

PROGRAMA  
**NACIONAL DE**  
**CAPACITAÇÃO**  
DAS CIDADES

O MINISTÉRIO DAS CIDADES e o  
INSTITUTO LINCOLN DE POLÍTICAS DA TERRA  
com o apoio da CAIXA ECONÔMICA FEDERAL,

ORGULHOSAMENTE APRESENTAM:

# Jacinto Bené Fício e o Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU



**CAPACIDADES**  
CONHECER PARA CRESCER

[www.capacidades.gov.br](http://www.capacidades.gov.br)

**Jacinto Bené Fício  
e o Imposto Predial e  
Territorial Urbano – IPTU**

## **MINISTÉRIO DAS CIDADES**

Ministro de Estado  
AGUINALDO RIBEIRO

Secretário-Executivo  
ALEXANDRE CORDEIRO MACEDO

Diretor de Desenvolvimento Institucional  
CARLOS ANTONIO VIEIRA FERNANDES

Gerência de Capacitação  
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA  
Cleidson dos Santos Machado  
Diane da Silva Lima  
Everton Sudre Ferreira  
Reginaldo de Moura Morais  
Renata Alvetti

## **LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY**

Diretor do Programa para América Latina e Caribe  
MARTIM O. SMOLKA

Professores Associados  
CLAUDIA M. DE CESARE  
DIEGO ALFONSO ERBA

## **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**

Presidente  
JORGE FONTES HEREDA

Vice-Presidente de Governo  
JOSÉ URBANO DUARTE

Superintendência Nacional de Assistência Técnica e Desenvolvimento Sustentável  
JOSÉ CARLOS MEDAGLIA FILHO

Gerência Nacional de Assistência Técnica  
OMAR BORGES DO PRADO FILHO

### **Organização**

CLAUDIA M. DE CESARE  
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA

### **Autores e Colaboradores**

CINTIA ESTEFANIA FERNANDES  
CLAUDIA M. DE CESARE  
DANIEL MONTANDON  
DIEGO ALFONSO ERBA  
EGLAÍSA MICHELINE PONTES CUNHA  
MARTIM O. SMOLKA  
OMAR PINTO DOMINGOS

### **Ilustração e adaptação**

HEMETERIO RUFINO CARDOSO NETO

Nota: Os personagens desta história em quadrinhos são fictícios e foram criados para fins exclusivamente didáticos.

No Gabinete da Prefeitura da Cidade de Justilândia, o clima é de pura festa. A Prefeitura está enfeitada com bandeirolas e os funcionários não conseguem disfarçar a expressão de satisfação...



Enquanto isso, no Gabinete da Prefeitura de Nova Esperança (cidade vizinha), o clima é bem diferente.



Diz o Prefeito de Nova Esperança: –O que houve? O que fizemos de errado? Ou melhor, o que vocês fizeram de errado? Ou seria: o que não fizeram?

Responde o assessor: –Prefeito, as receitas diminuíram na sua gestão. Só o IPTU, que já era baixo, caiu mais de 50%.

Ele continua: –Logo, caíram também os investimentos na cidade. O povo reclama de tudo!

–Até tentamos atualizar a PGU, mas o projeto foi destruído pelos Vereadores e a situação ficou pior ainda.

–Sabe, Prefeito, os que pagavam o IPTU, e já era um grupo pequeno, não pagam mais. Acham que não é justo que uns paguem e outros não.

Outro assessor alerta: –Agora recebemos um convite do Senhor Jacinto Bené Fício, Líder Comunitário, para uma reunião no Centro Comunitário sobre a situação do Município. Querem a sua presença.

–Já tem gente falando em impeachment!



# O prefeito de Nova Esperança está desolado.

Precisamos contornar esta situação. Vamos aproveitar este convite para discutirmos sobre os problemas que enfrentamos. Temos que fazer mudanças profundas e aprender com quem já enfrentou estes desafios.



Colega, estamos enfrentando uma grande crise no nosso município...



Amigo, fique calmo. Enfrentamos uma forte crise também e conseguimos superar através de um processo de melhorias na geração da receita, fortalecimento do nosso bom e velho IPTU, mais investimentos na cidade e uma profunda qualificação dos serviços. O resultado tá aí!

Eu sei... Também li a matéria no Jornal Verdadeão, parabéns!



Vamos ter uma mega reunião no centro comunitário e gostaria de contar com a experiência de vocês, quem sabe conseguimos bons resultados.



Amigo, será nosso prazer ajudar! Vou enviar meu melhor time. Fique tranquilo e conte com a gente!



Secretário, coordene com o prefeito de Justilândia a realização de uma agenda pública no centro comunitário aqui em Nova Esperança. Parece que o problema principal é o IPTU.

Vou acionar os líderes da comunidade.



Zeca, sou eu. Desculpa, mas precisamos de você. A cidade vizinha precisa do nosso apoio. É uma situação extrema, senão eu não teria ligado.



É um prazer participar de mais esta MISSÃO. Prefeito. Afinal sou ZeCA DASTRO!



Fantástico, te aguardamos por aqui!

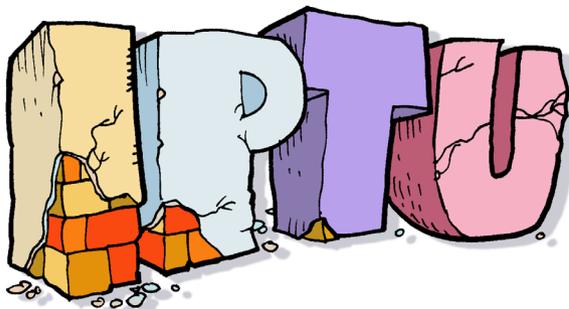


## No caminho de volta da Praia...

Voltando para Justilândia, Zeca lembra de sua participação no Seminário sobre as Diretrizes para o Cadastro Territorial Multifinalitário - CTM e tem uma idéia. Ao chegar, telefona para a coordenadora do Ministério das Cidades, que é uma das instituições que coordena o Programa de Apoio aos Municípios em Tributação Imobiliária.

Diz Zeca, ao telefone: –Olá eu sou o Zeca Dastro, do município de Justilândia. Estive na capacitação sobre o CTM...

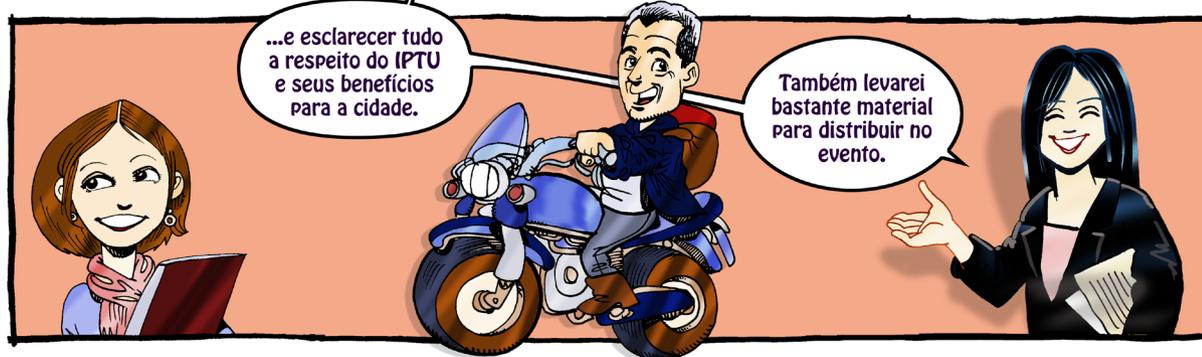
A Coordenadora responde: –Oi Zeca! Tudo bem por aí?



–Tudo bem! Estamos ajudando o município vizinho, que está na maior crise. O município vai mal, parece que querem até destituir o prefeito. Vai ter um MEGA evento com a população e gostaríamos de contar com a presença da turma do Programa de Apoio aos Municípios em Tributação Imobiliária para responder às dúvidas da comunidade. Parece que o problema principal é o IPTU.

–Vamos tentar ajudar, Zeca.

Nos dias seguintes, a Coordenadora preparou sua equipe do Programa de Apoio aos Municípios para ir a Nova Esperança.



Nos momentos que precedem a reunião no Centro Comunitário na cidade de Nova Esperança, há tumulto entre os moradores.



Mas nem tudo é confusão. Também existem alguns moradores que se mostram remediados.

–Acho que o que eu pago não cobre o custo de emitir o boleto do IPTU – afirma um morador.

–Para ser franco com vocês, meu IPTU é baixo. O valor venal é 5% do preço que paguei pelo meu apartamento. Mas qual é o benefício que tenho em pagar? – pergunta outro.

Uma dona de casa responde: –Nenhum. É uma prefeitura falida que sequer oferece uma educação elementar decente.

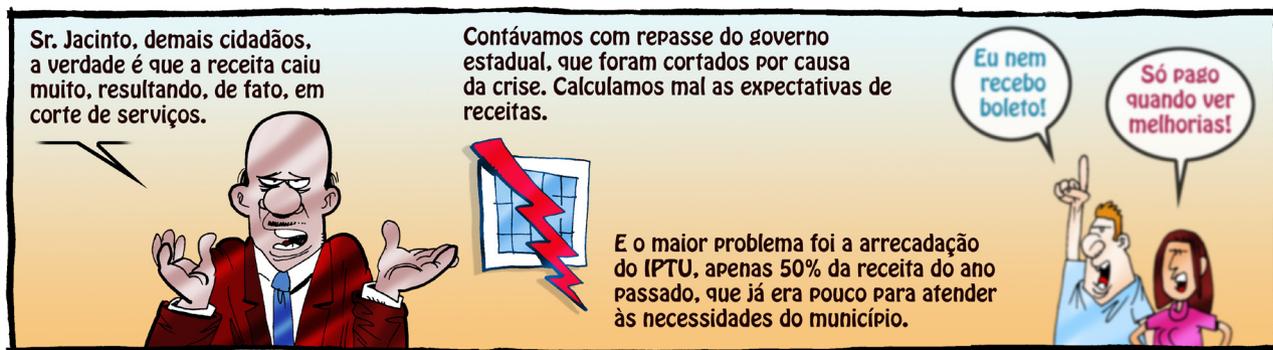
–Nem me fale! – interrompe outro morador – Gasto os tubos para oferecer uma escolaridade aceitável aos meus filhos. A anuidade da escola privada está pela hora da morte. Gasto mais em educação do que com aluguel, para garantir um futuro para as crianças. No feriado fui levar meus filhos à pracinha e tivemos que voltar. Os equipamentos estão sem manutenção ou quebrados... Uma temeridade! A solução foi ir ao cinema (R\$ 20 por cabeça!).



A dona de casa continua: –E o que dizer da falta de segurança? E a falta de organização do Governo? Faz 5 anos que obtive o Habite-se da casa que construí e continuam enviando o boleto de um terreno vazio.



## O Prefeito de Nova Esperança chega acompanhado dos seus assessores: a vaia é geral.

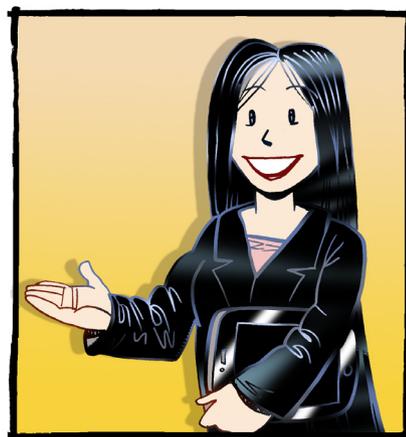


**Em meio ao burburinho que ameaçava começar novamente, Zeca Dastro levanta e pede a palavra.**

**Diz Zeca: –Amigos, está aqui comigo o pessoal do Programa de Apoio aos Municípios em Tributação Imobiliária. Prefeito e Sr. Jacinto Bené Fício, se me consentirem, queria passar a palavra para a coordenadora do Programa Nacional de Capacitação das Cidades que vai inclusive nos ajudar a organizar a reunião.**

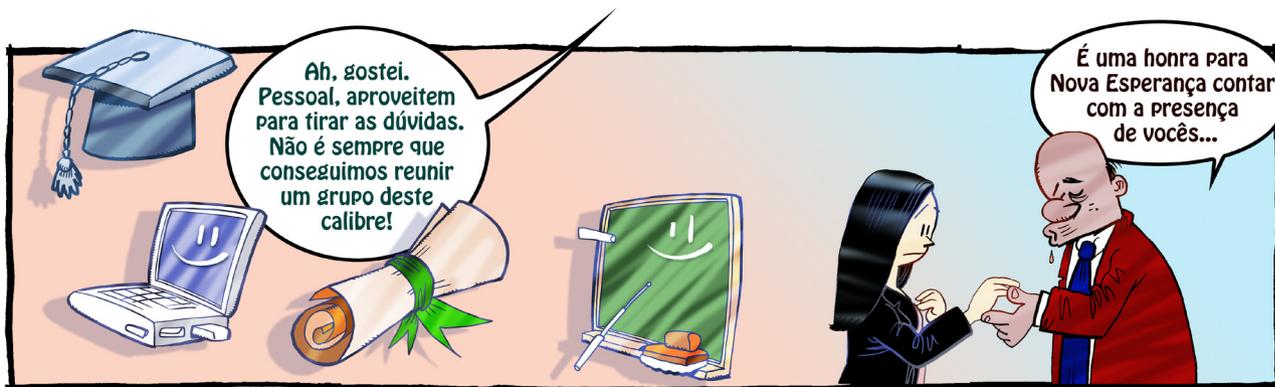
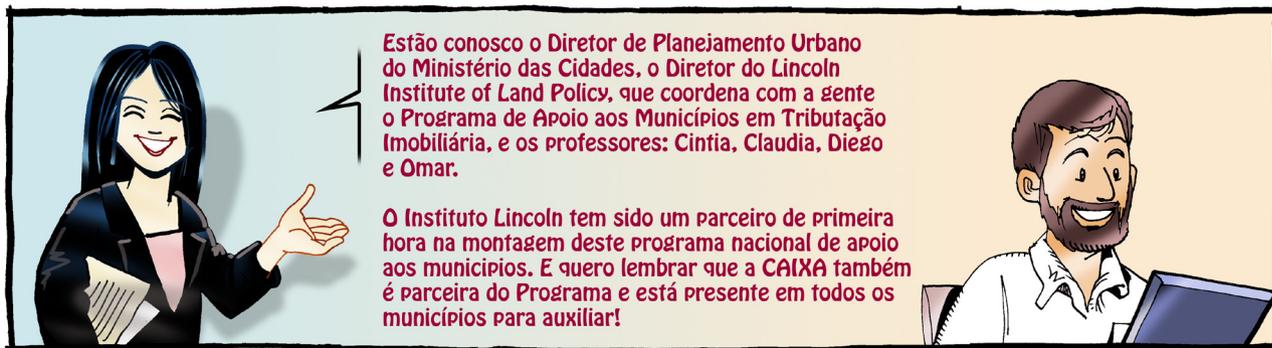
**Ambos, Prefeito e Bené Fício, concordam com Zeca.**

**A Coordenadora tem a palavra: –Muito bom dia a todos e a todas! Em nome do Ministério das Cidades, quero cumprimentá-los! É uma satisfação estarmos aqui no município de Nova Esperança para tratar de questões relativas ao financiamento das cidades e ao IPTU. Quero fazer uma saudação especial ao Senhor Prefeito e ao Presidente da Associação de Moradores, Jacinto Bené Fício. Cumprimento também o Zeca Dastro, que já participou das nossas atividades sobre a implementação do Cadastro Territorial Multifinalitário, assunto que, por certo, vai estar presente hoje.**



**–Saibam que essa reunião não é somente para justificar a situação. O problema de Nova Esperança não é nada incomum, e tem jeito de resolver! Tenho confiança que é possível dar a volta por cima e sair dessa situação.**

## A Coordenadora apresenta seu time de especialistas.



## O Professor Martim, que está à frente, instiga o público a participar.



Inicia o Professor Martim: –Bom dia a todos e todas! Estamos muito satisfeitos de acompanhar esta importante reunião e felizes de ver toda esta mobilização.

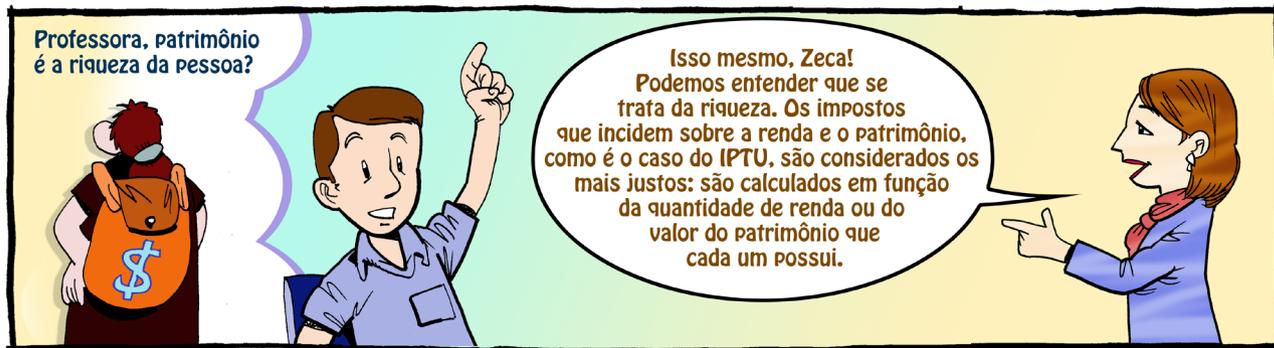
Martim continua: –Alguém aqui não sabe o que é IPTU? E, se eu pedisse para o senhor nos explicar? E para a senhora? O IPTU é problema em toda a América Latina, mas é um problema que pode ser, e tem sido, superado. Acho que Nova Esperança tem o principal para sair dessa situação: a vontade política do Prefeito e, quem sabe, até dos cidadãos.

As pessoas vão fazendo que não com a cabeça, percebendo que pouco sabem sobre o IPTU. Observando essa reação, a Profa. Claudia se levanta. Diz Claudia: –Martim, eu explico, pois sou a fã nº 1 do IPTU. É o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana. É um dos poucos impostos instituídos pelo governo municipal. E é também um dos poucos impostos no país que incidem sobre o patrimônio.

Jacinto Bené Fício questiona: –Professora, que é exatamente patrimônio?

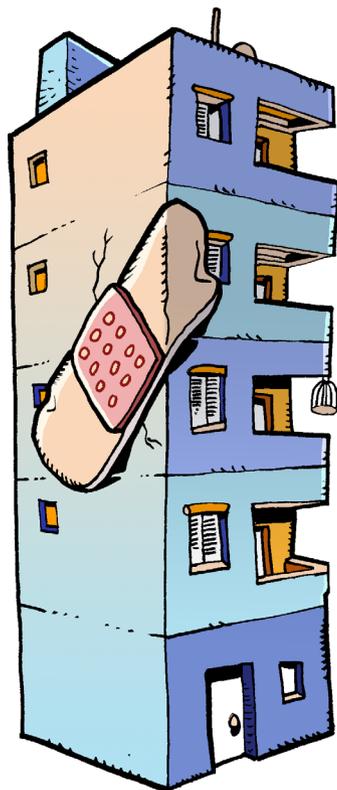
Responde Claudia: –O patrimônio são todos os bens que pertencem a uma pessoa. No fundo, é um pouco mais que isso, envolvendo BENS + DIREITOS + OBRIGAÇÕES. Os BENS + DIREITOS são tudo que possui valor, como um imóvel, carro, móveis, ações... E OBRIGAÇÕES seriam basicamente as dívidas contraídas e outras obrigações semelhantes.



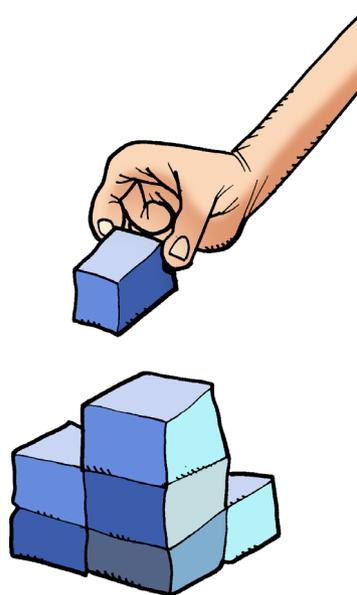


## A atenção de todos se volta para os professores do Ministério das Cidades.

A Professora Claudia complementa a explicação feita pela Cíntia: –Às vezes, nem percebemos os benefícios que desfrutamos no dia-a-dia, pois tomamos por garantidos. Mas os serviços usufruídos por **TODOS** têm um custo que, por coerência, deve ser pago por **TODOS**. A forma de distribuir este custo é através do recolhimento de impostos, e defendo o IPTU como uma das melhores maneiras que conheço para isso!



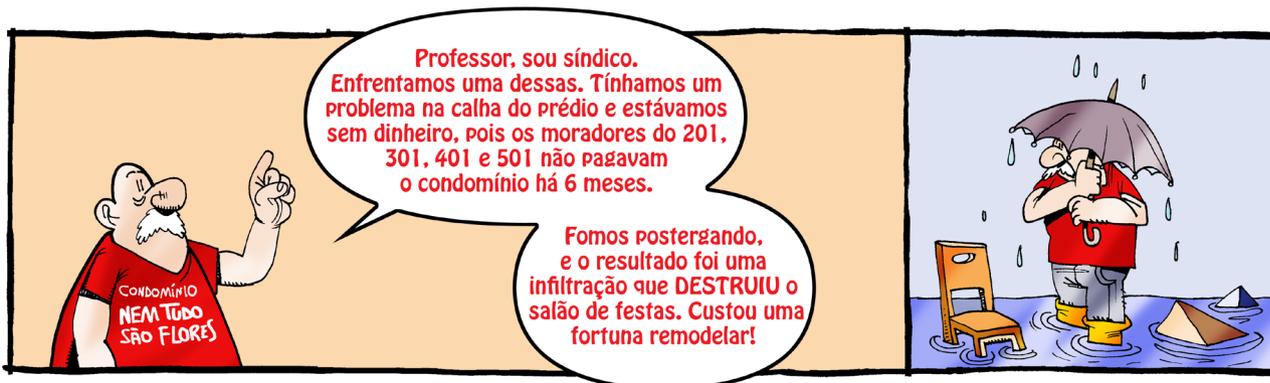
Martim entra na conversa e complementa esse pensamento: –O IPTU é uma taxa de manutenção da cidade, ou se quiserem, uma tarifa pelo uso da cidade. Ajustada pelo fato de que os imóveis de menor valor possivelmente, assim o são pois desfrutam de menos serviços da cidade.



–Funciona da mesma forma que uma anuidade de um clube recreativo ou a taxa de condomínio.

O Professor dá uma olhada ao redor, e continua: –Muitos de vocês por aqui seguramente moram em condomínio.

–O que vocês acham que acontece quando não é realizada a manutenção do prédio, porque parte dos moradores não está pagando o condomínio?



## O debate, agora bem mais saudável, continua...

Um morador de Nova Esperança que é médico do SUS, dá sua opinião: – Esta ‘lógica’ não se restringe a estes fenômenos. Na saúde pública é o mesmo: manter ambulatorios operantes reduz os custos dos hospitais que ficam reservados para os tratamentos mais críticos.

Contribui também um morador que é engenheiro da área de transportes: –Algo parecido também ocorre com sistema de transporte urbano. A solução privada do automóvel à falta de transporte público coletivo decente acarreta poluição, maior tempo de deslocamento, estresse em diversos níveis, acidentes...



O Síndico do Condomínio Nem Tudo São Flores continua: –Quando se vive em um ambiente em que todos dependem de todos, como é um **CONDOMÍNIO**, o todo é em geral maior que a soma das partes. O preventivo é mais barato que o curativo.

O Prof. Omar, que até então esteve em silêncio, completou: –Quem não paga, não prejudica apenas a si mesmo... Além de tudo, é como ensina o velho ditado: quando todos pagam, todos pagam menos.

Jacinto Bené Fício pensa que com todos pagando IPTU, haveria mais dinheiro na cidade.



O debate prossegue em alto nível.

Agora, até o Prefeito começa a relaxar um pouco, vendo que um dos pontos parece ter ficado mais claro, o propósito do imposto. O Professor Daniel o apóia. Martim e Cintia estão ao lado.

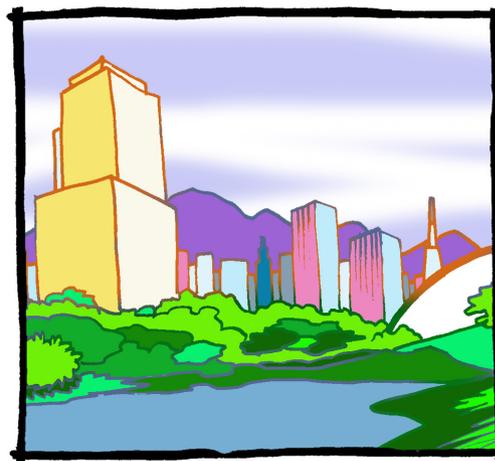
Diz Martim: –É este o propósito do IPTU. Sua receita é usada para cobrir os custos de ‘manutenção da cidade’.

Esclarece Cintia, de mãos abertas: –A cidade é o condomínio de TODOS nós!

Daniel adverte: –Mas a sociedade também não pode achar que toda a responsabilidade é do Poder público. Ela própria deve colaborar para que o imposto funcione!



Jacinto Bené Fício então pensa em voz alta...  
–Mas a verdade é que é impossível sermos felizes e nos sentirmos respeitados em uma cidade suja, com esgoto a céu aberto, sem saúde pública e sem espaço de lazer.





Zeca faz cara de dúvida e se dirige à Cintia: –Professora, ainda me confundo: Qual a diferença entre o IPTU e o ITR?

Responde a professora: –Olha, Zeca. O IPTU deverá ser pago para o município, quando o imóvel estiver em área urbana ou área de expansão urbana e o ITR - Imposto Territorial Rural - deverá ser pago para a União, quando o imóvel estiver em área rural. O Município poderá firmar um convênio com a Receita Federal para deter a capacidade tributária ativa do ITR, podendo ficar com 100% da receita arrecadada.

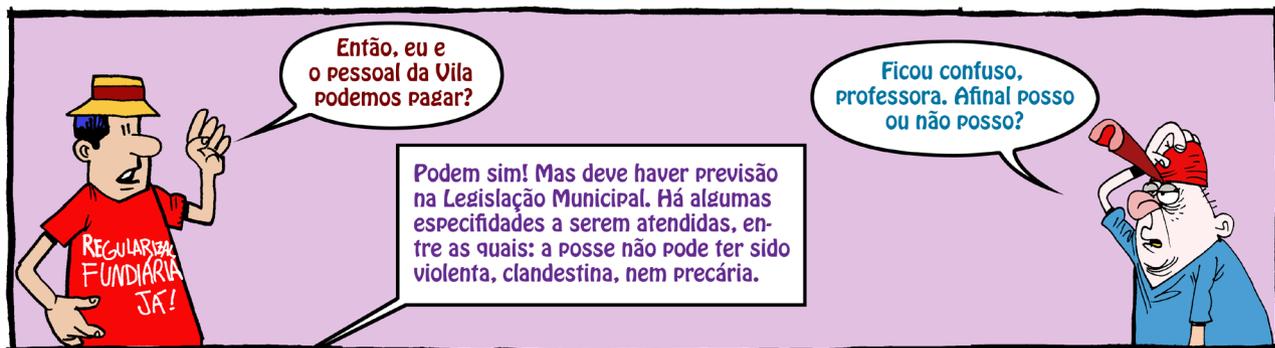
Zeca se vira pra todos e diz: –Isso desde que tenha o seu cadastro territorial atualizado!

Coordenadora comenta baixinho com Daniel: –Esse é o Zeca Dastro! Foi um dos melhores alunos dos nossos seminários!

Cintia continua: –Pois é, Sr. Zeca, mas para lançar o IPTU, há um requisito de, no mínimo, dois dos seguintes melhoramentos, construídos e mantidos pelo Poder Público: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgoto sanitário; rede de iluminação pública; e escola primária ou posto de saúde a uma distância mínima de três quilômetros do imóvel considerado. Ou seja, sem serviços, sem imposto!



Todos permanecem atentos ao debate de ideias.



Jacinto Bené Fício encara a mulher bem vestida que se espantou que alguém goste de pagar IPTU, dizendo: –Então, satisfeitas essas condições, Todos e TODAS devem pagar IPTU?

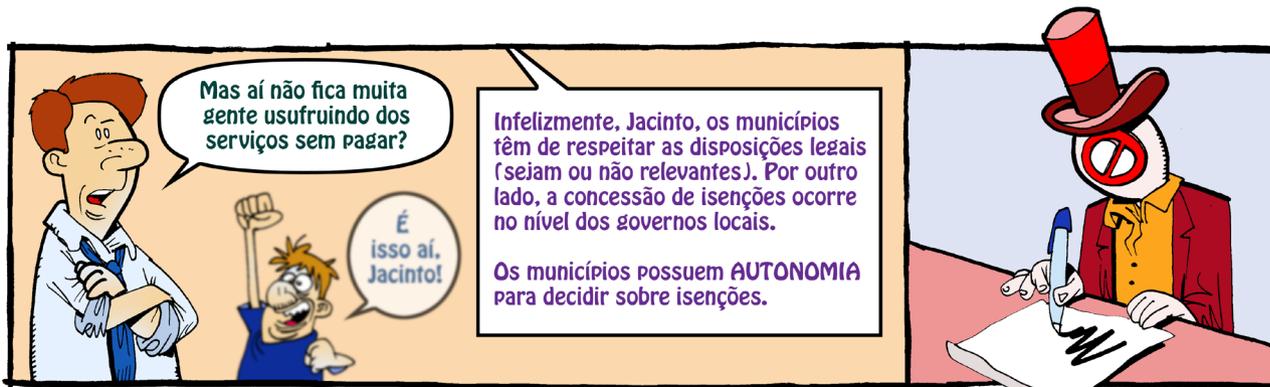
A Professora Cintia responde: –A princípio sim, com uma única exceção. Deve ser respeitado o mínimo existencial. Ou seja, só pagará IPTU aqueles que não sacrificam o mínimo existencial, que pode ser entendido, como o mínimo necessário para a sobrevivência de um indivíduo.



A outra mulher, agora interessada na conversa, indaga: –Seria de mal tom lhe perguntar de quanto é esse mínimo existencial?

Professora Cintia: –Até o momento, não há uma norma nacional geral. Este valor deverá estar estipulado na lei municipal. Há várias formas de considerar, por exemplo: em função do valor do imóvel, da renda, de ambos, ou do tamanho do bem.

A mulher bem vestida pensa consigo mesma que provavelmente nem seu grupo de advogados conseguiria isso pra ela.





O ponto sobre imunidades e isenções torna o debate polêmico novamente.

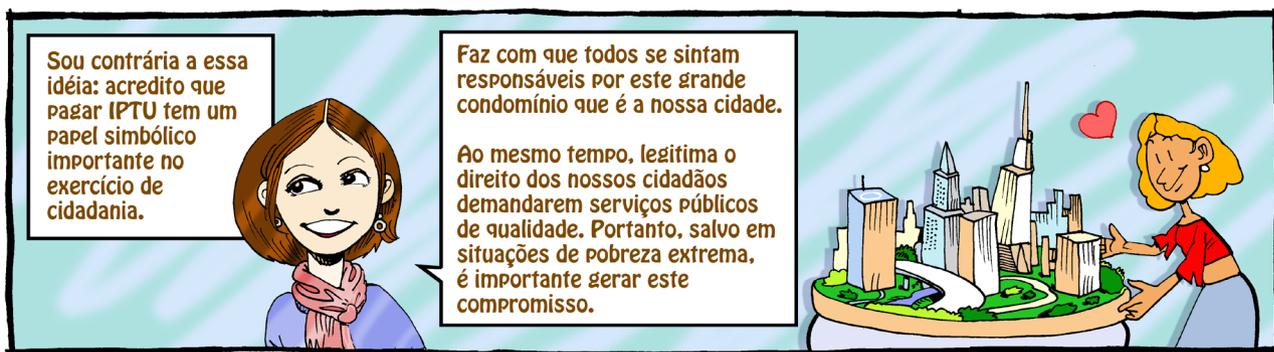
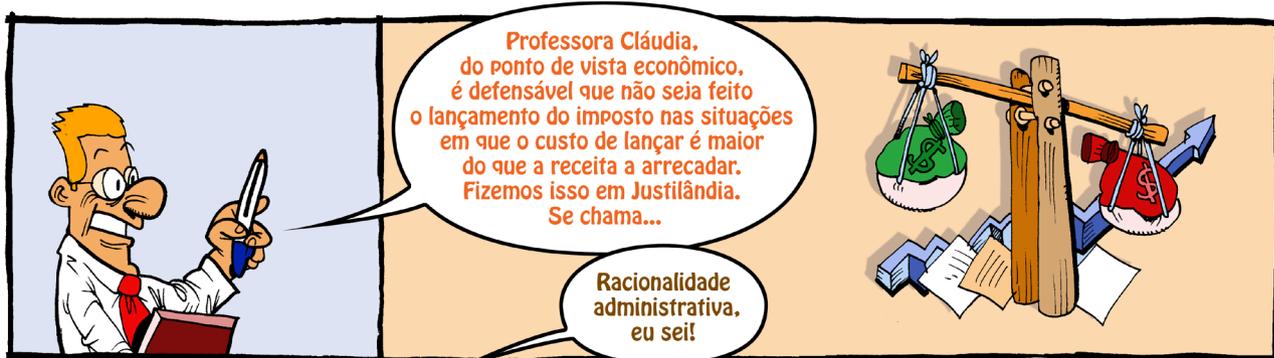
Neste ponto, o Professor Omar pede a palavra: –É como mencionei antes, quando todos pagam, todos pagam menos. Se alguém não paga, os demais estão pagando pelas despesas que cabem a esta pessoa. Reduzir as isenções àquelas situações nas quais não existe realmente condições econômicas de pagar o imposto é uma sabedoria!

A Professora Claudia diz: –Bem colocado, Omar!

E continua: –Nem todas as imunidades e isenções são necessariamente arbitrárias ou injustificadas.

Muitas buscam promover serviços que beneficiam a comunidade de forma ampla. Por exemplo, um parque para o lazer das pessoas, ou um ambulatório público. Mesmo uma igreja presta um serviço à comunidade, assim como uma entidade de assistência social.





O Secretário de Finanças de Justilândia, que havia acabado de levantar o assunto da Racionalidade Administrativa, diz: –Ah! Então foi por isso que a nossa aprovação foi de 99% ao invés de 100%.

Entra em cena o Professor Daniel, que ao perceber o Prefeito de Nova Esperança pensativo, porém mais otimista, comenta: –É bom lembrar também que o IPTU é uma ferramenta que, combinada a outros instrumentos de regulação do uso do solo, pode fazer com o que o poder público tenha um melhor controle da dinâmica imobiliária da cidade, seja para promover a regularização fundiária, seja para reduzir as distorções nos preços da terra e refletir a valorização dos terrenos, tendo em conta os investimentos públicos.



Continua seu comentário, dirigindo-se a todos: –A cidade pode conceder uma isenção temporária ou redução de imposto para incentivar e orientar os investimentos em áreas de maior interesse público, como, por exemplo, a recuperação de áreas deterioradas, ou de risco.

Ouvindo isso, o Prefeito de Nova Esperança pensa consigo mesmo: Hmm, talvez o IPTU possa inclusive servir como um elemento de inclusão social.



## A Professora Claudia fala sobre como é calculado o IPTU.





A Professora Claudia agora resolve fazer uma pergunta para toda a platéia presente: –Quem aqui acha que o valor venal do seu imóvel é elevado?

Ao ouvir a pergunta, todos levantam as mãos. Tanto os pobres quanto os ricos, exceto apenas os excluídos do cadastro que trouxeram uma placa dizendo “Excluídos”.

A Professora, sorrindo, faz uma nova pergunta: –E quem aqui venderia agora seu imóvel pelo valor venal usado para calcular o IPTU?

Há um silêncio geral no centro comunitário. Ninguém ousa levantar a mão.

Prof. Claudia então arremata: –Ao que parece, os imóveis estão sub-avaliados no município de Nova Esperança.

Ouvindo isso, o Prefeito comenta: A senhora não tem idéia do quanto!

O Secretário de Finanças de Justilândia intervem: –Mas Prefeito, também tínhamos este problema no nosso município e resolvemos!





É muito importante que o município estime corretamente o valor de mercado dos imóveis. Primeiro, para que o IPTU seja calculado adequadamente. Assim, o custo da cidade fica distribuído entre os contribuintes de acordo com a capacidade contributiva das famílias.

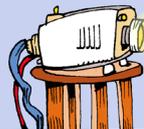


Segundo, isto ajuda as pessoas a conhecerem quanto valem seus imóveis. Terceiro, se os valores estiverem corretos, podem ser utilizados para outros fins, como por exemplo calcular indenizações em casos de desapropriação.

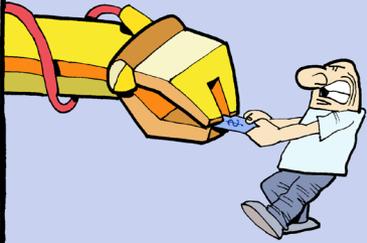


Mas assim o imposto não pode ficar muito caro para a gente pagar?

Essa é uma grande preocupação!



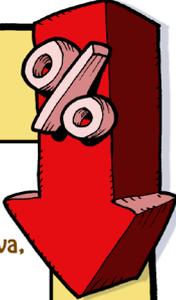
Como disse inicialmente, o imposto resulta da estimativa da base de cálculo multiplicada pela alíquota.

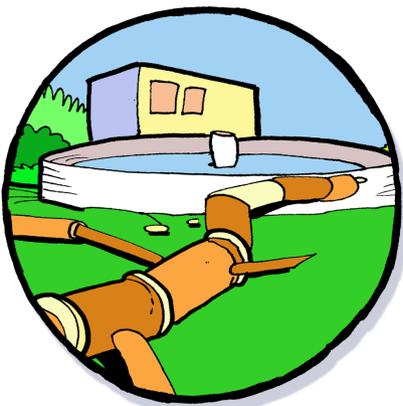
$$\text{IMPOSTO} = \text{BASE DE CÁLCULO} \times \text{ALÍQUOTA}$$


A base de cálculo define fundamentalmente a distribuição da carga tributária do imposto entre as famílias, e o montante a ser pago é determinado pela alíquota.



Logo, se o valor do IPTU com uma determinada alíquota supera a capacidade contributiva, este é um indicativo de que se deve reduzir a alíquota.

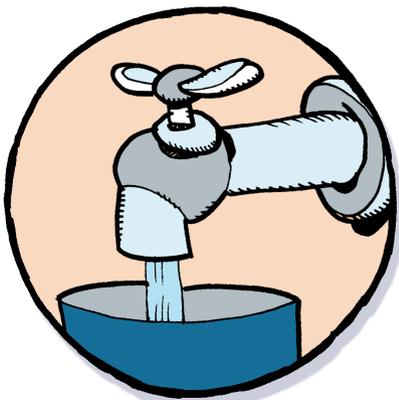
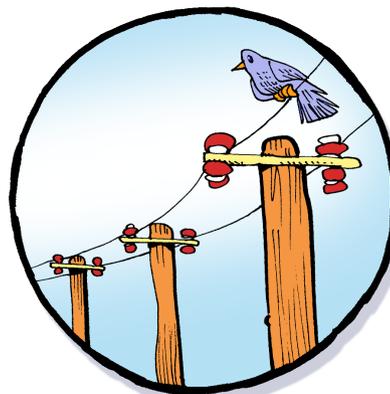




O Professor Omar faz nova contribuição ao debate: –Pessoal, temos que lembrar que se a alíquota é muito baixa, a receita vai ser pequena. Assim, não haverá forma de cobrir todas as despesas da cidade.

Professor Martim completa o mesmo pensamento: –É uma questão econômica, lembrem do condomínio...

Professora Claudia aprofunda a idéia: –A verdade é que quando a receita não é suficiente para cobrir os custos da cidade, as famílias e as empresas têm que financiar por conta própria serviços que deveriam ser públicos, e teriam custos maiores. Além disso, permitiria que TODOS (e não apenas alguns) tivessem acesso aos mesmos serviços!



Jacinto Bené Ficio comenta: –Acho que captei. A alíquota tem que ser estabelecida de forma a gerar uma receita suficiente para cobrir os serviços que necessitamos. Professora, nem todo mundo entende o que são alíquotas!

Alíquota é o percentual que se aplica sobre o valor venal do imóvel para estabelecer o quanto de imposto deve ser pago.



VALOR VENAL =  
R\$ 100.000

Alíquota = 1%  
IPTU = R\$ 1.000

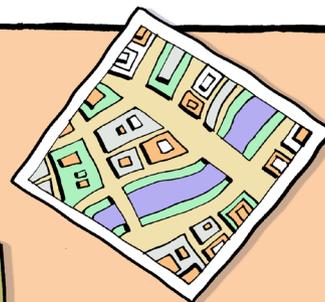
Vejam esse exemplo aqui. O valor venal do imóvel é cem mil reais, e a alíquota é de 1%, logo o valor do IPTU será mil reais.

Ah!  
Agora sim,  
entendi  
tudo!



Cabe lembrar que as alíquotas poderão ser proporcionais (por exemplo, 1%). Podem ser diferenciadas em face do uso (exemplo: territorial 3%, residencial 1% e não-residencial 1.5%).

Podem ser diferenciadas por localização (exemplo: zona A 1%, zona B 1.2%), e podem ainda ser progressivas.

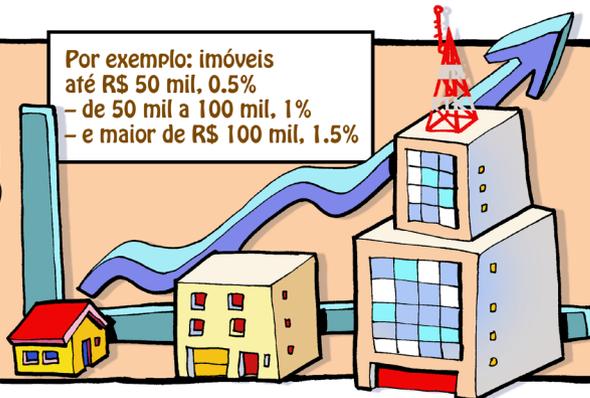


Alíquotas progressivas ocorrem quando a alíquota é maior para imóveis de maior valor.

Neste caso, o objetivo é que os imóveis de maior valor paguem proporcionalmente mais que os imóveis de baixo valor.



Por exemplo: imóveis até R\$ 50 mil, 0.5%  
- de 50 mil a 100 mil, 1%  
- e maior de R\$ 100 mil, 1.5%





A Professora Cintia complementa a explicação da Professora Claudia: –Todas essas regras vão depender do que dispõe a lei municipal.

Professora Claudia: –Os vereadores, ao votar, devem considerar os objetivos a serem alcançados com a tributação, bem como as preferências fiscais da comunidade, ou ao menos da maioria, pois nunca haverá pleno consenso.

Não caberia ao poder legislativo, a análise de questões de natureza técnica, tal como decidir sobre as características do imóvel, sua metragem, seu padrão construtivo... e não deveria caber a análise do valor do imóvel.

O bate-bola volta para a Professora Cintia: –Outro ponto relevante a comentar é que o IPTU não poderá ser confiscatório. Isto é, a alíquota deverá respeitar a riqueza confida no imóvel. Por exemplo, um IPTU de natureza fiscal, com fim de arrecadação, não poderá ter uma alíquota superior a 7%, pois tal exigência poderia ser considerada confiscatória pelo poder judiciário.

Um morador, que todos ali reunidos sabem que se trata de um grande especulador imobiliário, exclama, aliviado: –Ufa, pelo menos isso!



Para encerrar esta parte sobre o valor venal, gostaria de salientar dois aspectos importantes.



1º. Na tributação é imprescindível que **TODOS** os cidadãos sejam tratados da mesma forma. Isto é assegurado no caso do IPTU pela correta avaliação do valor venal dos imóveis. Imóveis de mesmo valor têm que pagar o mesmo imposto, e o imposto deve ser calculado com base na diferença existente entre o valor de mercado para aqueles imóveis com valor distinto.



2º. É importante também perceber que o valor dos imóveis se altera ao longo do tempo. Logo, os imóveis devem ser re-avaliados para que sejam sempre tributados pelo valor correto.



Inclusive, como a senhora explicou na capacitação, os imóveis podem até desvalorizar.



Um dos motivos para a desvalorização dos imóveis é inclusive a falta de serviços públicos. Ou seja, acabamos perdendo por não investirmos na nossa cidade, tal qual o caso do condomínio.

Por outro lado, investimentos públicos são um dos maiores responsáveis pela valorização dos nossos imóveis.



Aproveitando o assunto, a Professora Claudia indaga: –Prefeito, quando foi feita a última avaliação dos imóveis para fins de IPTU?

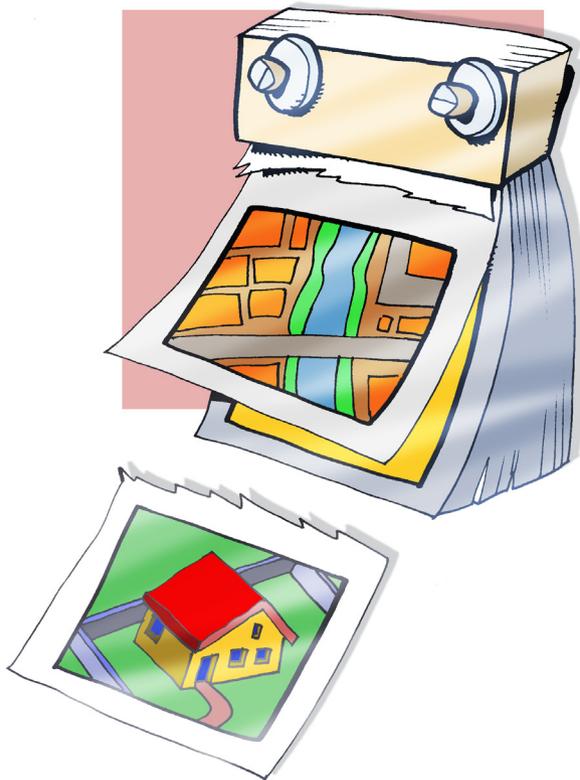
O Prefeito, envergonhado, começa a mudar de cor: –Hum, é, veja bem... Há mais de 30 anos atrás. Mas, mas... Mandamos uma proposta este ano, só que os Vereadores aprovaram o aumento apenas para 5% dos imóveis, e o restante continua pagando de acordo como o valor de mercado de 30 anos atrás.

Claudia: –É uma lástima. Isso não beneficia ninguém, pois causa sérias distorções na distribuição da carga tributária do imposto. Acaba fazendo com que imóveis de mesmo valor paguem quantias diferentes de imposto. Os vereadores, às vezes, acham que estão protegendo os eleitores. É um engano, estão produzindo falta de isonomia, ou seja, injustiça.

Jacinto leva a mão à testa, e comenta: –Puxa vida, é preocupante!







Um morador pergunta para as professoras: –Quando um terreno deixa de pagar a alíquota de IPTU territorial e passa a pagá-la como predial?

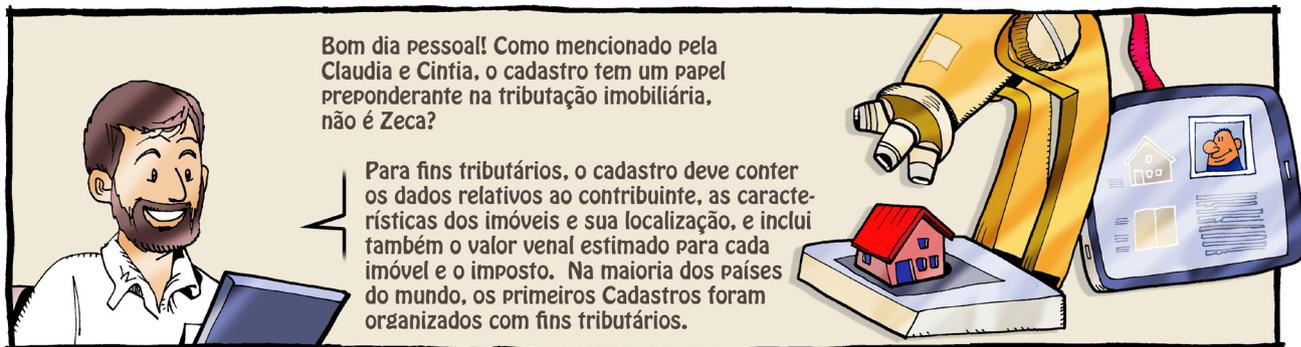
A Professora Cintia responde: – Para o cálculo do IPTU deve ser considerada a condição real do imóvel no dia 1º de janeiro. Ou seja, se já estava construído nesta data, será tratado como predial; se não, como territorial.

Complementa Claudia: –Por sinal, é o cadastro que fornece os dados para o cálculo do valor venal. E por falar em saudades, digo, em cadastro... Onde anda o Diego e a Coordenadora do Ministério das Cidades?

Então Diego, que estava sentado, levanta. Claudia passa a palavra ao colega com um aceno.

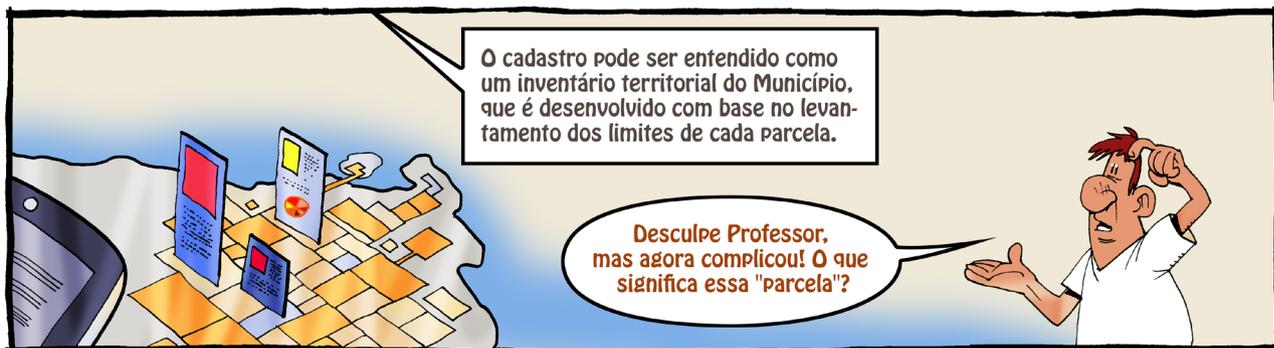


## Qual o papel do Cadastro no cálculo do IPTU?



Bom dia pessoal! Como mencionado pela Claudia e Cintia, o cadastro tem um papel preponderante na tributação imobiliária, não é Zeca?

Para fins tributários, o cadastro deve conter os dados relativos ao contribuinte, as características dos imóveis e sua localização, e inclui também o valor venal estimado para cada imóvel e o imposto. Na maioria dos países do mundo, os primeiros Cadastros foram organizados com fins tributários.



O cadastro pode ser entendido como um inventário territorial do Município, que é desenvolvido com base no levantamento dos limites de cada parcela.

Desculpe Professor, mas agora complicou! O que significa essa "parcela"?



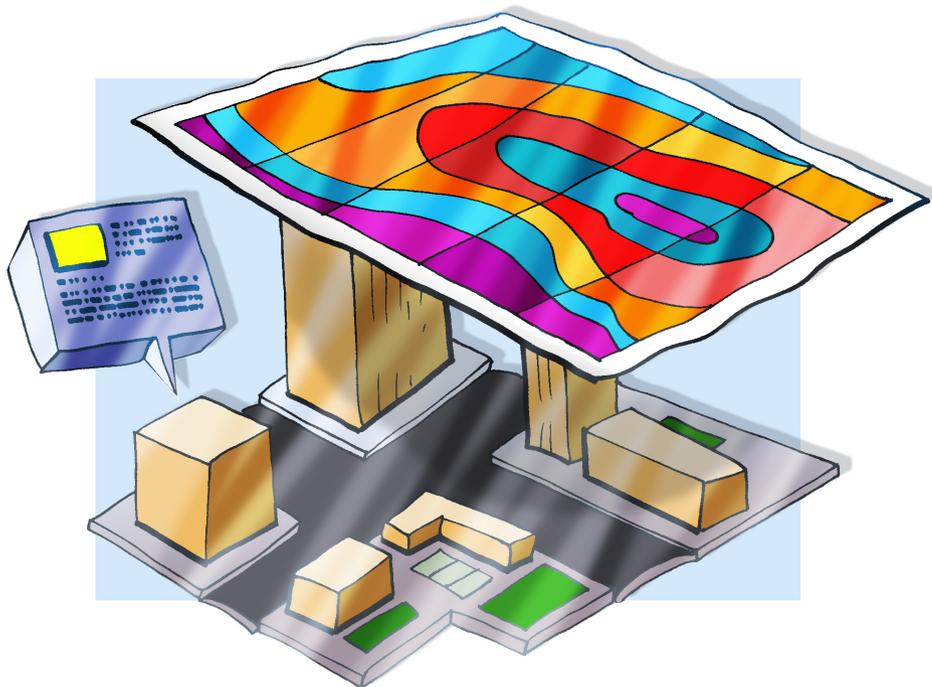
A "Parcela" é toda e qualquer porção de território municipal a ser medida e avaliada. Outras unidades, como lotes, glebas, vias públicas, praças, lagos, rios, são modeladas no Cadastro por uma ou mais parcelas.

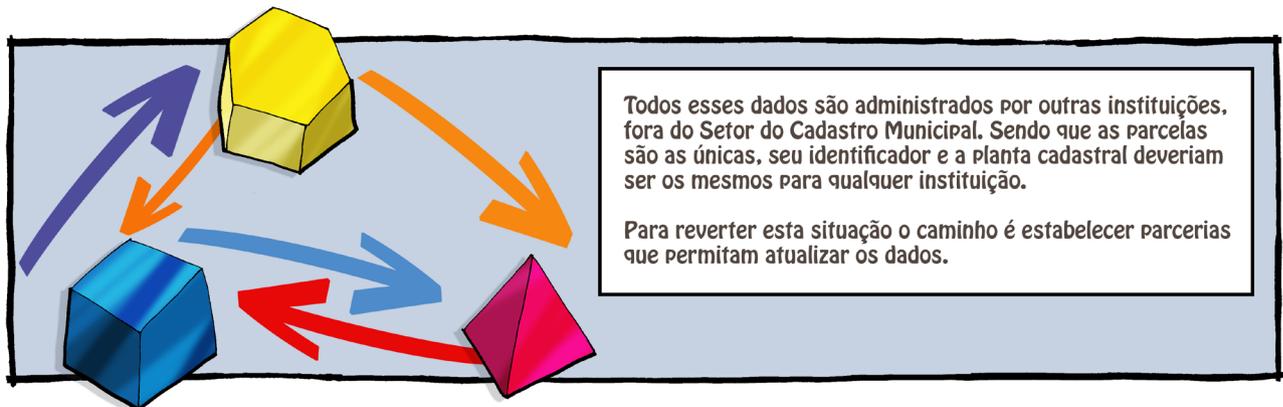
**Soma das Parcelas = Área do Município**

**Diego prossegue: –Como ia dizendo, o cadastro desenvolvido para fins tributários é conhecido como Cadastro Econômico. Mas o Cadastro não para aí. Com o tempo, os administradores se deram conta de que não era suficiente ter registros do valor da parcela só para definir o valor do imposto, eles necessitavam complementar as informações sobre atributos de cada uma das parcelas para melhor implementar uma política tributária!**

**Jacinto reflete sobre o que o Professor diz, e pergunta: –Então o Cadastro Econômico é composto basicamente de dados descritivos? Não há uma referência geográfica?**

**Diego: –Justamente! A planta cadastral representa a distribuição espacial das parcelas, ao tempo que nos bancos de dados constam as suas características construtivas: medidas, área... É o conjunto de dados e plantas que conhecemos por Cadastro Físico-Geométrico. Há também Cadastro Jurídico, composto pelos dados que correspondem às pessoas que exercem a propriedade ou a posse sobre as parcelas.**



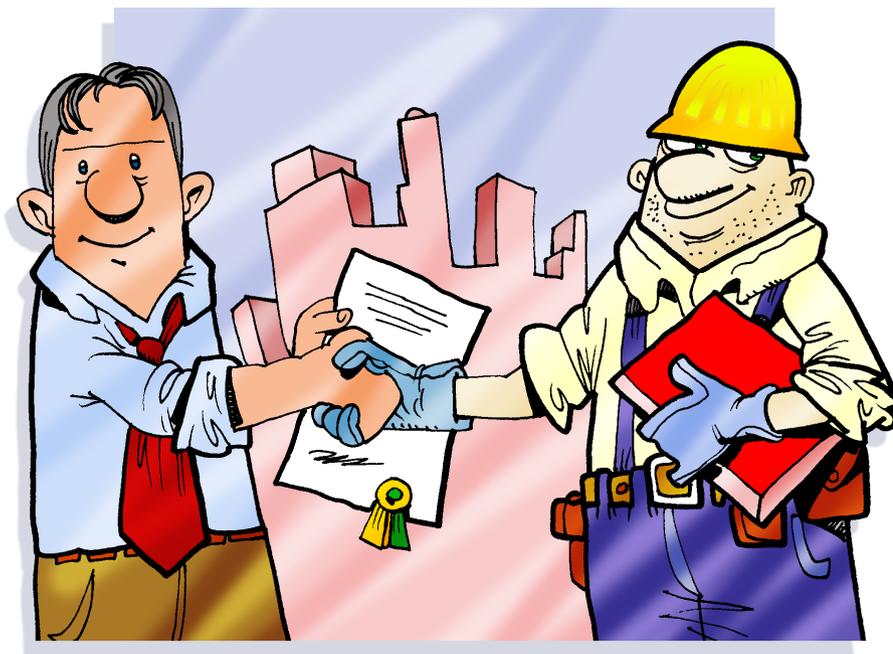


**Diego continua sua explicação: –Por exemplo, o Cadastro Jurídico pode ser mantido a partir de um acordo formal de intercâmbio entre a Prefeitura e o Cartório de Registro de Imóveis (RI). Outros parceiros fundamentais são as prestadoras de serviço (a companhia de água, energia elétrica, telefonia, TV a cabo).**

**A Coordenadora do Ministério das Cidades entra no assunto: –A mais importante de todas as parcerias, aliás, é a parceria entre vocês! Se cada um de nós informar ao município sobre quaisquer alterações realizadas no seu imóvel, ou transferências de direitos de qualquer natureza, o cadastro ficará continuamente atualizado.**

**Diego continua: –O importante é perceber que se todos contribuírem para a atualização dos dados cadastrais, diminuem os custos de fiscalização para o município.**

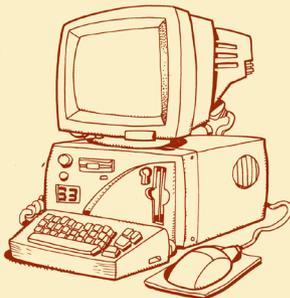
**Coordenadora do Ministério das Cidades: –Esta é a forma mais interessante de se manter o cadastro atualizado!**





Os dados armazenados no cadastro são imprescindíveis para o cálculo do valor venal dos imóveis, logo, para estabelecer o valor do imposto a ser pago.

Por exemplo, os dados das empresas de serviço normalmente se registram no Cadastro Físico, mas são de extrema utilidade para a atualização do Cadastro Econômico, pois os valores dos imóveis são afetados de forma importante por estes fatores/parâmetros.



Neste sentido, há que se assegurar que não haja omissão no cadastro de todos os atributos importantes para a determinação do valor dos imóveis.



Caso contrário, poderá haver distorções nos valores estimados para os imóveis.



Se isso ocorre, surzem...

Já sei Professora, mais iniquidades!





**O morador que veio à assembléia vestindo uma camisa com a frase “Regularização Fundiária Já!”, resolve fazer uma pergunta: –Não quero polemizar, mas por que a nossa vila e tantas outras, bem como as favelas da nossa cidade, NÃO estão no cadastro de Nova Esperança?**

**Jacinto, comenta, pensativo: –Bem lembrado, João.**

**Diego: –Infelizmente, é comum os Cadastros desconsiderarem a informalidade, cuja presença é marcante na América Latina.**

**Coordenadora do Ministério das Cidades: –Isso constitui uma falta grave! Essas áreas devem constar nas plantas cadastrais e devem ser avaliadas, pois formam parte do mercado imobiliário e afetam a definição da política tributária e da política urbana!**

**Diego: –Principalmente nestas áreas, é fundamental contar com a ajuda dos seus possuidores para a sua inclusão e atualização de dados no cadastro de imóveis do Município.**



## Professor Omar fala sobre quais as consequências de não pagar o imposto.

A palavra passa ao Professor Omar: –Este é um tema difícil, mas devemos encarar: o pagamento do imposto! É importante compreender que quem deixa de pagar o IPTU, não só está prejudicando sua comunidade, mas sofrerá graves consequências. A multa é a primeira delas! E pagar multa não é nada bom.

Pela platéia, ouve-se diversas pessoas repetindo baixinho “–Realmente, não é nada bom”.

Omar continua: –Outra consequência que acontece se o IPTU não for pago em dia é a inscrição em dívida ativa.

Um morador de pronto, pergunta: Dívida o quê?

Omar: –Dívida Ativa, meu Senhor. É um cadastro de devedores de imposto. Depois que o ano “vira”, quem não pagou o IPTU entra para esse grupo. Nessa hora, vem uma multa mais pesada ainda. O próximo passo é cobrar a Dívida Ativa na Justiça.





O Professor Omar, sentindo o desconforto dos moradores que trabalham na construção civil, completa seu pensamento: –Calma... Havendo a previsão legal, é possível parcelar a dívida do IPTU nas condições estipuladas na Lei. Afinal, muitas vezes a pessoa ou a empresa está passando por um momento difícil e um prazo maior pra pagar ajuda muito.

Jacinto Bené Ficio tem uma dúvida: –Mas esse parcelamento tira a gente do tal cadastro de devedores?

Omar: –Não, não tira, até que todas prestações sejam pagas direitinho. Mas, se os pagamentos forem pagos em dia, pode-se emitir uma certidão com efeitos de negativa.

E continua: –Sei que o que vou dizer agora não é a coisa mais popular do mundo, mas a pessoa que não paga o IPTU pode até perder seu imóvel!

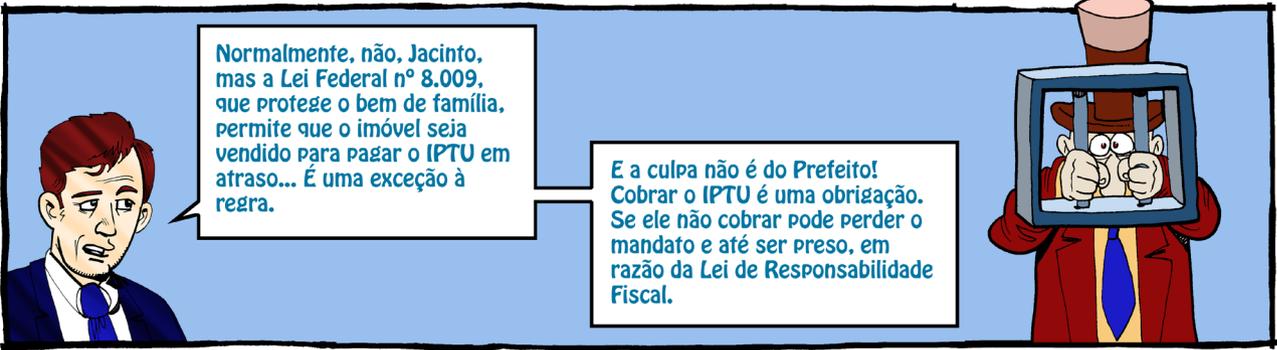




Tudo bem perder meu marido para a vizinha do 903, mas minha casa, nem pensar!

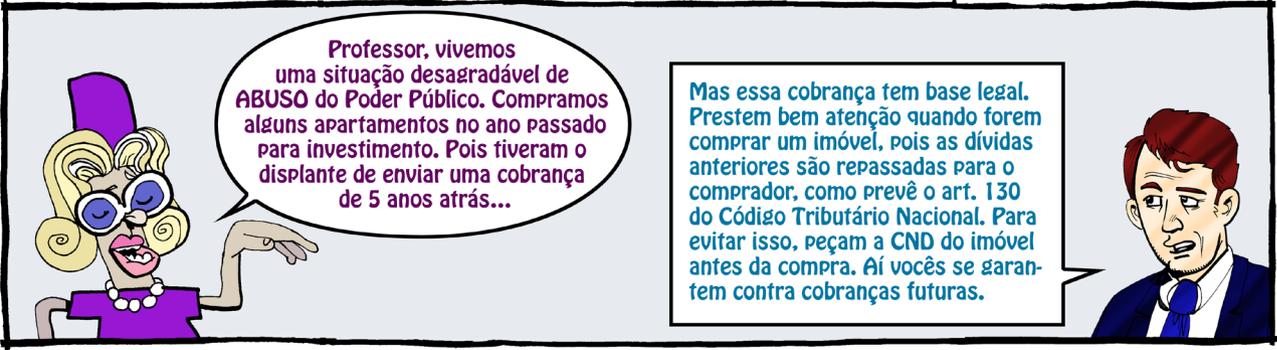
A Justiça manda vender o imóvel, em leilão público, para pagar o IPTU.

Mas me disseram que a casa da família não pode ser leiloada para pagar dívida.



Normalmente, não, Jacinto, mas a Lei Federal nº 8.009, que protege o bem de família, permite que o imóvel seja vendido para pagar o IPTU em atraso... É uma exceção à regra.

E a culpa não é do Prefeito! Cobrar o IPTU é uma obrigação. Se ele não cobrar pode perder o mandato e até ser preso, em razão da Lei de Responsabilidade Fiscal.



Professor, vivemos uma situação desagradável de ABUSO do Poder Público. Compramos alguns apartamentos no ano passado para investimento. Pois tiveram o disprante de enviar uma cobrança de 5 anos atrás...

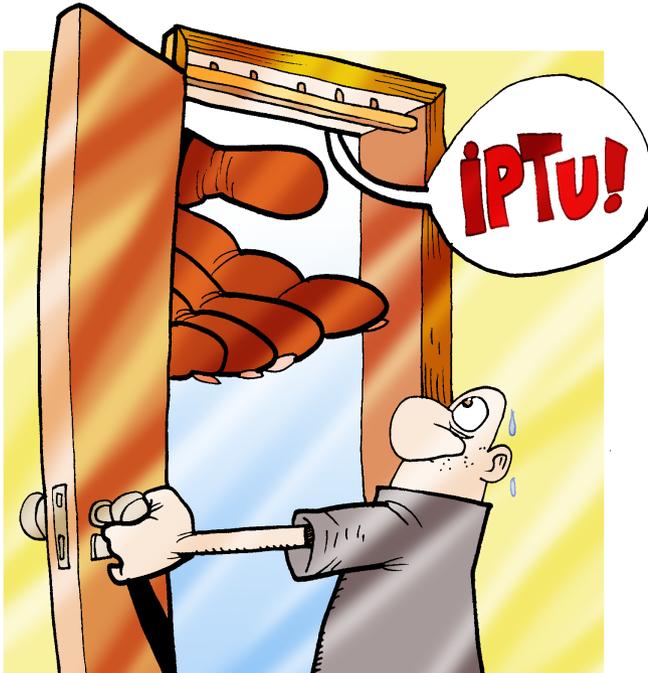
Mas essa cobrança tem base legal. Prestem bem atenção quando forem comprar um imóvel, pois as dívidas anteriores são repassadas para o comprador, como prevê o art. 130 do Código Tributário Nacional. Para evitar isso, peçam a CND do imóvel antes da compra. Aí vocês se garantem contra cobranças futuras.

Professor Omar aprofunda seu conselho: –E tem mais... Se a senhora tem imóvel alugado, deve ficar de olho no IPTU. Mesmo que o contrato exija que o locatário pague o imposto, a Prefeitura vai cobrar sempre e somente do proprietário.

A moradora, que reclamava da cobrança de IPTU de seus vários apartamentos, de forma atrapalhada busca seu telefone celular na bolsa e sai da sala com pressa, ligando para conferir se seus advogados tomaram essas providências.

O Professor Omar aproveita para arrematar: –A moral da história, amigos, é que o melhor e mais justo é pagar em dia, sempre que possível. Quando uns não pagam, os que pagam ficam sobrecarregados e frequentemente faltarão os recursos necessários para os serviços municipais.

Jacinto Bené Ficio se entusiasma: –É isso aí, Professor. Como o Prof. Martim explicou, a cidade se mantém como um condomínio. Quem não paga está sendo injusto com os demais condôminos.

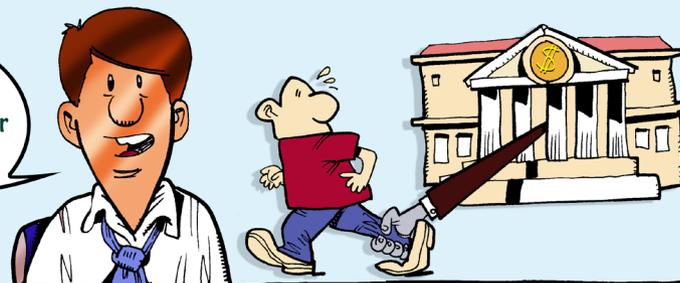


Uma questão importante é que além de termos uma legislação sólida que incentive o pagamento do imposto, que nos permita penalizar os inadimplentes e negociar com os contribuintes que passam por um período de dificuldades financeiras, temos que aplicar a lei para tornar efetiva a cobrança.

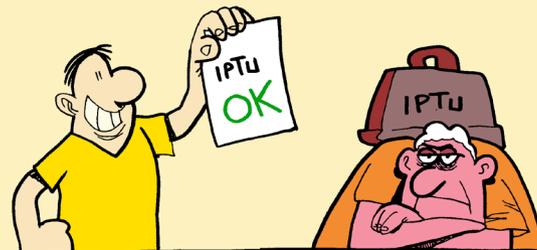


Muita gente reclama que há uma cultura de Não pagamento de impostos na América Latina. Eu acredito que esta cultura só existe porque temos a cultura de não cobrar devidamente os impostos que instituímos.

É como se diz, Professora, não podemos deixar que tudo acabe em pizza...



Por fim, anistias e remissões deveriam ser palavras CORTADAS do vocabulário de um bom gestor público. Estas iniciativas alimentam o fantasma da inadimplência!



Todos receberam muita informação. Estão pensativos, refletindo sobre tudo que ouviram. A Coordenadora do Ministério das Cidades vai para a frente, com o grupo de professores e faz uma proposta:

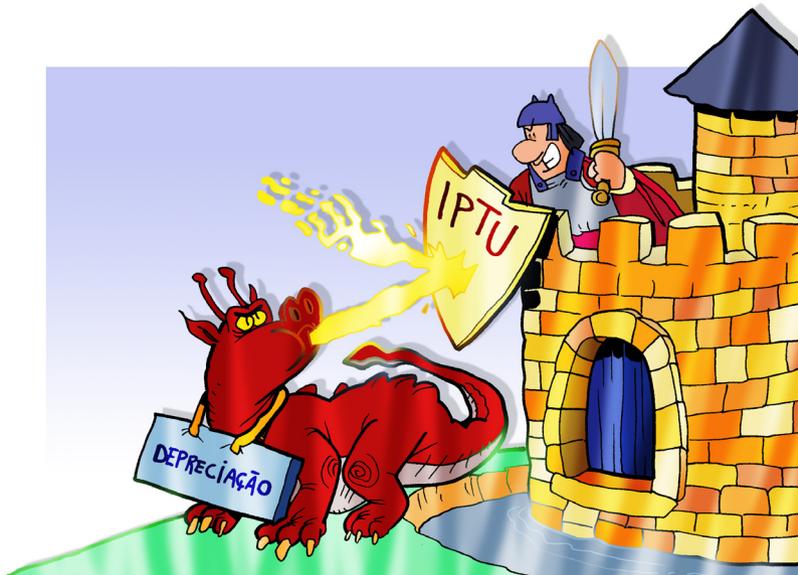
–É muita informação para um mesmo dia. Após este ciclo de debates, proponho que façamos um resumo das questões relevantes que foram debatidas durante este encontro. Então... Quem começa?

Jacinto Bené Fício responde: –Para mim, o fato de estarmos aqui reunidos com o Prefeito, debatendo questões relacionadas ao IPTU, mostra que o imposto é algo que diz respeito a todos nós, cidadãos. Somos todos co-responsáveis e portanto devemos estar representados neste debate!

O Síndico do Condomínio Nem Tudo São Flores diz: –Foi importante para mim perceber que pagar o IPTU é como pagar a taxa do condomínio do nosso prédio. Também me dei conta de algo importante, tal qual um edifício mal mantido, não pagar o IPTU desvaloriza os nossos imóveis.

Outro morador complementa: –Além de tudo, na falta de recursos e, portanto, de serviços públicos, sobra para a gente. Temos de pagar custos elevadíssimos por serviços que poderiam ser financiados pelo governo.

Jacinto Bené Fício complementa: –E seriam usufruídos por todos, gerando uma sociedade mais justa!





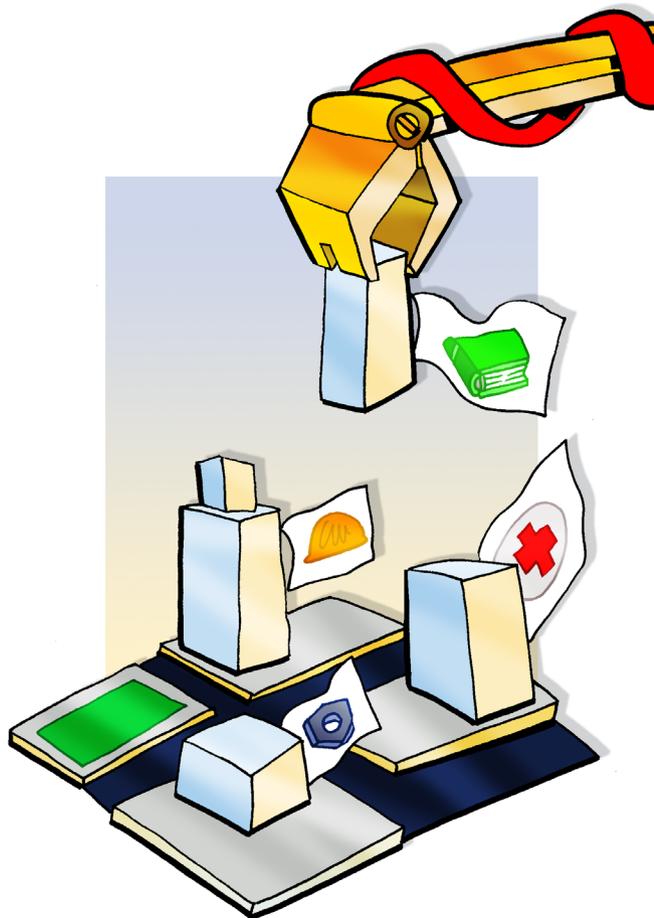
O Professor Martim percebe que todos entenderam as vantagens trazidas pelo imposto, e diz: –Vejam, um IPTU vigoroso representa um maior custo para o especulador, que retém a terra do mercado e impede o desenvolvimento urbano. Com menor retenção especulativa, aumenta-se a oferta de terras reduzindo seu preço e facilitando seu acesso.

Um morador não se contém: –Viva nossa Cidade! – Todos batem palmas.

Apenas o notório especulador imobiliário presente, está quieto. E pensa consigo mesmo: se estas idéias pegarem aqui em Nova Esperança, vou ter que me mudar para a Cidade de Sem Esperança! Ou mudar de negócio.

Martim: –Uma cidade com IPTU bem cobrado e bem utilizado transmite aos investidores seriedade, confiança, e sobretudo estabilidade fiscal. Cria um ambiente favorável à tomada de decisões de longo prazo. Incentiva a instalação de indústrias, a prestação de serviços, o turismo... É um atrativo para todas as atividades que geram renda e emprego!  
– Mais palmas.

Os representantes do Ministério das Cidades, Lincoln Institute de Políticas da Terra e demais professores percebem que é hora de partir, pois o Prefeito e os cidadãos de Nova Esperança estão aptos para cuidar por eles mesmos da situação. Se despedem em meio a uma salva de aplausos, e muitos agradecimentos.



## A reunião se encerra com sucesso!



A conversa segue, com todos contribuindo para a definição do projeto de melhoria e o plano de trabalho para a sua realização. Jacinto Bene Fício fica maravilhado vendo como é possível construir uma agenda com a participação da comunidade para o benefício de todos, mesmo na área tributária! Sem querer, deixa seu pensamento escapar e diz em voz alta...

–Uma cidade mais atrativa, com mais serviços, mais renda, mais empregos e uma vida com mais dignidade para a população carente. Uma vida melhor, numa cidade melhor.

–Já sinto o benefício!!!

Nesse momento, todos olham para Jacinto Bené Fício e a risada é geral.

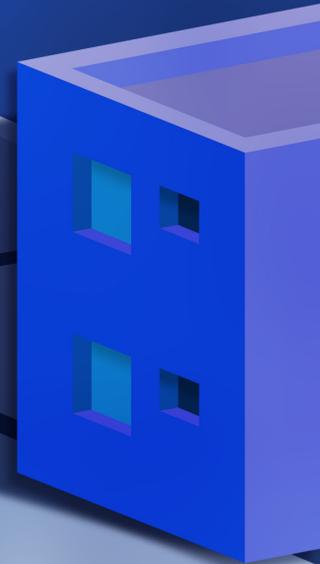
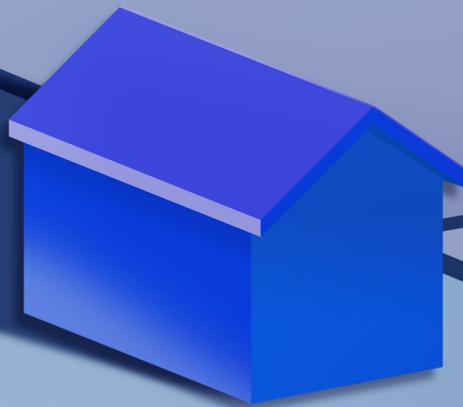




ISBN 978-85-7958-026-0



9 788579 580260



APOIO:



REALIZAÇÃO:



Ministério das  
Cidades

