

## DIREITO TRIBUTÁRIO: UMA ANÁLISE ACERCA DA ADMINISTRAÇÃO TRIBUTÁRIA DO IPTU E OS EFEITOS GERADOS FRENTE A CIDADE DE PORTO VELHO/RO

Francisco Rogério Guimarães Lima<sup>1</sup>

Yasmin Lima Teixeira<sup>2</sup>

Ihgor Jean Rego<sup>3</sup>

**RESUMO:** O presente artigo traz um estudo sobre a arrecadação tributária no âmbito municipal, com foco no Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). Foi realizado um estudo de caso na Prefeitura Municipal de Porto Velho, voltada para a arrecadação gerada pelo IPTU a fim de confirmar a hipótese de que este é o principal instrumento de arrecadação para uma cidade, já que o referido imposto se vincula ao valor venal. O estudo de caso presente é caracterizado como pesquisa qualitativa e descritiva e os dados foram coletados a partir de bibliografias, documentos, observação e entrevistas junto a servidores da SEMFAZ (Secretaria Municipal da Fazenda do Município de Porto Velho). Através das pesquisas, verificou-se que o IPTU não é o imposto de maior relevância para o município de Porto Velho, já que detém uma representação pequena diante da receita total do município. Ademais, apurou-se que a Prefeitura de Porto Velho poderia utilizar o IPTU de maneira mais favorável com a finalidade de aumentar sua arrecadação. Afinal, a média de inadimplência dos contribuintes perante este imposto é muito significativa e os valores cobrados pela Prefeitura são muito abaixo do que deveriam ser segundo a legislação.

2375

**Palavra-chave:** IPTU. Direito Tributário. Município. Porto Velho.

**ABSTRACT:** This scientific article presents a study on tax collection at the municipal level, focusing on the Tax on Urban Property and Territorial Property (UPTP). A case study was carried out in the Municipality of Porto Velho, focused on the collection generated by the UPTP in order to confirm the hypothesis that this is the main collection instrument for a city. The present case study is characterized as a qualitative and descriptive research and data were collected from bibliographies, documents, observation and interviews. Through the research, it was verified that the UPTP is not the most relevant tax for the municipality of Porto Velho, since it has a small representation in the face of the total revenue of the municipality. Furthermore, it was found that the Municipality of Porto Velho could use the UPTP more favorably in order to increase its collection. After all, the average rate of default by taxpayers in relation to this tax is very significant and the amounts charged by the City Hall are much lower than what they should be according to the legislation.

**Keywords:** IPTU. Tax law. County. Porto Velho.

<sup>1</sup> Graduando em Direito pelo Centro Universitário São Lucas. RO.

<sup>2</sup> Graduanda em Direito pelo Centro Universitário São Lucas - RO.

<sup>3</sup> Professor e Mestre em Direito, Titular do Centro Universitário São Lucas - RO.

## INTRODUÇÃO

A Constituição Federal de 1988 assegura deveres e garantias aos cidadãos, como a saúde, segurança, moradia, educação, emprego e bem estar social. Estes deveres explícitos na carta magna são de responsabilidade do Estado e para que ele consiga conservar-se e realizar os seus deveres é necessário que ele tenha recursos, os quais podem ser obtidos mediante várias formas.

A aquisição de recursos estatais pode ocorrer por meio da atividade econômica realizada pelo Estado, da utilização de bens próprios, e ainda, através da tributação. Hoje, no mundo do capitalismo e da globalização, existe a ideia de que a atividade econômica é uma ferramenta para particulares, disto decorre que o tributo deve ser a principal forma de financiamento do Estado.

Como o Brasil é uma república federal presidencialista, todos os entes federativos são responsáveis pela cobrança de determinados tributos. Ou seja, o recolhimento deles não é responsabilidade exclusiva da União, mas também dos outros entes, isto significa, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

Dentre os entes federativos, a União é a que possui a maior parte dos recursos, portanto, realiza repasses financeiros aos estados e municípios de todo o país. Ademais, os estados também fazem transferências para os municípios. Entretanto, como já mencionado, os municípios e os estados têm autonomia e poderes tributários, logo, conseguem arrecadar seus próprios recursos.

Existem muitos tipos de tributos, mas os mais conhecidos são os impostos, podendo ser divididos em federais, estaduais e municipais. No presente artigo será estudado especificamente um dos impostos municipais: o IPTU, e ele será explanado e analisado. Como o IPTU é o imposto municipal mais conhecido e utilizado pela administração municipal, pressupõe-se que seja responsável pela maior parcela da arrecadação de uma cidade.

Dessa maneira, o artigo traz a seguinte o objetivo geral de analisar a importância do IPTU na administração e arrecadação tributária municipal, tendo como base o estudo realizado na Prefeitura Municipal de Porto Velho. Especificamente, os objetivos são: i) compreender o imposto municipal, o IPTU; ii) analisar a arrecadação do município; iii) ver

que porcentagem representa a arrecadação do IPTU se comparada com a arrecadação total do município; e iv) estudar a legislação municipal acerca do IPTU.

O estudo desenvolvido nas linhas seguintes foi fundamentado com base na Constituição Federal de 1988, no Código Tributário Nacional, no Código Tributário do Município de Porto Velho, Artigos Acadêmicos e em citações de obras escritas por renomados autores.

O método de análise teórica qualitativa do texto possibilita a análise de conteúdo, discurso e confronto de informações, cujos resultados serão descritivos e expostos por meio de citações de trechos da lei e doutrinário, embasados em obras de referencial bibliográfico sobre o tema.

## **1 ASPECTOS IMPORTANTES ACERCA DA TRIBUTAÇÃO DO IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO**

O sistema tributário nacional, adotado pela Constituição Federal de 1988, estabelece o poder que deve ser exercido pela lei das pessoas políticas para instituir tributos, conforme modelo disciplinado pela constituição. Da própria carta magna, deduz-se que os entes federativos (União, Estados, Distrito Federal e Municípios) se dispunham em pé de igualdade, cabendo a cada um deles instituir os tributos descritos na carta constitucional, conforme as devidas competências estabelecidas, ressaltando-se, contudo, que nenhum deles invada a jurisdição do outro, sob pena de grave inconstitucionalidade. Para os municípios, em particular, a Constituição Federal reservou o direito de tributar imóveis e terras municipais, conforme artigo 156 da CF/88.

O IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), a nível nacional foi legalmente regulamentado no ano de 1988, com a entrada da Constituição de 1988. Já no município de Porto Velho ele é regulamentado através da Lei Complementar 878 de 17 de dezembro de 2021.

Os impostos sobre a propriedade são uma fonte significativa de arrecadação para os governos locais, tanto no Brasil quanto em todo o mundo. Na maioria dos países, a responsabilidade de coletar o imposto sobre a propriedade recai sobre os governos locais. Isso ocorre porque os municípios possuem um conhecimento mais aprofundado das áreas urbanas das cidades, e esse tipo de imposto é tangível e visível, sendo menos suscetível à competição tributária entre municípios, uma vez que sua base tributária é imóvel. No

entanto, em alguns casos, os municípios podem conceder isenções de IPTU a determinadas empresas como benefício fiscal (SABBAG, 2009).

De acordo com o inciso I do artigo 156 da Constituição Federal, o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é de competência dos municípios, o que significa que ele é instituído por meio da promulgação de uma lei ordinária municipal. As informações relacionadas ao IPTU podem ser encontradas nos artigos 32, 33 e 34 do Código Tributário Nacional (CTN).

Para que esse imposto seja aplicado, é necessário que o imóvel esteja localizado em uma área urbana, a qual é definida por meio de uma lei municipal. Além disso, é requisito mínimo a presença de dois dos seguintes aspectos para que o imóvel seja considerado urbano.

De acordo com o Código Tributário Nacional (CTN), para que um imóvel seja considerado urbano e esteja sujeito ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU), ele deve atender a critérios seguros. Esses critérios incluem a presença de meio-fio ou calçamento com canalização de águas pluviais, abastecimento de água, sistema de esgoto sanitário, rede de iluminação pública (com ou sem posteamento para distribuição domiciliar) e existência de uma escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três milhas do imóvel em questão (§1º do art. 32, CTN).

2378

No caso de residentes localizados em áreas que não possuíam pelo menos dois desses aspectos, eles serão classificados como propriedade territorial rural e estarão sujeitos ao Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). No entanto, o §2º do artigo 32º do CTN estabelece que "a lei municipal pode considerar urbanas como áreas urbanizáveis ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados por órgãos competentes, destinados à habitação, indústria ou comércio, mesmo que estejam situados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior" (MACHADO SEGUNDO, 2014).

O fato gerador do IPTU está disposto no artigo 32 do CTN:

É a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município".

A propriedade é um direito real que confere ao proprietário o pleno uso, gozo e disposição do bem. Essa plenitude só é alcançada quando todos os elementos constitutivos da propriedade estão reunidos, formando um direito único, sem ônus ou restrições em seu amplo sentido. O domínio útil é uma parte importante da propriedade, podendo ser separado e confiado a outra pessoa que não seja o proprietário. Isso permite ao titular do domínio o direito de posse, uso, gozo e disposição, sujeito a garantia da propriedade. A posse, por sua

vez, é o exercício fático dos poderes constitutivos do domínio ou propriedade, ou apenas de alguns deles. A posse estabelece um externo da propriedade, sendo o *jus possidendi*, o direito conferido ao titular de possuir o que lhe pertence (SABBAG, 2009).

O fato de o IPTU incidir sobre bens imóveis por natureza e bens imóveis por acessão física significa que este incide sobre a terra e também

No município de Porto Velho, a administração do IPTU é realizada pela SEMFAZ (Secretaria Municipal de Fazenda), que foi instituída, pelo Decreto nº 10.089/2005, para exercer a função de planejamento, arrecadação, fiscalização, controle e execução do Sistema Municipal Financeiro e de Tributação. O objetivo principal da SEMFAZ é gerenciar, com eficácia, as receitas e as despesas públicas, garantindo recursos para assegurar o bem-estar do município de Porto Velho.

## 2 O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO SOB A ÓPTICA CONSTITUCIONAL, TRIBUTÁRIA E MUNICIPAL

IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) no Código Tributário Nacional, é regulamentado através da redação da Lei 5.172, de 25.10.1966, em seus artigos 32 a 34. Já a sua constitucionalidade é prevista no artigo 156, inciso I, da Carta Magna de 1988.

2379

Ademais, o Prefeito do Município de Porto Velho, usando das atribuições que lhe é conferida no inciso IV, do artigo 87, da Lei Orgânica do Município de Porto Velho, aprovou e eu sanciona a seguinte Lei Complementar nº 878, de 17 de dezembro de 2021, que segundo o artigo 3º, institui o conjunto de princípios, regras, institutos e práticas que incidam direta ou indiretamente sobre um fato ou ato jurídico de natureza tributária, ou que alcance quaisquer das outras formas de receitas, previstas neste Código. Ademais, regulamenta que:

Art. 4º. A competência tributária do Município de Porto Velho compreende a instituição, tributação, arrecadação, cobrança e fiscalização dos tributos:

I – Impostos sobre:

a) a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU);”

O imposto, de responsabilidade dos municípios sobre bens imóveis e territoriais urbanos tem como facto gerador a propriedade usufruto ou posse de bens imóveis por natureza ou acesso físico, definidos na lei civil, situados no meio urbano área do município.

Para efeitos desse imposto, as áreas urbanas são definidas por lei municipal. Desde que pelo menos duas das atualizações listadas abaixo atendam ao pré-requisito mínimo de disponibilidade. edificado ou mantido pelo poder público: meio-fio ou calçada com canalização de águas pluviais, água canalizada, sistema de tratamento de águas residuais

sanitárias redes de iluminação pública com ou sem postes para fornecimento de energia em casa, e escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel avaliado.

A lei municipal poderá predizer áreas de edificação urbana ou áreas de expansão urbana, incluídas em loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinadas à habitação indústria ou comércio, ainda que localizadas fora das áreas definidas nas condições acima

No que diz respeito ao contribuinte, este é o proprietário do imóvel o ocupante do seu espaço utilizável ou o seu proprietário a qualquer subtítulo. A estimativa do IPTU serve de base de cálculo, resumida no valor de compra (valor de venda) do imóvel.

A alíquota varia de município para município, sendo permitida sua progressão após a aprovação da Emenda Constitucional 29/2000. O parágrafo 1º do artigo 7º do Estatuto da Cidade (lei 10 257/2001) estabelece que a alíquota máxima para a cobrança progressiva do IPTU no tempo é de 15 %.

Com a Emenda Constitucional 116/2022 ficou estabelecido que o IPTU (imposto Predial e Urbano) não onera, embora os entes usufruísseis pela imunidade a que se refere a Constituição Federal de 1988, são apenas locatários de imóveis.

2380

Desta forma, os templos de cada categoria que arrendem imóveis devem solicitar ao município da cidade-estado onde se situa o determinado imóvel a reclamação do não recolhimento do imposto se notificado até ao respetivo início do ano.

### **3 BREVE ANÁLISE PROCEDIMENTAL ACERCA DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA**

O IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano), trata-se de um imposto Real, direto, fiscal e complexo.

#### **3.1 Fator Gerador**

O fator gerador do IPTU é a propriedade, domínio útil ou a posse de um bem imóvel, desde que esteja localizado na zona urbana do Município. O critério é a localização, mas dependendo da distinção patrimonial, o STJ entende que pode incidir a ocorrência de ITR e não de IPTU.

As literaturas legais criadas pelo artigo 80 da codificação Civil, que falam de direitos reais, do direito de sucessão aberta de bens imóveis, são todas consideradas bens móveis por

ficção legal. No entanto, a pauta jurídica criada não conduz a um IPTU que afete apenas construções ou terrenos. (SABBAG, 2009).

### 3.2 Zona Urbana

A delimitação da área urbana pela lei municipal não é suficiente para a incidência do IPTU. De acordo com o artigo 32, § 1º, do CTN, entende-se por área urbana, definida por lei municipal, desde que o pré-requisito mínimo para a existência das benfeitorias indicadas em pelo menos duas das seguintes, construídas ou mantidas pelo poder público, tais como: borda ou pavimentação, com bueiro; abastecimento de água; sistema de esgotamento sanitário; rede de iluminação pública, com ou sem postes para distribuição domiciliar; escola primária ou posto de saúde a menos de três quilômetros do imóvel em questão. Portanto, pelo menos duas melhorias são necessárias. Além disso, a lei municipal tem competência para considerar áreas urbanas edificáveis ou áreas de expansão urbana, contidas em urbanizações deferidas pelo órgão competente, destinadas à habitação indústria e comércio, ainda que localizadas fora da área urbana original.

Havendo conflito entre ITR e IPTU, é necessário analisar o critério espacial e a destinação do lote pois o STJ entende que o IPTU não incide sobre os terrenos com localização rural, mas sim o ITR.

2381

O fato de grande parte do imóvel urbano ter sido declarado zona de conservação permanente ou de restrição, com proibição de edificação, não impede que o IPTU seja exigido sobre a superfície da totalidade do imóvel. Para definir se ocorrerá ou não o ITR, é necessário o fato da destinação.

Da mesma forma, nos casos em que se verifique a contemporaneidade do exercício da posse e do domínio ou seja, haja promessa de venda assinada, não registrada, mas haja promitente-comprador e promitente-vendedor, o STJ entende que o IPTU pode ser exigido de qualquer um dos contribuintes, ou seja, que não vivem juntos, com uma espécie de solidariedade.

### 3.3 Base de Cálculo

A base de cálculo do IPTU é o valor de mercado do imóvel sem levar em consideração a característica que adorna a edificação ou imóvel. Além disso, a atualização do valor de mercado do imóvel pelo índice oficial de correção não representa aumento da base de cálculo. Diante disso, ao final é possível fazer conforme a lei do poder executivo por decreto.

O anterior STJ nº 160 diz que o município está proibido de descontar a Confederação Sindical Internacional por decreto em percentual superior ao índice de correção monetária oficial. O estabelecimento de critérios de cálculo do IPTU é uma exceção ao princípio da prioridade do menor, mas deve-se observar a prioridade anual.

### 3.4 Alíquota

As taxas podem ser livremente estipuladas pela câmara dos comuns, desde que não sejam tão altas que ou que caracterizem confisco, o que é inconstitucionalmente proibido.

Existem três critérios para diferenciar as taxas do IPTU, a saber: progressividade da taxa com base no valor do imóvel taxa de progressividade devido à função social da propriedade e fora da tributação devido à localização ou uso.

### 3.5 Lançamento

Os eventos tributáveis do IPTU são validados na data escolhida para esse fim pela legislação local. A data costuma ser definida no dia 1º de janeiro de cada ano, e a liberação é garantida pelo Office. Além disso, dado o grande número de propriedades, assume-se que o anúncio de lançamento será feito quando a brochura for notificada por correio. Isso foi afirmado pelo STJ no processo nº 397, dizendo: e “o contribuinte do IPTU é notificado do lançamento pelo envio do carnê ao seu endereço”.

2382

### 3.6 Extrafiscalidade

Em decorrência da Emenda Constitucional 42/2003, o art. 153, §4º, I, da Constituição Federal, estabelece que o IPTU deve ser progressivo e ter incidência única para desestimular a manutenção de bens improdutivos. Nesse sentido segundo (MACHADO, 2009):

Desde a vigência inicial da Constituição, em observância ao art. 182 e parágrafos que dispõem sobre a propriedade e sua função social, o IPTU poderia ser progressivo, de acordo com o § 1º do art. 156, CRFB/88. Trata-se de uso extrafiscal da tributação, conferindo à exação elementos indutores de comportamentos. Nesse caso, a progressividade não se confundiria com as demais situações, já que não objetiva ser um reflexo de capacidade contributiva, mas sim servir de instrumento para o cumprimento da função social, com aspecto extrafiscal.”

### 3.7 Progressividade

A progressividade é uma técnica tributária que visa tornar os impostos compatíveis com a obrigação tributária. Na prática o andamento funciona da seguinte forma: a lei estabelece alíquotas diferenciadas para o imposto e o aumento dessas alíquotas ocorre



conforme aumenta a base de cálculo. Consequentemente, quanto maior a base de cálculo, maior o índice. O IPTU é progressivo, podendo ser dividido crescentemente em dois tipos, a saber: progressivo pela propriedade que é regulado pelo artigo 156, parágrafo 1º, inciso I e a progressividade em razão da função social da propriedade, regulamentada pelo artigo 182, parágrafo 4, inciso II.

#### **4 A APLICABILIDADE DO IPTU SOB A SOCIEDADE E O PAPEL DA SEMFAZ NO MUNICÍPIO DE PORTO VELHO**

A Semfaz (secretaria Municipal da fazenda) é considerada como órgão de primeiro nível hierárquico, para exercer a função de planejamento, arrecadação, fiscalização, controle e execução do sistema financeiro e fiscal municipal, nos termos da regulamentação (Decreto nº 10.089/2005). O principal objetivo é a gestão eficaz das receitas e despesas públicas, garantindo recursos para garantir o bem-estar do município de Porto Velho, localizada na Avenida 7 de Setembro, 744.

#### **5 OS EFEITOS DO IPTU FRENTE A CIDADE DE PORTO VELHO**

Os dados documentais foram obtidos por meio da análise da legislação municipal de Congonhas e da revisão dos demonstrativos de receitas do município. Seguindo a perspectiva de GUSTIN (2013), esses documentos representam uma fonte de dados não reativa, pois suas informações permanecem constantes ao longo do tempo. Além disso, o autor destaca que os dados documentais permitem o estudo de períodos extensos, com o objetivo de identificar uma ou mais tendências no comportamento de um determinado fenômeno. No contexto deste trabalho, a análise dos documentos coletados permitiu examinar o padrão de arrecadação do IPTU no município de Porto Velho.

Uma outra abordagem utilizada neste trabalho para conduzir o estudo de caso é a observação participante. Conforme (GUSTIN, 2013), essa técnica de observação envolve o pesquisador adotando uma postura ativa e participando ativamente dos eventos que estão sendo investigados. No presente estudo, a observação é realizada de forma contínua, uma vez que o pesquisador está presente diariamente no local de estudo: o departamento de atendimento da Secretaria da Fazenda Municipal de Porto Velho.

No contexto de um universitário acadêmico, o pesquisador teve a oportunidade de atuar na área tendo em vista ser despachante imobiliário e possuir muitos contatos com a Secretaria, assim sendo possui contato direto com os contribuintes locais da cidade e acesso

aos dados do sistema utilizado pela Prefeitura (SIAT) Sistema de Administração Tributária e interagindo com os servidores públicos que desempenharam funções no local.

Conforme mencionado por (GUSTIN, 2013), a prática de observação contempla um componente descritivo do que ocorre no ambiente estudado, além de uma dimensão reflexiva, que engloba os comentários pessoais do pesquisador durante a coleta de dados. Neste estudo, a técnica de observação é complementada pela realização de entrevistas. O autor também destaca que, em estudos qualitativos, as entrevistas são breves e informais, conduzidas em um ambiente natural. No presente trabalho, foram realizadas duas entrevistas semiestruturadas. Embora não haja uma sequência estrita de perguntas nesse tipo de entrevista, o pesquisador já possui em mente as questões fundamentais a serem abordadas.

A obtenção de recursos próprios pelo município de Porto Velho ocorre por meio da cobrança de impostos municipais, como o IPTU, ITBI e ISS, bem como de diversas taxas expedidas pela Prefeitura, tais como a taxa de iluminação pública (COSIP), taxa de licença para localização e funcionamento, taxa de averbação, taxa de licença para construção, taxa de desmembramento de terreno, taxa de sepultamento, entre outras. Além disso, a arrecadação também é derivada de multas eventualmente aplicadas pela Prefeitura a pessoas físicas ou jurídicas que tenham cometido infrações conforme a legislação vigente. É importante ressaltar que as multas não são consideradas tributos, uma vez que são impostas como punições por violação de leis, decisões ou decisões judiciais, diferenciando-se do caráter sancionatório do ato ilícito.

A seguir, segue informações conforme site da SEMFAZ onde é apresentado a arrecadação do município de Porto Velho do ano de 2022. O Extrato contém as receitas que o município gerou, além dos repasses estaduais e federais que ele recebeu.

## Receitas

### Balancete da Receita

Natureza	Código da Receita		Valor		%
	Receita	Nome da Receita	Valor Previsto	Arrecadado Realizado	
1.1.1.2.50.0.1.01.00.00	1	IPTU - Próprio	17.754.882,00	13.408.608,36	75,52 <a href="#">Detalhes</a>
1.1.1.2.50.0.1.02.00.00	2	IPTU - MDE	7.397.868,00	5.586.920,67	75,52 <a href="#">Detalhes</a>
1.1.1.2.50.0.1.03.00.00	3	IPTU - ASPS	4.438.721,00	3.352.152,37	75,52 <a href="#">Detalhes</a>
1.1.1.2.50.0.2.01.00.00	259	Multas e Juros de Mora do IPTU – Próprio	0,00	223.854,99	Inf <a href="#">Detalhes</a>
1.1.1.2.50.0.2.02.00.00	263	Multas e Juros de Mora do IPTU - MDE	0,00	93.273,33	Inf <a href="#">Detalhes</a>
1.1.1.2.50.0.2.03.00.00	264	Multas e Juros de Mora do IPTU – ASPS	0,00	55.963,94	Inf <a href="#">Detalhes</a>

2.9.9.9.99.0.1.13.00.00 287	Rec.Rend. outras transferências de convênio do Estado	0,00	5.026.221,56	Inf <a href="#">Detalhes</a>
2.9.9.9.99.0.1.14.00.00 282	Rec de Rem de Rend Outras transf direta FNAS	0,00	11.002,05	Inf <a href="#">Detalhes</a>
2.9.9.9.99.0.1.15.00.00 303	Receita de Remuneração de Operação de Credito Interna	0,00	967.143,07	Inf <a href="#">Detalhes</a>

Total Previsto:  
**1.673.884.275,00**

Total Arrecadado:

<https://apps.portovelho.ro.gov.br/transparencia/receitas?utf8=%E2%9C%93&tipo=&cdunidadegestora=o&ano=&datainicial=01%2F01%2F2022&datafinal=31%2F12%2F2022&commit=Pesquisar>

É claramente visível que Porto Velho é uma cidade altamente dependente dos repasses que lhe são concedidos. Afinal, a arrecadação própria de IPTU do município não tem muita representatividade.

Ainda assim, cabe ressaltar que cadastro imobiliário abrange um conjunto de informações referentes a todos os imóveis do município, sejam eles edificadas ou não. Ele engloba o registro de diversos dados, como o nome do proprietário, área do terreno, área construída (se houver), tipo e condição do terreno, padrão de construção, uso do imóvel, número de pavimentos e outras características relevantes para o mapeamento do valor venal do imóvel e, conseqüentemente, para o lançamento do IPTU. Conforme mencionado acima, o cadastro imobiliário é elaborado a partir das declarações dos contribuintes que adquiriram ou construíram um imóvel. Além disso, também é possível realizar o cadastro por meio de levantamentos realizados pelo órgão fiscalizador.

Mesmo evidências empíricas, mostram que as áreas que aumentaram em potencial de construção exigiram maiores gastos das autoridades municipais em infraestrutura em comparação com suas contrapartes econômicas. No entanto, os municípios podem criar mecanismos para tornar essa receita maior e mais estável, como: aumentar as taxas de subsídio e também parcelar em vários anos para não afetar significativamente o fluxo de caixa do cliente e gerar um fluxo de caixa de médio prazo para municípios.

O IPTU, sem dúvida, tem uma base tributária muito mais ampla, sendo o melhor imposto para financiar o desenvolvimento urbano dos governos locais, e é assim na maioria dos países. O imposto predial a administração portanto, trabalha com autorização de construção pesada. As operações dos conglomerados urbanos e dos IPTU's evoluíram ao

longo do tempo. As três ferramentas costumam usar valores de mercado como base para os cálculos, sendo fundamental que as Planta Genérica de Valores (PGV) sejam atualizadas com valores reais. Além disso, o IPTU progressivo ao longo do tempo ainda precisa utilizar o sistema regular de cadastro e arrecadação do IPTU. Desta forma, descobriu-se que as avaliações de propriedade estão longe de seus valores de mercado, com longos intervalos de tempo entre as atualizações da PGV. Embora positiva, a recente tendência de atualizações observada em algumas cidades-estados selecionadas foi compensada por incrementos de impostos, que mantiveram a arrecadação do IPTU ainda em níveis muito baixos.

Por conta disso, recentemente no Município de Porto Velho, aconteceu um fato inesperado pelos contribuintes de Porto Velho. Com o intuito de viabilizar a atualização do valor do IPTU, a prefeitura de Porto Velho conduziu à Câmara de Vereadores, um projeto de lei implementava a atualização da Planta Genérica de Valores. Com isso, após a análise dos parlamentares, a Lei Complementar Municipal nº 926/22, foi aprovada em dezembro de 2022, liberando os boletos para pagamento neste ano (2023), surpreendendo a população com os valores exorbitantes.

Acerca disso, a relatora do processo e conselheira Luana Vassilakis enfatizou que o:

Direito é avesso ao abuso no seu exercício. Se conta à favor do Município o fato de que a atualização da Planta Genérica de Valores observou o princípio da legalidade, necessário frisar que sua criação legislativa está em descompasso com a razoabilidade, a proporcionalidade e a vedação ao efeito confiscatório de tributo, bem como atenta contra a segurança jurídica e a previsibilidade com que se espera aja a Fazenda Pública.

2386

E afirma ainda que:

Pagar tributos não deveria ser algo que atenta contra a subsistência do contribuinte. Pelo contrário, o dever fundamental de pagar tributos existe em decorrência da necessidade de o Estado arrecadar, a fim de que faça frente às suas obrigações, notadamente na égide do Estado Social, cuja formatação impõe ao ente estatal a missão árdua de garantir dignidade à todos, indistintamente.

Diante do ocorrido, o Conselho Pleno da Seccional Rondônia da Ordem dos Advogados do Brasil, em reunião extraordinária realizada em 07/03/2023, permitiu a Presidência da OAB, interpor medida judicial contra o aumento aplicado ao aludido imposto em Porto Velho, sendo que a decisão foi aprovada por unanimidade, imputando a Prefeitura de Porto Velho, na diluição do valor acrescido em 10 anos.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Imposto Predial e Territorial Urbano é considerado um dos principais impostos municipais, no entanto, através de um estudo de caso realizado na Prefeitura Municipal de

Porto Velho, foi possível constatar que, embora esse imposto seja importante para a arrecadação do município, ele não possui uma representação muito significativa tendo em vista uma arrecadação em torno de 16 Milhões, isto é, representa menos de 1% da RCL (Receita Corrente Líquida do Município).

É complicado afirmar que o caso de Porto Velho difere dos demais municípios, uma vez que nenhum outro estudo foi realizado para embasar essa constatação. No entanto, é sabido que a cidade em questão possui uma atividade econômica voltada para a área de serviços. Isso justifica o significado da receita gerada pelo Imposto sobre Serviços, que possui uma representação muito acentuada. Essa constatação vai de encontro à hipótese inicial da pesquisa, que afirmava que o IPTU seria o imposto principal do município.

A falta de representatividade na arrecadação do IPTU em Porto Velho decorre, em parte, dos valores venais baixos obtidos pela Prefeitura Municipal para os imóveis na cidade. Os valores venais usados no cálculo do IPTU são significativamente inferiores aos valores de mercado dos imóveis, o que resulta em uma cobrança de IPTU bastante baixa. Se a Prefeitura de Porto Velhos adotar valores venais mais próximos da realidade, o valor do IPTU cobrado dos contribuintes seria mais elevado. Conseqüentemente, caso um contribuinte se torne inadimplente e seja inscrito na Dívida Ativa, o valor em débito seria mais relevante, tornando-se mais viável para o órgão público municipal realizar a cobrança através da PGM (Procuradoria Municipal de Porto Velho).

2387

Dessa forma, é fundamental reconhecer a importância de promover mudanças no sistema de atendimento do Imposto Predial e Territorial Urbano em Porto Velho. Caso a Prefeitura Municipal optasse por ajustar os valores utilizados para determinar a base de cálculo, seguindo os parâmetros exigidos pela teoria, o montante do IPTU seria mais elevado. Como resultado, a arrecadação também seria aumentada de forma correspondente.

Outra medida necessária para modificar a situação atual é a conclusão regular do recadastramento imobiliário. Conforme orientações da Secretária Adjunta Sandra Bandeira alega que a SEMFAZ já conta com servidores públicos responsáveis por fiscalizar os imóveis, corrigindo cadastros incorretos e registrando novas propriedades. Dessa forma, a Prefeitura vem notificando todos os contribuintes sobre suas obrigações tributárias e estabelecendo o imposto de acordo com as características reais dos residentes. Sem dúvida, isso resultaria em uma arrecadação maior do IPTU.

Com essas ações, é provável que o gráfico de arrecadação do IPTU cresça constantemente, acompanhando o aumento no número de novos cadastros de imóveis.

Afinal, os contribuintes demonstraram um maior comprometimento em pagar o IPTU, uma vez que não ficariam acomodados diante da falta de ação por parte da Prefeitura em relação às dívidas.

Em suma, pode-se concluir que a arrecadação do IPTU para o município é limitada devido à forma como o órgão público municipal e os contribuintes lidam com o imposto. Se houvesse um maior comprometimento de todos com o pagamento do IPTU, sem dúvida a receita gerada por esse imposto seria mais significativa para o município. Isso poderia reduzir a dependência em relação aos repasses estaduais e federais que a cidade recebe. Em outras palavras, o município possui um potencial de arrecadação de IPTU ainda não explorado plenamente, sendo necessário aproveitá-lo melhor para que a receita proveniente desse imposto tenha um significado maior para a cidade e contribua para o seu desenvolvimento.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição Federal da República Federativa do Brasil**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/constituicao.htm> Acesso em 22/02/2023.

BRASIL. Lei Federal 10.406 (2002). **Institui o Código Civil**. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm). Acessado em 22.02.2023 2388

BRASIL. LEI 10.257 de 10/07/2001 – Estatuto das Cidades - **Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências**. Disponível em <http://www.planalto.gov.br>. Acesso em 22/02/2023.

CARVALHO JR., C. J. **IPTU no Brasil: progressividade, arrecadação e aspectos extrafiscais**. Brasil: IPEA, Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada, 2006.

FERNANDES, C. E. **IPTU: texto e contexto**. Brasil: Editora Quartier Latin do Brasil, 2005.

FURLAN, Valéria. **Imposto sobre a Transmissão Onerosa de Bens Imóveis**. Tese de Doutorado apresentada à Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2003.

GUSTIN, Miracy B. S.; DIAS, Maria Tereza Fonseca. **(Re) Pensando a Pesquisa Jurídica**. 4 ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2013.

PORTO VELHO, Lei Complementar nº 878, de 17 de dezembro de 2021. **Institui o Código Tributário e de Rendas do Município de Porto Velho e dá outras providências**. Câmara Municipal de Porto Velho, RO. 2021.

BRASIL, **Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966**. Institui o Código Tributário Nacional. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil, Brasília, DF. 1966. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172.htm)> acesso em 22 de fevereiro de 2023.

MACHADO SEGUNDO, Hugo de Brito. **Primeiras Linhas de Direito Financeiro e Tributário: material e processual**. 8ª edição – São Paulo: Atlas, 2014.

MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de Direito Tributário**. 30ª edição, revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Malheiros Editores LTDA, 2009.

MELO, José Eduardo Soares de. **Curso de Direito Tributário**. 8 ed. São Paulo: Dialética, 2008. In: In: SABBAG, Eduardo. Manual do Direito Tributário. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

PINTO, K. A. V. S. **IPTU: política urbana e aspectos constitucionais**. Brasil: Alínea Editora.

SABBAG, Eduardo de Moraes. **Manual de direito tributário**. São Paulo: Saraiva, 2009.

SABBAG, Eduardo. **Manual do Direito Tributário**. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

SABBAG, Eduardo de Moraes. **Manual de direito tributário**. 8ª Ed. São Paulo: Método, 2021.

VASQUES, M. B. **IPTU, teoria geral do garantismo: o controle da constitucionalidade de suas leis após a EC 29/2000**. Brasil: Juruá Editora, 2009.

WERNEK, J. C. **O IPTU como instrumento de atuação urbanística**. Editora Fórum, 2008.