44%	231	203	0	0,00%	0%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	12	427.450	0	427.450	1.761.305	35.621	24%	150	12	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	89	8.283.443	0	8.283.443	14.689.319	93.072	56%	216	89	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	517	41.477.524	0	41.477.524	73.765.150	80.227	56%	217	517	0	0,00%	0%
SBPE - IND. LOTE	31	1.753.584	0	1.753.584	3.043.601	56.567	58%	158	31	0	0,00%	0%
Total Ano	3.755	193.194.522	1.920.170	191.274.352	335.758.692	51.450	58%	210	3.754	0	0,00%	0,00%
Totalizadores	166.950	2.934.838.990	140.559.905	2.794.279.084	5.230.448.861	17.579	56%	120	128.212	4.870	3,80%	5,35%

Tabela 2: Dados financeiros das operações de financiamento habitacional Caixa Econômica Federal em Santa Catarina por ano.

Fonte: SUHAB/GECRI – Caixa Econômica Federal

PRODUTOS	Contratos	Valor Bruto	Desconto	Valor de Financiamento	Valor de Garantia	Finan. Médio	Cota Financ.	Prazo Médio	Ctr. Ativos	Ctr. Atraso > 60 dias	% Inad Qtde.	% Inad Vlr.
1996												
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	1	19.800	0	19.800	19.800	19.800	100%	240	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	1	8.950	0	8.950	8.950	8.950	100%	240	0	0	0%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	1	19.250	0	19.250	19.250	19.250	100%	240	0	0	0%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	135	2.485.254	0	2.485.254	2.490.754	18.409	100%	236	37	3	8,11%	27,44%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	15	130.995	0	130.995	130.995	8.733	100%	112	4	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	1	4.000	0	4.000	4.000	4.000	100%	60	0	0	0%	0%
Total Ano	154	2.668.248	0	2.668.248	2.673.749	17.326	100%	223	42	3	7,14%	26,89%
1997												
CAIXA - CONSTRUÇÃO	79	2.948.942	0	2.948.942	10.224.479	37.328	29%	126	34	2	5,88%	15,99%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	23	809.273	0	809.273	1.222.500	35.186	66%	163	7	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	115	6.522.452	0	6.522.452	12.827.306	56.717	51%	141	39	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	252	10.626.164	0	10.626.164	19.266.867	42.167	55%	152	98	5	5,10%	35,19%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	166	2.494.774	0	2.494.774	2.494.774	15.029	100%	239	116	16	13,79%	22,55%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	23	515.319	0	515.319	527.819	22.405	98%	217	10	4	40,00%	50,47%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	2	22.359	0	22.359	22.359	11.179	100%	240	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	19	512.027	0	512.027	512.027	26.949	100%	228	3	1	33,33%	62,58%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	482	11.397.855	0	11.397.855	11.414.652	23.647	100%	230	213	29	13,62%	30,28%
FGTS - IND. LOTE	1	8.000	0	8.000	8.000	8.000	100%	240	0	0	0%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	33	285.813	0	285.813	303.813	8.661	94%	115	9	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	3	12.076	0	12.076	12.076	4.025	100%	60	1	0	0,00%	0%
Total Ano	1.198	36.155.054	0	36.155.054	58.836.671	30.180	61%	194	531	57	10,73%	26,98%
1998												
CAIXA - CONSTRUÇÃO	111	4.853.663	0	4.853.663	13.191.469	43.727	37%	130	40	3	7,50%	32,10%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	165	5.766.584	0	5.766.584	8.750.550	34.949	66%	176	69	3	4,35%	7,79%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	169	10.515.492	0	10.515.492	17.030.237	62.222	62%	138	68	7	10,29%	69,66%
CAIXA - IMÓVEL USADO	431	18.653.490	0	18.653.490	33.627.199	43.280	55%	153	159	11	6,92%	31,50%
CAIXA - PCI	6	252.840	0	252.840	360.147	42.140	70%	150	3	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	104	1.886.266	39.234	1.847.032	2.392.000	18.137	79%	238	72	18	25,00%	28,31%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	6	120.700	1.062	119.638	294.959	20.117	41%	190	5	1	20,00%	34,76%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	1	13.800	1.012	12.788	62.000	13.800	22%	206	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	8	217.010	2.886	214.123	344.964	27.126	63%	255	5	2	40,00%	49,29%

FGTS - IND. IMÓVEL USADO	165	4.178.771	10.819	4.167.953	6.304.529	25.326	66%	229	80	8	10,00%	14,24%
FGTS - IND. LOTE	6	44.780	1.397	43.383	55.442	7.463	81%	200	5	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	168	845.231	11.783	833.449	975.720	5.031	87%	52	125	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	326	1.594.939	87.750	1.507.188	1.610.306	4.892	99%	49	242	1	0,41%	104,20%
Total Ano	1.666	48.943.565	155.943	48.787.622	84.999.522	29.378	58%	135	874	54	6,18%	21,20%
1999												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	11	434.573	0	434.573	605.225	39.507	72%	170	7	0	0,00%	0%
CAIXA - CONDOMINIO	5	14.337	0	14.337	14.337	2.867	100%	18	5	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	51	2.637.593	0	2.637.593	8.188.607	51.718	32%	136	24	2	8,33%	19,37%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	112	3.660.567	0	3.660.567	5.270.667	32.684	69%	163	52	1	1,92%	2,91%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	100	5.451.241	0	5.451.241	9.661.652	54.512	56%	143	40	1	2,50%	47,21%
CAIXA - IMÓVEL USADO	283	13.268.467	0	13.268.467	25.216.625	46.885	53%	147	117	5	4,27%	24,04%
CAIXA - PAI	2	26.000	0	26.000	233.500	13.000	11%	56	1	0	0,00%	0%
CAIXA - PCI	15	939.955	0	939.955	1.667.117	62.664	56%	156	7	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	279	5.397.429	147.726	5.249.704	6.500.368	19.346	83%	235	184	14	7,61%	8,28%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	4	95.481	0	95.481	169.950	23.870	56%	179	3	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	1	15.000	0	15.000	31.416	15.000	48%	120	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO/REFORMA	1	12.000	0	12.000	40.000	12.000	30%	180	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	4	112.150	0	112.150	204.687	28.038	55%	240	2	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	123	2.534.769	19.491	2.515.278	4.522.562	20.608	56%	198	63	3	4,76%	9,92%
FGTS - IND. LOTE	1	8.000	0	8.000	9.828	8.000	81%	120	0	0	0%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	186	1.106.407	48.536	1.057.872	1.448.966	5.948	76%	55	147	2	1,36%	99,34%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	323	1.699.648	106.647	1.593.001	1.898.041	5.262	90%	53	254	0	0,00%	0%
Total Ano	1.501	37.413.617	322.399	37.091.217	65.683.549	24.926	57%	136	908	28	3,08%	5,22%
2000												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	11	459.240	0	459.240	779.337	41.749	59%	156	5	0	0,00%	0%
CAIXA - CONDOMINIO	4	22.500	0	22.500	22.500	5.625	100%	33	4	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	55	2.895.087	0	2.895.087	8.851.308	52.638	33%	140	28	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	220	9.789.093	0	9.789.093	13.479.307	44.496	73%	166	73	6	8,22%	21,28%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	194	10.904.182	0	10.904.182	20.483.703	56.207	53%	137	91	2	2,20%	5,92%
CAIXA - IMÓVEL USADO	387	17.653.164	0	17.653.164	35.666.714	45.615	49%	149	181	8	4,42%	16,52%
CAIXA - PCI	10	387.106	0	387.106	688.800	38.711	56%	140	5	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	253	5.952.273	56.284	5.895.989	6.445.910	23.527	92%	224	150	15	10,00%	13,49%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	8	245.676	634	245.042	270.530	30.710	91%	225	6	1	16,67%	17,90%

FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	7	158.657	0	158.657	352.552	22.665	45%	159	2	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	19	506.852	5.683	501.170	949.699	26.676	53%	198	8	1	12,50%	22,21%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	240	5.457.780	79.884	5.377.895	9.105.769	22.741	60%	193	125	6	4,80%	6,78%
FGTS - IND. LOTE	3	23.500	0	23.500	29.876	7.833	79%	76	3	0	0,00%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	618	3.655.647	363.020	3.292.627	4.407.973	5.915	83%	55	471	1	0,21%	135,68%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	243	1.386.287	140.823	1.245.464	1.787.965	5.705	78%	56	179	2	1,12%	96,95%
Total Ano	2.272	59.497.045	646.329	58.850.716	103.321.945	26.187	58%	127	1.331	42	3,16%	4,09%
2001												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	4	128.920	0	128.920	235.705	32.230	55%	165	2	0	0,00%	0%
CAIXA - CONDOMINIO	4	4.960	0	4.960	4.960	1.240	100%	12	4	0	0,00%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	40	2.426.577	0	2.426.577	8.398.421	60.664	29%	134	21	1	4,76%	3,07%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	285	15.173.908	0	15.173.908	21.444.801	53.242	71%	164	147	4	2,72%	4,09%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	89	5.164.008	0	5.164.008	10.889.232	58.023	47%	157	29	1	3,45%	10,71%
CAIXA - IMÓVEL USADO	45	2.139.242	0	2.139.242	4.745.878	47.539	45%	142	21	0	0,00%	0%
CAIXA - PCI	11	789.349	0	789.349	1.436.942	71.759	55%	164	7	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	84	2.512.702	14.086	2.498.616	2.992.130	29.913	84%	234	57	5	8,77%	10,84%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	7	184.312	2.234	182.077	201.817	26.330	91%	189	5	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	2	40.901	4.738	36.163	90.000	20.450	45%	240	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	23	602.054	11.612	590.442	1.152.913	26.176	52%	210	14	1	7,14%	10,43%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	282	6.516.611	113.843	6.402.768	11.453.838	23.109	57%	208	150	1	0,67%	1,91%
FGTS - IND. LOTE	1	7.960	705	7.255	9.950	7.960	80%	60	0	0	0%	0%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	620	3.821.492	503.186	3.318.306	4.800.393	6.164	80%	57	417	7	1,68%	88,08%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	223	1.335.674	161.810	1.173.864	2.065.136	5.990	65%	57	158	2	1,27%	95,44%
Total Ano	1.720	40.848.668	812.213	40.036.455	69.922.117	23.749	58%	121	1.033	22	2,13%	1,14%
2002												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	7	294.741	0	294.741	573.471	42.106	51%	163	3	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	50	2.065.204	0	2.065.204	3.076.428	41.304	67%	177	24	1	4,17%	8,34%
CAIXA - PCI	15	1.270.806	0	1.270.806	2.607.578	84.720	49%	172	9	1	11,11%	14,71%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	12	898.470	0	898.470	1.778.580	74.873	51%	152	6	0	0,00%	0%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	23	1.494.827	0	1.494.827	5.092.086	64.992	29%	134	14	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL NOVO	57	4.376.475	0	4.376.475	9.293.117	76.780	47%	134	27	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL USADO	42	1.981.891	0	1.981.891	4.775.496	47.188	42%	137	24	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	199	6.588.744	32.562	6.556.182	8.805.373	33.109	75%	222	134	3	2,24%	6,02%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	4	113.785	2.924	110.861	162.079	28.446	70%	225	3	1	33,33%	62,28%

FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	4	79.644	2.911	76.733	204.000	19.911	39%	171	3	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	24	686.003	6.725	679.278	1.230.069	28.583	56%	197	14	1	7,14%	8,71%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	191	4.608.680	83.737	4.524.943	8.197.262	24.129	56%	199	104	8	7,69%	11,86%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	420	2.601.778	274.515	2.327.263	3.298.138	6.195	79%	58	267	6	2,25%	80,70%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	164	952.021	82.225	869.796	1.499.140	5.805	64%	56	105	2	1,90%	27,26%
LH LONGA	4	127.000	0	127.000	220.206	31.750	58%	60	1	0	0,00%	0%
Total Ano	1.216	28.140.069	485.599	27.654.470	50.813.023	23.142	55%	126	738	23	3,12%	0,93%
2003												
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	11	473.740	0	473.740	743.500	43.067	64%	198	7	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	4	292.000	0	292.000	550.200	73.000	53%	180	2	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	8	625.979	0	625.979	1.401.780	78.247	45%	158	4	0	0,00%	0%
CAIXA - PCI	3	116.972	0	116.972	203.150	38.991	58%	163	2	0	0,00%	0%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	33	2.584.313	0	2.584.313	5.387.620	78.313	48%	153	19	0	0,00%	0%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	16	817.158	0	817.158	3.370.793	51.072	24%	107	10	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL NOVO	26	1.965.880	0	1.965.880	4.531.019	75.611	43%	116	12	1	8,33%	1,06%
FAT - IND. IMÓVEL USADO	1	34.500	0	34.500	62.779	34.500	55%	180	1	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	74	2.930.101	3.599	2.926.502	4.427.178	39.596	66%	211	50	1	2,00%	3,20%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	8	212.272	863	211.409	299.679	26.534	71%	185	7	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	2	85.349	0	85.349	135.197	42.675	63%	204	2	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	25	856.514	3.534	852.980	1.628.623	34.261	53%	195	11	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	131	3.284.451	58.262	3.226.190	5.795.068	25.072	57%	205	80	3	3,75%	4,83%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	422	2.695.592	224.378	2.471.214	3.897.677	6.388	69%	59	287	33	11,50%	71,27%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	199	1.221.160	87.241	1.133.919	2.051.027	6.136	60%	57	144	11	7,64%	25,71%
LH LONGA	3	157.000	0	157.000	270.000	52.333	58%	60	1	0	0,00%	0%
Total Ano	966	18.352.982	377.877	17.975.105	34.755.290	18.999	53%	104	639	49	7,67%	0,68%
2004												
APORTE CAIXA	5	473.360	0	473.360	2.100.875	94.672	23%	60	0	0	0%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	5	407.300	0	407.300	1.707.636	81.460	24%	154	3	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	27	2.468.103	0	2.468.103	5.858.368	91.411	42%	154	10	1	10,00%	5,57%
CAIXA - IMÓVEL USADO	77	6.157.212	0	6.157.212	13.636.266	79.964	45%	162	47	1	2,13%	1,75%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	39	2.687.574	0	2.687.574	4.824.460	68.912	56%	161	24	0	0,00%	0%
FAT - IND. CONSTRUÇÃO	7	503.682	0	503.682	1.702.803	71.955	30%	142	6	0	0,00%	0%
FAT - IND. IMÓVEL USADO	1	180.000	0	180.000	335.970	180.000	54%	180	1	0	0,00%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	3	29.000	0	29.000	29.000	9.667	100%	60	3	0	0,00%	0%

FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	19	939.449	0	939.449	1.274.000	49.445	74%	204	16	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	13	541.431	0	541.431	929.513	41.649	58%	207	12	1	8,33%	12,12%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	112	3.233.753	35.308	3.198.445	5.783.962	28.873	56%	192	85	1	1,18%	0,66%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	282	1.816.035	177.940	1.638.095	2.989.006	6.440	61%	60	239	10	4,18%	11,08%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	119	717.707	69.859	647.848	1.667.240	6.031	43%	59	110	3	2,73%	5,14%
PSH - INDIVIDUAL	30	292.872	0	86.889	450.000	9.762	65%	72	30	0	0,00%	0%
Total Ano	739	20.447.478	283.107	20.164.372	43.289.097	27.669	47%	107	586	17	2,90%	0,29%
2005												
APORTE CAIXA	8	417.580	0	417.580	1.745.100	52.198	24%	57	4	0	0,00%	0%
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	1	100.000	0	100.000	148.850	100.000	67%	180	0	0	0%	0%
CAIXA - CONSTRUÇÃO	10	874.775	0	874.775	3.419.439	87.478	26%	169	7	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	42	5.566.259	0	5.566.259	7.935.000	132.530	70%	201	17	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	44	6.227.100	0	6.227.100	12.106.384	141.525	51%	165	28	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	159	11.547.046	0	11.547.046	24.843.282	72.623	46%	175	105	6	5,71%	4,27%
FAT - IMÓVEL NA PLANTA	22	2.093.906	0	2.093.906	3.534.600	95.178	59%	141	17	0	0,00%	0%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	17	165.516	0	165.516	645.855	9.736	26%	60	17	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	2	93.636	0	93.636	126.000	46.818	74%	180	2	0	0,00%	0%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	7	216.476	5.816	210.660	301.158	30.925	72%	209	6	2	33,33%	37,47%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	2	59.812	0	59.812	130.000	29.906	46%	120	2	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	8	404.509	1.785	402.724	552.100	50.564	73%	198	7	1	14,29%	20,66%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	256	8.540.322	223.583	8.316.739	13.914.678	33.361	61%	208	223	5	2,24%	2,06%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	305	2.085.057	200.863	1.884.194	5.467.584	6.836	38%	59	263	22	8,37%	13,98%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	214	1.404.457	149.574	1.254.884	4.448.805	6.563	32%	58	196	15	7,65%	11,16%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	1	130.000	0	130.000	185.000	130.000	70%	180	1	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	17	1.151.592	0	1.151.592	2.431.262	67.741	47%	181	14	0	0,00%	0%
Total Ano	1.115	41.078.045	581.621	40.496.424	81.935.098	36.841	50%	126	909	51	5,61%	0,71%
2006												
CAIXA - CONSTRUÇÃO	10	2.141.076	0	2.141.076	8.097.553	214.108	26%	163	9	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NA PLANTA	14	2.334.166	0	2.334.166	3.228.000	166.726	72%	234	10	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL NOVO	8	1.776.000	0	1.776.000	3.781.276	222.000	47%	150	7	0	0,00%	0%
CAIXA - IMÓVEL USADO	16	3.671.000	0	3.671.000	8.586.603	229.438	43%	182	12	1	8,33%	14,49%
FAT - IND. MATERIAL CONSTRUÇÃO	17	177.715	0	177.715	811.922	10.454	22%	57	17	2	11,76%	20,82%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	13	727.946	7.866	720.080	884.000	55.996	82%	240	13	0	0,00%	0%
FGTS - IND. ADJ./ARREMATADO	1	45.000	0	45.000	52.000	45.000	87%	240	1	0	0,00%	0%

FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	2	76.000	0	76.000	151.571	38.000	50%	240	2	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	1	26.952	1.952	25.000	48.360	26.952	56%	180	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	234	8.537.529	273.527	8.264.002	13.489.165	36.485	63%	218	220	4	1,82%	2,19%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	285	2.045.658	249.873	1.795.785	7.729.045	7.178	26%	59	267	24	8,99%	11,55%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	196	1.337.853	117.052	1.220.801	6.454.014	6.826	21%	58	184	18	9,78%	12,63%
SBPE - IMÓVEL NA PLANTA	58	5.413.559	0	5.413.559	8.894.700	93.337	61%	214	52	1	1,92%	1,99%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO	16	1.258.853	0	1.258.853	3.490.221	78.678	36%	192	16	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	74	7.152.465	0	7.152.465	14.007.923	96.655	51%	185	64	2	3,13%	2,77%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	347	23.999.434	0	23.999.434	47.079.357	69.163	51%	191	308	1	0,32%	1,25%
Total Ano	1.292	60.721.207	650.271	60.070.937	126.785.709	46.998	48%	146	1.183	53	4,48%	0,74%
2007												
APORTE CAIXA	4	864.000	0	864.000	2.340.400	216.000	37%	60	3	0	0,00%	0%
CAIXA - ADJUDICADOS/ARREMATADOS	1	50.400	0	50.400	105.000	50.400	48%	240	0	0	0%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	3	193.000	0	193.000	204.000	64.333	95%	240	3	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	1	19.139	4.139	15.000	100.000	19.139	19%	120	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	2	84.644	1.644	83.000	116.000	42.322	73%	210	2	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	206	8.135.912	213.346	7.922.566	12.862.167	39.495	63%	229	205	2	0,98%	0,75%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/CONSTRUÇÃO	93	633.179	0	633.179	3.310.326	6.808	19%	59	92	9	9,78%	11,27%
FGTS - IND. MAT. CONSTRUÇÃO/MELHORIA	85	569.997	0	569.997	3.902.309	6.706	15%	59	85	6	7,06%	8,33%
SBPE - IMÓVEL NA PLANTA	70	9.255.172	0	9.255.172	14.520.100	132.217	64%	221	67	1	1,49%	2,99%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO	22	2.032.462	0	2.032.462	6.777.933	92.385	30%	190	22	1	4,55%	0,86%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	86	9.928.239	0	9.928.239	20.302.406	115.445	49%	197	81	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	488	40.988.750	0	40.988.750	77.805.943	83.993	53%	201	473	2	0,42%	0,40%
SBPE - IND. LOTE	12	1.790.500	0	1.790.500	3.302.130	149.208	54%	160	12	0	0,00%	0%
Total Ano	1.073	74.545.395	219.129	74.326.266	145.648.714	69.474	51%	183	1.046	21	2,01%	0,20%
2008												
	2	651.500	0	651.500	1.290.000	325.750	51%	240	2	0	0,00%	0%
APORTE CAIXA	3	520.000	0	520.000	1.813.240	173.333	29%	48	3	0	0,00%	0%
FGTS - IMÓVEL NA PLANTA	48	2.762.197	6.614	2.755.583	3.503.000	57.546	79%	225	48	0	0,00%	0%
FGTS - IND. CONSTRUÇÃO	3	164.858	0	164.858	279.142	54.953	59%	320	3	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL NOVO	1	60.000	0	60.000	61.000	60.000	98%	240	1	0	0,00%	0%
FGTS - IND. IMÓVEL USADO	66	2.864.390	11.934	2.852.456	4.735.821	43.400	60%	255	66	0	0,00%	0%
FGTS - IND. PRO-COTISTA	42	3.855.451	0	3.855.451	7.619.014	91.796	51%	252	42	0	0,00%	0%
SBPE - APOIO À PRODUÇÃO - PJ	1	10.369.632	0	10.369.632	23.782.000	10.369.632	44%	24	1	0	0,00%	0%

SBPE - IMÓVEL NA PLANTA	14	1.628.005	0	1.628.005	2.369.000	116.286	69%	183	14	0	0,00%	0%
SBPE - IND. CONSTRUÇÃO	4	572.979	0	572.979	2.398.024	143.245	24%	210	4	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL NOVO	21	3.484.268	0	3.484.268	6.346.076	165.918	55%	195	21	0	0,00%	0%
SBPE - IND. IMÓVEL USADO	102	10.767.583	0	10.767.583	20.316.564	105.565	53%	213	102	0	0,00%	0%
SBPE - IND. LOTE	4	484.800	0	484.800	927.300	121.200	52%	210	4	0	0,00%	0%
Total Ano	311	38.185.664	18.548	38.167.115	75.440.181	122.783	51%	226	311	0	0,00%	0,00%
Total Geral	15.223	506.997.037	4.553.035	502.444.002	944.104.664	33.305	54%	139	10.131	420	4,15%	6,48%

Tabela 3: Dados financeiros das operações de financiamento habitacional Caixa Econômica Federal em Florianópolis por ano.

Fonte: SUHAB/GECRI – Caixa Econômica Federal