Avaliação Imobiliária para Fins Tributários em Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro.

Pedro Humberto Bruno de Carvalho Júnior[1]

RESUMO

O trabalho visa analisar os sistemas avaliatórios municipais para cálculo do valor venal e posterior incidência do IPTU em quatro grandes cidades brasileiras: Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte e mais detalhadamente o Rio de Janeiro. As bases de dados utilizadas para a pesquisa são as legislações tributárias municipais e no caso do Rio de Janeiro utilizou-se também uma amostra de 2.511 apartamentos avaliados pela Caixa Econômica Federal em 2009. Quanto a metodologia avaliatória empregada por essas cidades, Curitiba, São Paulo e Belo Horizonte avaliam a edificação e o terreno separadamente, aplicando fatores de correção específicos em cada parte. Já o Rio de Janeiro estabelece conjuntamente o valor da edificação e do terreno e aplica os fatores de correção sobre todo o valor venal do imóvel. O fator de correção idade tem afetado significativamente os valores venais nas cidades analisadas. Os apartamentos podem sofrer uma depreciação da parte edificada de 40% em 50 anos em Curitiba, de 80% em 60 anos, em São Paulo e entre 40% e 60% em 40 anos em Belo Horizonte. No Rio de Janeiro, o valor venal total sofre uma depreciação de 1% ao ano em até 50 anos, o que torna as avaliações bastante defasadas. Analisando a amostra de apartamentos avaliados, constatou-se que a Planta Genéricas de Valores do Rio de Janeiro continha valores venais que correspondiam em média entre a 46,9% a 60,1% dos valores de mercado. Porém os fatores de correção reduziram o valor venal lançado em 30% e as reduções e descontos em 25%. Com isso a tributação efetiva do IPTU no Rio de Janeiro foi em média 0,24% do valor de mercado dos imóveis da amostra, e de 0,43% na classe dos 5% mais valorados, porém esses indicadores ainda estão muito distantes da alíquota legal de 1,2%.

Palavras-Chaves: avaliação imobiliária, tributação imobiliária, justiça tributária, federalismo fiscal.

[1] Pesquisador do Instituto de Pesquisa Econômica Aplica (IPEA). Av. Pres. Antonio Carlos, 51/10º andar – Castelo. Rio de Janeiro/RJ, Brasil. E-mail: pedro.carvalho@ipea.gov.br

Real Estate Appraisal for Tributary Purpose in Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte and Rio de Janeiro.

ABSTRACT

This paper aim is analysing the municipal valuation systems used for the appraisal value and posterior real estate tax incidence in four Brazilian big cities: Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte and more minutely in Rio de Janeiro. The data basis used in this research are the local taxation legislations and in the case of Rio de Janeiro was also used a sample of 2,511 apartments valued by Caixa Econômica Federal (federal bank and popular agent of real estate financing) in 2009. About the valuation methodology, Curitiba, São Paulo and Belo Horizonte valuate edification and land separately, applying specific correction factors in each part. Rio de Janeiro, on the other hand, calculates edification and land value jointly. The correction factor "age" has been affecting significantly the appraisal values in the cities analyzed. The apartments' edified part can suffer a detraction of 40% after 50 years in Curitiba, 80% after 60 years in São Paulo and between 40% and 60% after 40 years in Belo Horizonte. In Rio de Janeiro the total appraisal value suffers a detraction of 1% per year up to 50 years, what causes a plenty large lag to the valuations. Analyzing the data basis of Caixa Econômica Federal, it was verified that the appraisal values of Rio de Janeiro was equivalent to between 46,9% and 60,1% on average of the market values. Moreover the applications of the correction factors reduced the appraisal value in 30% and the legal deductions and discounts in 25%. Taking this into account the effective taxation of real estate tax in Rio de Janeiro on average was 0.24% of the market value and 0.48 in the class of 5% most valued, in that sample, in despite of a legal aliquot of 1.2%.

Key-words: real estate appraisal, real estate taxation, fairness taxation, fiscal federalism.

INTRODUÇÃO

A metodologia de avaliação imobiliária em massa para fins tributários consiste na apuração do valor venal do imóvel pela administração municipal que é a base cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. O texto pretende mostrar os sistemas de avaliação imobiliária municipais para fins tributários em quatro cidades brasileiras: Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro. Essas cidades foram selecionadas devido ao grande volume de arrecadação de IPTU e também pela disponibilidade dos dados. O tema se justifica devido a importância fiscal do imposto nos orçamentos municipais, bem como seus objetivos extra-fiscais, no qual pode-se citar o Iptu Progressivo no Tempo, previsto no art. 182 da CF/1988 e regulamentado pelo art. 7º da Lei 10.257/2001 (Estatuto das Cidades). Além disso, a CF/1988, a partir da Emenda Constitucional nº 29/2000 também logrou-se por enfatizar a função distributiva do IPTU, permitindo que os municípios possam aplicar alíquota progressivas ou seletivas. O valor venal dos imóveis também costuma ser utilizado como base de cálculo do Imposto Estadual sobre Heranças e Doações (ITCM) e no Imposto de Transmissão Imobiliária *Inter-Vivos* (ITBI), bem como para o pagamento de indenizações judiciais. Além disso, a Lei 10.257/2001 – Estatuto das Cidades criou ou regulamentou vários dispositivos[2] tributários (com função extra-fiscal) e de ordenamento urbano que utilizam de alguma maneira o valor venal da propriedade imobiliária.

O artigo se divide em cinco seções além desta introdução e das conclusões finais. A primeira seção faz uma resenha da literatura e relata os processos e métodos gerais de avaliação imobiliária para fins tributários adotados entre as municipalidades brasileiras. A segunda, terceira e quarta seções tecem comentários específicos a respeito das avaliações imobiliárias para fins tributários dos municípios de Curitiba, São Paulo e Belo Horizonte, respectivamente, de acordo com suas legislações municipais. A quinta seção além de mostrar o processo avaliatório do município do Rio de Janeiro, analisa o nível de defasagem das avaliações com relação ao mercado e a distribuição da tributação do IPTU. Para a análise do Rio de Janeiro o artigo contou com uma base de 2.511 apartamentos avaliados pela Caixa Econômica Federal no ano de 2009, bem como o valor venal do metro quadrado contido na Planta Genérica de Valores (PGV) da cidade e os demais critérios para aferição da base de cálculo do imposto contido no Código Tributário Municipal do Rio de Janeiro.

1. AVALIAÇÃO EM MASSA DE IMÓVEIS PARA FINS TRIBUTÁRIOS

É muito importante em termos de transparência e política públicas que a municipalidade estime o valor venal como sendo um valor próximo ao valor de mercado das propriedades urbanas e ao mesmo não gerar incentivos adversos, como o aumento da tributação com a eventual realização de melhorias pelo proprietário. Infelizmente no Brasil, tal fato está longe de se tornar realidade na maioria dos municípios, pois diversos fatores contribuem para que os valores venais sejam bem diferentes dos valores de mercado. Primeiramente, há a dificuldade política em se aprovar uma nova Planta Genérica de Valores (PGV), lei municipal em que consta o valor do metro quadrado do solo urbano de cada logradouro, face de quadra ou outra unidade adotada pelo município. Devido a necessidade de aprovação sob forma de projeto de lei, muitas vezes a Câmara Municipal pode alterar profundamente o projeto ou rejeitá-lo inteiramente, principalmente se tal fato implicar em um grande nível de reajuste. Isso se torna mais problemático em municípios que há muito não atualizam sua PGV, como Porto Alegre (1991) e

[2] Pode-se citar: Parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o IPTU Progressivo no Tempo e a Desapropriação com pagamento em títulos, o Direito de Superfície, o Direito de Preempção, a Outorga Onerosa do Direito de Construir, a Operação Urbana Consorciada e a Transferência do Direito de Construir.

Rio de Janeiro (1997). Obviamente, quanto maior é o lapso temporal em que os valores venais não são reavaliados, maiores serão os reajustes e conseqüentemente a impopularidade da medida. É importante frisar aqui, que do ponto de vista técnico e como forma de manter a equidade na tributação, a função de calibrar a carga tributária dos impostos imobiliários não é de competência do sistema avaliatório, mas sim da estrutura de alíquotas inseridas sobre a base de cálculo do imposto. De fato, caso um município planeje realizar uma reforma tributária, atualizando seus critérios de aferição de valores venais do Iptu, também pode mudar sua estrutura de alíquotas, para manter a carga tributária no nível desejado.

É importante destacar que o valor venal do solo urbano por metro quadrado, contido na PGV, é apenas um passo para se chegar a efetiva base de cálculo do IPTU. Em geral, os municípios apuram separadamente o valor do solo urbano livre de edificação e o valor da parte edificada do imóvel, cujos critérios também estão incluídos em lei municipal. Após a estimação dos valores da parte edificada e não edificada aplicam-se os eventuais fatores de correção que valorizam ou desvalorizam cada uma dessas parcelas, após isso, concede-se eventualmente descontos no valor venal final e chega-se a base de cálculo do IPTU, na qual aplicam-se as alíquotas. É importante destacar que os municípios têm autonomia para estabelecer diferentes critérios de progressividade e seletividade de alíquotas, conforme Carvalho Jr (2009), bem como conceder descontos (inclusive dentro do próprio sistema de avaliação imobiliária) e estabelecer um critério ou limite de isenção. Obviamente, se os descontos e isenções levarem em consideração o valor venal do imóvel e se estes estiverem muito defasados, isso acabará beneficiando um número muito maior de imóveis do que aquele desejado pelo legislador. Como um caso ilustrativo, tem-se o município de São Paulo, que isenta o IPTU de residências com valores venais de até R$ 60 mil. Porém como é sabido que sua PGV ainda é defasada, provavelmente esse limite de isenção abrange imóveis de valores de mercado bem superiores a este valor. No caso o limite de isenção, que deveria ser uma exceção, atingindo apenas aqueles de menor capacidade contributiva, acaba provavelmente beneficiando a maioria dos imóveis residenciais do município.

1.1. Os Métodos de Avaliação

Estudos sobre Avaliação Imobiliária, como de Cesare (2004), apontam três principais metodologias para avaliação em massa para fins fiscais: Método de Custo de Reprodução, Método de Renda e Método Comparativo de Dados de Mercado. Os municípios brasileiros costumam ter o seu sistema de avaliação imobiliária com base na Norma Técnica ABNT 14653-2/2004 – Avaliação de Imóveis Urbanos. Essa Norma Técnica da ABNT também sugere esses três métodos para a avaliação imobiliária com ordem de prioridade: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, Método Involutivo e Método Evolutivo. Conforme a Norma, o primeiro método é o preferível a ser adotado num sistema de avaliação em massa, pois consiste em utilizar num modelo econométrico de determinação do preço de imóveis com base numa amostra de transações ou ofertas imobiliárias. O segundo método é indicado apenas para empreendimentos comerciais ou industriais, sem grande valia para a elaboração de uma PGV e o Método Evolutivo consiste em calcular o custo de reprodução do imóvel, no qual se estima separadamente o valor do terreno e da edificação e aplicam-se os respectivos fatores de correção. Apesar das vantagens e da própria indicação da Norma pelo uso do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, é o Método Evolutivo que é o escolhido na maior parte das legislações tributárias municipais.

O método de Custo de Reprodução (Evolutivo) além de ser o mais adotado nos municípios brasileiros é adotado também no Chile, Argentina, Peru, Espanha, Itália, entre outros países. Segundo Gonzáles (2003), esse método se baseia na soma do custo de aquisição do terreno com o custo de construção da edificação (este sujeito a depreciação e aos demais fatores de correção). O método parte do entendimento que o valor de mercado do imóvel é o custo de reprodução do

mesmo, sujeito a depreciação e a obsolescência da edificação. No caso de imóveis comerciais deve-se levar em consideração o valor do "ponto" no cálculo do valor da parte relativa ao terreno urbano.

Um método adotado em vários países do mundo, porém desconhecido no Brasil seria o "Método de Renda", que é um método indireto de avaliação da propriedade imobiliária. Nada mais é que estabelecer o valor da propriedade com base no valor do arrendamento pago ou estimado do imóvel. Ele é bastante adotado em países da África, Ásia, França, Portugal, Irlanda, bem como foi usado no México no passado. Apesar de sua simplicidade, o método apresenta problema de equidade, pois a rentabilidade do aluguel do imóvel pode variar em virtude do cenário macroeconômico, do valor do próprio aluguel, do tamanho e localização do imóvel, das garantias locatícias, dos poderes de barganha do locador e locatário e do condomínio e demais taxas existentes. Além disso, também é necessário que haja um mercado de aluguéis desenvolvido, sem contar o problema de se estimar o valor do aluguel para imóveis próprios.

O método comparativo de valores de mercado se intensificou com a sofisticação das análises econométricas e estatísticas e com o grande número de dados de transações imobiliárias informatizas. Ele consiste basicamente em estimar um modelo de preços hedônicos de avaliação em massa de imóveis, utilizando dados de transações e ofertas imobiliárias recentes. Tal método permite erros bem menores que os outros métodos citados, mas necessita de uma base de dados ampla. Ele é recomendado na avaliação em massa de residências ou escritórios comerciais e em cidades de porte médio e grande. No Brasil ele é adotado pelo Distrito Federal, bem como em países como os Estados Unidos, Canadá e no Reino Unido.

1.2. Os Fatores de Correção

É interessante observar que as legislações municipais estabelecem os chamados "fatores de correção" do valor venal da edificação e do terreno (quando calculados de maneira separada), quanto do valor venal inteiro do imóvel (quando o terreno e a edificação são calculados conjuntamente). Os fatores de correção são coeficientes que alterem para mais ou para menos o valor venal originalmente determinado pela Planta Genérica de Valores. Esses fatores de correção fazem o papel dos valores dos coeficientes das variáveis resultantes de um modelo de preços hedônicos que estimam os valores dos imóveis. Não se sabe, porém, se os fatores de correção inseridos nas legislações municipais são resultado de um modelo de regressão, pois sua origem não é explicitada na lei, até mesmo porque, as leis que instituem as PGVs e os fatores de correção passam por um processo político de debate e aprovação na câmara municipal, antes de entrar em vigor. Os fatores de correção comumente aplicados no Brasil, como localização de terreno encravado, de fundos, depreciação da edificação, inclinação do terreno entre outros exemplos são ultrapassados. Fatores valorizantes como proximidade a Shopping Center, estação de metrô, orla litorânea e fatores desvalorizantes como proximidade para localidades violentas, andar baixo, proximidade a viadutos, nível alto de ruídos entre outros não foram explicitados após análise de 200 Códigos Tributários Municipais (Carvalho Jr, 2006). Provavelmente a influência destes fatores é desconsiderada ou está inserida nos valores venais dos terrenos contidos na PGV.

Apesar de ser condição fundamental para resolver o problema dos valores venais defasados em muitos municípios, apenas a aprovação de uma nova PGV pode não ser suficiente, devido a aplicação dos fatores de correção que alteram profundamente o valor venal do imóvel e aos descontos e isenções que reduzem significativamente o IPTU lançado. Uma nova PGV apenas corrige o valor dos terrenos urbanos e não se sabe a proporção do valor da parte relativa ao terreno urbano sobre o valor venal total do imóvel.

2. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E IPTU EM CURITIBA

Curitiba foi escolhida neste trabalho por ser uma grande metrópole e ter a quarta maior arrecadação de IPTU no Brasil, cerca de R$ 268 milhões em 2008, o que foi aproximadamente R$ 146,55 por habitante. Apesar do bom nível arrecadatório, Carvalho Jr. (2009) mostrou que a carga tributária do IPTU residencial é regressiva a partir dos 20% imóveis mais valorados da cidade. Por outro lado a proporção dos domicílios da cidade que eram contribuintes do IPTU foi de 42% em 2003, um dos mais altos entre as capitais estaduais.

A avaliação imobiliária de Curitiba é regulamentada pelo Decreto Municipal 1.181/2001 e utiliza o método do custo de reprodução do imóvel. A avaliação é dividida em avaliação do terreno e da edificação. Após a multiplicação do tamanho do imóvel pelo valor do metro quadrado de sua localização contido na PGV, são aplicados seis fatores de correção contidos no Anexo 1.1, que podem aumentar ou diminuir ao produto inicial citado[3]. Verifica-se que a aplicação dos coeficientes é bastante complexa, o que torna difícil o entendimento pelos contribuintes. É ampla a possibilidade de redução significativa dos valores venais. Essa pode ser umas das causas da regressividade da carga tributária do IPTU, pois esses benefícios legais tem maior impacto em imóveis de maior valor. A aplicação dos fatores de correção exemplificados no Anexo 1.1 podem reduzir significativamente o impacto de uma nova PGV nesta cidade. Por exemplo, imóveis de alvenaria com mais de 50 anos em Curitiba tem o valor de sua parte edificada reduzido em 40%.

O Anexo 1.2 mostra a estrutura de alíquotas e o perfil das isenções e reduções do IPTU em Curitiba. Observa-se que Curitiba tem um sistema altamente progressivo de alíquotas, que em tese deveria compensar a regressividade do sistema de cálculo do valor venal. É importante notar que o sistema de alíquotas progressivas de Curitiba é gradual, com cada faixa de valor sendo tributada pela respectiva alíquota. A isenção de IPTU para imóveis de valor venal até R$ 31,3 mil, com até 70 metros quadrados e padrão de acabamento simples pode parecer pequena a primeira vista, mas se os valores venais estiverem defasados, a isenção pode abranger grande parte dos imóveis até esse limite de tamanho e padrão de acabamento.

A Tab. 1 nos mostra o valor do metro quadrado das edificações em Curitiba, conforme material e acabamento. Cada município brasileiro tem ampla autonomia para estabelecer esses valores, muito embora exista o valor CUB definido pelo Sinduscon regionalmente e que poderia ser utilizado como referência para esse cálculo. A Tab. 1 mostra que um imóvel residencial novo de 100 m², feito com alvenaria e com padrão luxo de acabamento teria a sua parte edificada avaliada entre R$ 82,6 mil e R$ 90,7 mil (valores sujeitos a depreciação de 1% ao ano, até 50 anos).

Tabela 1: Resumo do Valor da Edificação para Cálculo de Valor Venal em Curitiba. [em R$, por metro quadrado, exercício 2010]

Tipo de Contrução	Residencial			Não Residencial		
Madeira e Mista	125	a	324	148	a	393
Alvenaria Simples	271	a	365	312	a	440
Alvenaria Média Simples e Média	338	a	561	413	a	630
Alvenaria Fina	602	a	737	703	a	826
Alvenaria Luxo	826	a	907	960	a	1.021

Fonte: Lei Complementar 49/2003 – Prefeitura Municipal de Curitiba

3. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E IPTU NO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO

[3] Tentou-se no Anexo 1.1 simplificar ao máximo o Decreto 1.181/2001 que regula a avaliação imobiliária de Curitiba, porém ainda há muitos detalhes e exceções que ficaram de fora deste resumo. Algumas conclusões podem ser tomadas ao se analisar o Anexo 1.1 e a Tab. 1.

O município de São Paulo possui a maior arrecadação de IPTU do país, pouco mais de R$ 2,9 bilhões em 2008, o que levou a uma arrecadação anual *per capita* de R$ 265,11. Segundo o art.2 da Lei Municipal 10.235/1986, os valores venais das edificações e dos terrenos urbanos são avaliados separadamente e o valor venal total do imóvel será a soma do valor venal do terreno com o valor venal da edificação. Para dar maior transparência ao processo, a legislação prevê que o contribuinte possa requerer administrativamente uma avaliação especial do imóvel caso não concorde com o valor venal estimado. A penúltima PGV de São Paulo fora realizada em 2001, com a promulgação da Lei 13.250, porém em 2009 houve a promulgação de uma nova PGV, através da lei 15.044. Entretanto, esta lei estabeleceu um limite de aumento do valor venal de 30% e 45% para imóveis residenciais e comerciais respectivamente e, além disso, o Código Tributário de São Paulo limita o valor venal do metro quadrado do terreno urbano em R$ 4,8 mil para residências. O quadro com os critérios do cálculo do valor venal dos imóveis em São Paulo estão resumidos nos Anexos 2.1 e 2.2.

A Tab. 2.1 nos fornece o valor do metro quadrado da parte relativa a edificação dos imóveis novos da cidade de São Paulo, conforme seu padrão de construção (acabamento). Estes valores estão sujeitos a depreciação conforme mostra o Anexo 2.1. Já Tab. 2.2 nos fornece o valor venal de alguns terrenos urbanos de vias valorizadas para o exercício de 2009, quando ainda vigoravam os valores da Lei 10.253/01 e no exercício 2010. Observa-se que houve um aumento significativo do valor venal em todas as vias selecionadas, destacando-se a Rua Oscar Freire (até 365%), na Av. Rep. do Líbano (até 155%) e na Região da Luz, incluindo-se a antiga "Cracolândia" (até 165%). Deve-se ter em mente que os valores venais da PGV de 2001 foram reajustados por índices de preço ano a ano, sendo os do exercício de 2009, 49% superiores aos valores originais de 2001. De qualquer maneira, sete anos de reajustes dos valores venais por índices de preços podem gerar dois problemas. Ao mesmo tempo em que pode tornar o IPTU profundamente defasado, no caso de imóveis que sofreram grandes valorizações nesse período, também pode ocasionar, em regiões em que os valores de mercado se mantiveram estáveis, uma sobreavaliação. Isso porque um processo de reajustes seguidos por índices de preços podem elevar significativamente um valor venal que já era alto. Isso mostra os problemas da existência de um grande lapso temporal na elaboração de uma nova PGV. Por exemplo, a Av. Paulista possuía o valor venal mais alto de São Paulo em 2002 sendo este reajustado seguidamente pelo índice de preços e com isso no exercício de 2009 o valor venal do metro quadrado, em algumas quadras, já ultrapassava R$ 9 mil. A Lei 15.044/09 pouco alterou os valores venais nessas quadras da Av. Paulista.

Já o Anexo 2.2 mostra que o sistema de isenções e reduções é bastante generoso. Tomemos como exemplo uma residência de 85 m², de padrão construtivo C (nível médio de acabamento), construída em 1985. Este imóvel poderia estar localizado numa via de valor venal do metro quadrado do terreno de cerca de R$ 487 para o exercício de 2010 (como por exemplo, a Av. Giovanni Gronchi/Morumbi). O valor venal da parte relativa ao terreno do imóvel em questão seria o produto do seu tamanho pelo valor venal do metro quadrado contido na PGV, nesse caso sendo igual a R$ 41,4 mil. A esse valor soma-se o valor da edificação, que por pertencer a classe C seria de R$ 770/m², reduzindo-se a R$ 577,50/m² devido a depreciação da parte edificada em 25%. Ao final o valor total do imóvel será de R$ 90,5 mil e, portanto ele será isento do IPTU. Porém, ao se analisar os dados de mercado para a Região do Morumbi, no primeiro trimestre de 2010, observa-se que imóveis similares a este exemplo têm valor de mercado de R$ 180 mil, ou seja, duas vezes superior. Um outro exemplo, seria um imóvel de 100 m², construído em 1979, localizado no bairro de Moema, de padrão construtivo C. Pela idade, o valor da parte edificada sofreria uma depreciação de 80%. Para 2010, nesse bairro, o terreno tem valor venal médio de R$ 1,5 mil/m². Neste caso o valor venal total do imóvel seria de R$ 168,1 mil e com isso faria juz a um desconto de R$ 37 mil na base de cálculo do IPTU. Isso proporcionaria um desconto

efetivo de 22% que levaria o imposto a ter uma base de cálculo de R$ 131,1 mil, e portanto sujeito as menores alíquotas do atual sistema progressivo, ou seja 0,8% e 1% (alíquotas graduadas e aplicadas por faixa de valores). Porém, analisando-se dados de mercado, observa-se que imóveis similares a este exemplo teriam valores de R$ 300 mil no primeiro trimestre de 2010, ou seja, 2,3 vezes superior a base de cálculo do IPTU[4].

Tabela 2.1: Resumo do Valor da Edificação para Cálculo de Valor Venal no Município de São Paulo. [em R$, por metro quadrado]

Tipo de Construção	Residencial (casas/apart.)	Comercial	Teatros, Aeroportos, Cinemas, Hospitais e demais casos singulares
Padrão A: (mais Simples)	410 / 455	440 ou 590	385
Padrão B	500 / 590	620 ou 770	505
Padrão C	635 / 770	785 ou 945	675
Padrão D	855 / 1.010	960 ou 1.210	875
Padrão E	1.050 / 1.275	1.170 ou 1.475	Não Existe
Padrão F: (mais Luxuoso)	1.280 / 1.555	Não existe	Não existe

Fonte: Decreto 50.500/09 (Prefeitura Municipal de São Paulo)

Tabela 2.2: Exemplos de Valores do Solo Urbano Livre de Edificação de vias Valorizadas no município de São Paulo[(em R$ por metro quadrado]

Logradouro	Exercício 2009 (Lei 10.253/01 reajustada em 49%)	Exercício 2010 (Lei 15.044/09)	Variação [média, em %]
Av. Brigadeiro Faria Lima	1.674 – 5.248	3.532 – 6.014	37,91
Av. Paulista	4.668 – 9.111	8.875 – 9.177	31,01
R. Oscar Freire	734 – 763	2.761 – 3.547	321,38
Alameda Santos	1.899 – 2.401	2.607 – 2.703	23,49
Av. Cidade Jardim	1.945 – 2.709	3.183 – 3.486	43,30
R. Bela Cintra	1.341 – 2.501	1.548 – 2.906	15,93
Av. Morumbi	462 – 1.379	691 – 1.104	-2,50
Av. Higienópolis	1.138 – 1.717	1.637 – 2.383	40,81
Av. Rep. Líbano	502 – 1.610	1.280 – 1.649	38,68
Av. Europa	1.209 – 1.460	1.762 – 2.564	62,08
Av. Luiz Carlos Berrini	2.184 – 2.984	3.315 – 3.473	31,35
R.Guaianases (antiga "Cracolândia")	398 – 964	864 – 1.187	50,59
R.dos Gusmões (antiga Cracolândia")	953 – 964	1.084 – 2.554	89,78
Av. Rio Branco	399 – 1.347	841 – 2.987	119,24

Fonte: Lei Municipal 10.253/01 e 15.044/09 – Prefeitura Municipal de São Paulo.

4. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E IPTU EM BELO HORIZONTE

[4] Cabe ressaltar que para ter direito as principais isenções do IPTU paulistano é preciso que o imóvel seja cadastrado pelo menos na categoria "C" de padrão construtivo, que pela legislação são aqueles imóveis que possuem: área total de até 200 m², arquitetura simples; vãos e aberturas médios; esquadrias de ferro, madeira ou alumínio, estrutura de concreto armado, revestido ou aparente, acabamento externo com paredes rebocadas, revestidas com pastilhas; pintura à látex ou similar, com acabamento interno composto de paredes rebocadas, massa corrida, azulejos simples ou decorados; pisos cerâmicos, tacos ou carpete; armários embutidos; pintura à látex ou similar. Além disso, devem possui dependências: até três dormitórios; até dois banheiros e eventualmente com quarto e banheiro de empregada; até uma vaga de garagem por apartamento. Podem possuir também dependências acessórias de uso comum: salão de festas, salão de jogos, jardins, play-ground.

Belo Horizonte possuiu a terceira maior arrecadação de IPTU do Brasil, com R$ 399,3 milhões ou R$ 165 em termos *per capita* no ano de 2008. Os Anexos 3.1, 3.2 e a Tab. 3 sintetizam os fatores de correção, a estrutura de alíquotas, os critérios de isenções e descontos e os valores do metro quadrado das edificações e terrenos urbanos, localizados na Região Centro-Sul de BH.

Observa-se no Anexo 4.1 a existência de vários fatores de correções, a maioria para casos atípicos, o que não deve ser aplicado a grande parte dos imóveis cadastrados. Como nas demais cidades estudadas, o fator obsolescência tem uma depreciação máxima entre 40% e 60% num prazo de 40 anos, mas somente é aplicado na parcela relativa a edificação do valor total do imóvel. Evidentemente se a relação entre valor da edificação e valor do terreno for alta, o fator obsolescência impactará significativamente no valor venal do imóvel. De acordo com o Anexo 3.2, Belo Horizonte tem um sistema de alíquotas progressivas que variam de 0,6% a 1% para imóveis residenciais e entre 1,2% e 1,6% para imóveis não-residenciais. O principal critério de isenção é aquele aplicado aos imóveis com valor venal até R$ 40 mil. Segundo Carvalho Jr. (2009) dados da POF 2002/3 mostram que em Belo Horizonte, 40,4% dos domicílios eram contribuintes do IPTU, indicador bem superior as outras capitais estaduais.

Provavelmente BH deve ter um cadastro imobiliário fiscal abrangente e, além disso, o seu sistema avaliatório deve ser menos defasado que as demais capitais estaduais. Por exemplo, um apartamento com 60m², 40 anos de idade e padrão construtivo médio (classe nº 3, em cinco existentes de acordo com a legislação municipal) teria o seu valor venal total avaliado em: R$ 25.300, R$ 37.000, R$ 61.300, R$ 87.500 e R$ 197.600 se localizados nas respectivas zonas homogêneas AP1, AP2, AP3, AP4 e AP5 (utilizando-se a mediana dos valores venais do terreno dentro de cada zona homogênea). Logo somente os apartamentos com essas características localizados nas zonas homogêneas AP1 ou AP2 (as menos valorizadas) teriam isenção do IPTU.

Como outro exemplo, de acordo com a Tab. 3, o valor venal do metro quadrado dos terrenos na Zona Homogênea Centro Sul (AP 5) variam entre R$ 630 e R$ 2.160 nas regiões de adensamento contido e o valor venal do metro quadrado da edificação de padrões medianos a luxuosos entre R$ 1.890 e R$ 2.160. O valor venal máximo de R$ 4.320 (somando-se o valor da edificação com o do terreno) para apartamentos novos de padrão fino não representa uma avaliação muito defasada em relação ao mercado. Dados de oferta no primeiro semestre de 2010 indicam que imóveis novos em Belo Horizonte no bairro do Savassi possuem um valor de metro quadrado entre R$ 5.000 e R$ 6.000 (jornal O Globo, maio de 2010).

Tabela 3: Resumo dos Valores Venais em Belo Horizonte dos Imóveis Edificados Novos Localizados na Zona Homogênea Centro-Sul. [em R$, por metro quadrado]

Edificados	**Casas (Localização 3)**	**Apartamentos (Localização 5)**	**Lojas e Salas Comerciais (Localizações 4 e 5)**
Padrão 3 (Médio)	900	1.890	1.080 a 1.692
Padrão 4 (Fino)	1.035	2.160	1.395 a 1.962
Padrão 5 (Luxo)	1.260	2.880	1.782 a 2.295
Terrenos	**Adensamento Contido (ZA)**	**Adensamento Preferencial (ZAP e ZHIP)**	**Áreas Saturadas ou com Precariedades (ZARs)**
	180 a 1.800	630 a 2.160	72 a 1.080

Fonte Decreto Municipal nº 13.824/2009 – Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

5. AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA E IPTU NO MUNICÍPIO DO RIO DE JANEIRO

O município do Rio de Janeiro foi escolhido neste trabalho por ser uma grande metrópole e ter a segunda maior arrecadação de IPTU no Brasil, cerca de R$ 1,19 bilhão em 2008, ou R$ 193,57 *per capita*. Carvalho Jr. (2009) mostrou que a carga tributária do IPTU residencial foi progressiva em 2003 devido ao baixo número de pagantes do imposto na cidade (apenas 29,5% dos domicílios, concentrados nos imóveis mais valorados). De fato, os dados do Anuário do IPTU do Rio de Janeiro de 1999 mostram que os imóveis não-residenciais eram apenas 11,7% das unidades inscritas, mas representavam 30,8% de todos os valores venais estimados e 49,6% do IPTU lançado.

Os critérios utilizados para avaliação imobiliária do Rio de Janeiro estão inseridos na Lei Municipal 691/1984, utilizando-se o método do custo de reprodução do imóvel. O critério de avaliação, diferentemente das outras cidades aqui abordadas, não é dividido na avaliação separada do terreno e da edificação. A PGV do Rio de Janeiro impõe três valores venais diferentes do metro quadrado de cada logradouro da cidade (ou quadras de logradouro, conforme cada caso), são eles: residencial, não residencial e não edificado. Ressalta-se que os valores venais para imóveis edificados contidos na PGV são somente para unidades novas e podem ser aplicados sete fatores de correção contidos no Anexo 4.1 (posição, tipologia, idade, localização, restrição legal, drenagem e acidentação), que aumentam ou diminuem o valor venal contido na PGV.

É muito importante ressaltar que o fator de correção "idade", reduz em 1% ao ano o resultado do produto entre o valor venal do metro quadrado contido na PGV com o seu tamanho. Esse fato gera uma grave distorção, pois a depreciação é aplicada sobre o valor total do imóvel, que engloba tanto o valor do terreno (que não deprecia) quanto o valor da edificação. Tal fato beneficia enormemente as áreas mais valorizadas da cidade, onde a proporção do valor do terreno no preço de mercado do imóvel é muito superior aos imóveis localizados em zonas menos valorizadas. Por exemplo, um imóvel com idade superior a 50 anos localizado no bairro nobre de Copacabana, com a aplicação do fator de correção idade, tem uma redução de 50% no seu valor venal total. Porém, neste caso, a parte relativa ao terreno no valor do imóvel provavelmente é muito superior aos imóveis localizados em outras zonas menos valorizadas da cidade e isso leva a um grave problema na avaliação imobiliária e na distribuição da carga tributária. Na realidade para que o sistema de depreciação adotado no Rio de Janeiro fosse eficiente, ou se calcularia separadamente o valor venal da edificação e do terreno ou se aplicaria diferentes fatores de depreciação por diferentes zonas da cidade, conforme as relações entre valor da edificação e valor do terreno predominante em cada área.

A Tab. 4.1 mostra um exemplo dos valores venais de imóveis novos de algumas vias importantes da cidade. Enfatiza-se que esses valores sofrem a aplicação dos sete fatores de correção do Anexo 4.1. Os valores venais totais do Rio de Janeiro são mais baixos inclusive que os valores dos terrenos urbanos de São Paulo contidos na Tab. 2.2, indicando grande defasagem. Isso porque, para se chegar ao valor venal dos imóveis em São Paulo deve-se ainda somar aos valores da Tab. 2.2 (terrenos) os valores da Tab. 2.1 (edificação) e se aplicar o fator de depreciação idade somente na parte relativa à edificação.

Tabela 4.1: Exemplos de Valores Venais de Edifícios Novos de vias Valorizadas no município do Rio de Janeiro [em R$, por metro quadrado]

Logradouro	Residencial	Comercial
Av. Rio Branco	1.355	2.916
Av. Prefeito Mendes de Morais	4.385	4.176
Av. Atlântica	2.874 - 2.994	3.148 – 4.448
Av. Lucio Costa (Sernambetiba)	2.395 – 3.593	2.281 – 3.422
Av. Vieira Souto	4.192	5.703
Av. Epitácio Pessoa	2.972 – 3.066	3.718 – 4.060
Av. Delfim Moreira	4.311	5.475
Av. das Américas (Barra e Recreio)	1.242 – 2.145	1.482 – 3.878
Av. Gláucio Gil	1.592	1.779
R. Visconde de Pirajá	2.179 – 2.251	3.619 – 4.288
R. Conde de Bonfim	912 – 1.445	1.433 – 3.193
Praia de Botafogo	1.471 – 1.839	2.466 – 2.692
R. São Clemente	1.141 – 1.563	1.825 – 2.281

Fonte: Lei Municipal 2.539/97 (valores reajustados, exercício 2010) – Prefeitura Mun.do Rio de Janeiro.

5.1. Política de Isenções e Descontos

A política de isenções e descontos é bastante generosa do município do Rio de Janeiro, conforme mostra o Anexo 4.2, pois estabelece uma redução de 40% na tributação do IPTU para "Unidades Autônomas Populares". Decreto Municipal estabelece que esses imóveis são aqueles de valor venal até R$ 40 mil e tamanho até 100 m². Além disso, há outros dispositivos na legislação tributária carioca que reduzem enormemente a base de cálculo do imposto e não estão tão explícitos na legislação. O primeiro deles, como já abordado, seria a depreciação de 1% ao ano, limitada a até 50% sobre o valor venal total do imóvel. Fora isto existe descontos no valor a pagar do IPTU de R$ 260, R$ 1.030 e R$ 3.636 para imóveis residenciais, não residenciais e terrenos vagos, respectivamente (no caso do valor total do IPTU não ser superior a R$ 5.200, R$ 6.000 e R$ 12.000 respectivamente[5]). De fato, os valores dos descontos oferecidos, juntamente com a redução para unidades populares e a depreciação por idade acabam isentando 70% das unidades residenciais cadastradas. Esse fato é confirmado quando se analisa os dados da POF 2002/3, que informa que a proporção de domicílios pagantes de IPTU no Rio de Janeiro é de apenas 29%. Além disso, como o valor venal da PGV é bastante defasado e ainda se aplica generosos fatores de correção, muitas unidades acabam tendo valor venal menor que R$ 40 mil. Nesse caso, há a concessão do desconto para unidades populares que geralmente leva a um imposto a pagar de valor inferior a R$ 260 (que é um desconto legal concedido a quase todos os imóveis residenciais).

Para se ter idéia da perda da arrecadação representada pela aplicação dos fatores de correção para o cálculo do valor venal dos apartamentos e da concessão de reduções e descontos no imposto a pagar, elaborou-se a Tab. 4.2 com base numa amostra de 2.511 avaliações de imóveis realizadas pela Caixa Econômica Federal em 2009. Nota-se que os fatores de correção idade, posição e tamanho representaram uma redução de 20%, 2% e 8%, respectivamente, no produto entre o valor do metro quadrado da localização do imóvel contido na PGV com o seu tamanho. Considerando-se ainda o desconto no valor venal de 40% para "Unidades Autônomas Populares" e de R$ 260 no IPTU final a pagar, a redução respectiva foi de 5,5% e 20%. Para piorar a situação, os valores de mercado foram em média 89% superiores aos contidos na PGV. Como resultado a arrecadação do IPTU nos apartamentos da amostra poderia ter sido 4,3 vezes superior.

[5] Valores para o exercício de 2010.

Tabela 4.2: Impacto da defasagem da Planta Genérica de Valores (PGV), da aplicação dos fatores de correção e dos descontos legais na Arrecadação de IPTU do Rio de Janeiro numa amostra de 2.511 apartamentos financiados pela Caixa Econômica Federal em 2009. *[em R$ e %, Valor Venal da PGV = 100]*

Base de Cálculo e Fatores de Correção	**Valor [em R$]**	**Valor [valor PGV = 100]**
Valor Mercado do m² x Tamanho x Alíquota *(arrecadação potencial)*	4.813.820	189,19
Valor Venal PGV x Tamanho x Alíquota	**2.544.399**	**100,00**
(Fator Idade)	(509.606)	(20,03)
(Fator Posição)	(51.771)	(02,03)
(Fator Tamanho)	(203.626)	(08,00)
(Desconto para "Unidades Autônomas Populares")	(141.547)	(05,56)
(Desconto de 130 ufirs no IPTU até 2.600 Ufirs)	(509.097)	(20,01)
Arrecadação do IPTU *(arrecadação efetiva)*	1.128.661	44,36

Fonte: Caixa Econômica Federal e Legislação Tributária Municipal do Rio de Janeiro.

5.2. Distribuição da Carga Tributária

Utilizou-se uma base de dados de 2.511 avaliações imobiliárias para fins de concessão de financiamento pela Caixa Econômica Federal no município do Rio de Janeiro em 2009. A base de dados da Caixa não contém o viés de anúncios de ofertas em jornais, pois nesse caso, é comum se anunciar um preço mais elevado do que o do valor que é transacionado de fato e, por outro lado, imóveis com dívidas ou restrições legais têm valores ofertados mais baixos. Por isso, com base nesses atributos, considera-se a base de avaliações da Caixa Econômica bastante realista para se estudar a defasagem dos valores venais e a distribuição do IPTU.

Para se medir o nível de progressividade da carga tributária do IPTU no Rio de Janeiro, dividiu-se a amostra de imóveis em décimos de valores de imóveis e analisou-se a evolução do montante tributado em cada uma das faixas. Devido a maior variância na tributação entre os imóveis de maior valor, o último décimo de valores de imóveis foi dividido em dois, abrangendo os imóveis entre o percentil 90 e 95 e aqueles entre o percentil 95 e 100. Observa-se que para se medir o nível de progressividade, deve-se levar em consideração a relação entre o valor realmente lançado do IPTU e o valor de mercado do imóvel, ou seja, a alíquota efetiva média do imposto dentro de cada classe. A análise da progressividade da carga tributária dos impostos sobre a propriedade por percentil já foi feita por vários autores, os quais podem-se citar Silveira (2008), de Cesare (2001), Chawl & Wannel (2003) e Varsano (1977).

A Tab. 4.3 dividiu os 2.511 apartamentos da amostra em 11 faixas de valor. A terceira coluna mostra a média do valor avaliado em cada faixa e a quarta coluna a relação entre eles e os valores venais contidos na PGV (sem a aplicação dos fatores de correção). A quinta coluna mostra a proporção de isentos do imposto e a sexta coluna a relação entre valor do IPTU lançado e o valor do imóvel avaliado (ou seja a tributação efetiva).

Obviamente essa amostra de imóveis avaliados pela Caixa Econômica Federal não é uma amostra representativa dos imóveis contidos no cadastro municipal. Porém, a riqueza de informações disponíveis na amostra, como as características físicas dos apartamentos e o valor da avaliação nos fornecem uma boa medida para se estimar a defasagem da PGV e a distribuição tributação efetiva do IPTU, além de nos fornecer o impacto de atributos como a idade e tamanho do imóvel como determinante do valor do metro quadrado. De fato, na amostra os 10% imóveis menos valorados se situam na faixa de valor entre R$ 20 mil e R$ 55 mil e os 10% mais valorados entre R$ 355 mil e R$ 2,2 milhões.

Tabela 4.3: Distribuição da Tributação do IPTU no município do Rio de Janeiro por percentil de valor de imóvel em 2.511 apartamentos avaliados pela Caixa Econômica Federal no ano de 2009.

Percentil	Faixa Valor Avaliado [mil R$]	Valor do m² mercado médio [em R$]	Relação valor PGV/valor mercado [média, em %]	Proporção de Isentos de IPTU [em %]	Valor Lançado IPTU/Valor Mercado [em %]
0 – 10	20 – 55	923	60,1	99,2	0,00
10 – 20	55 – 70	1.214	56,8	88,0	0,04
20 – 30	70 – 80	1.328	52,8	85,7	0,04
30 – 40	80 – 92	1.415	51,0	73,4	0,07
40 – 50	92 – 111	1.607	51,6	60,4	0,08
50 – 60	111 – 132	1.750	50,6	45,0	0,14
60 – 70	132 – 180	2.018	49,7	13,1	0,23
70 – 80	180 – 240	2.419	48,1	6,8	0,27
80 – 90	240 – 335	2.847	46,9	1,3	0,35
90 – 95	335 – 437	3.304	51,5	0,8	0,36
95 – 100	437 – 2.200	3.686	52,0	0,0	0,43

Fonte: Caixa Econômica Federal e Legislação Tributária Municipal do Rio de Janeiro

A Tab. 4.3 mostra que os valores do metro quadrado da PGV equivaleram em média entre 46,9% e 60,1% do valor metro quadrado de mercado dos imóveis, em cada uma das 11 faixas de valores selecionadas, não indicando regressividade neste caso[6]. Enfatizam-se mais uma vez que estes valores contidos na PGV e explicitados na quarta coluna da Tab. 4.3 estão livres da aplicação dos fatores de correção e dos descontos legais. A relação de isentos de IPTU foi bastante alta, sendo que os pagantes do imposto só foram significativos a partir do percentil 60 (valor de mercado acima de R$ 132 mil). Observa-se que entre os 50% imóveis menos valorados da amostra (até R$ 111 mil), a proporção de isentos de IPTU foi de 81,3% entre os 30% mais valorados (acima de R$ 180 mil) a proporção de isentos foi de apenas 2,8%. Em virtude das isenções concedidas para os imóveis de menor valor, a tributação efetiva do IPTU foi progressiva entre os décimos de valores de imóveis, atingindo uma tributação máxima de 0,43% entre os 5% imóveis mais valorados. Mesmo assim essa tributação efetiva alcançada neste grupo ainda está muito distante da alíquota legal residencial de 1,2%.

Está claro que no IPTU do Rio de Janeiro, os critérios de concessão de descontos e a aplicação dos fatores de correção levam a regressividade na tributação e são responsáveis por uma arrecadação muito abaixo do potencial. Com dados de ofertas em jornais, de avaliações imobiliárias para concessão de crédito feitas pela Caixa Econômica Federal ou através do cadastro do ITBI é perfeitamente possível verificar se os fatores de correção são significativos e/ou alterar os seus coeficientes. Além disso, ao se atualizar os valores venais contidos na PGV para valores próximos do mercado, o município poderia estabelecer uma política de descontos e isenções com maior grau isonomia.

CONCLUSÃO

Uma das principais conclusões deste trabalho é que a avaliação imobiliária tem um grande impacto na tributação do IPTU, impacto maior inclusive que a estrutura de alíquotas aplicadas à base de cálculo. Em tese, a avaliação deveria ser puramente técnica de forma a expressar o valor de mercado dos imóveis, porém o artigo mostrou que ela acaba se tornando alvo de política tributária que se traduz principalmente na fixação de limites para valores venais e na aplicação

[6] Apesar de não haver grande regressividade por faixas de valores de imóveis na amostra, houve maiores defasagens avaliatórias em algumas zonas da cidade que em outras. Nos bairros e adjacências de Vila Isabel e Ilha do Governador, os valores da PGV equivaleram em média a 67% dos valores de mercado. Já em Copacabana esse valor foi de 46%.

de fatores de correção (como o fator idade) que corroem o montante tributado. Na realidade a política tributária do IPTU deveria estar contida somente na estrutura de alíquotas e na política de descontos e isenções, após uma avaliação puramente técnica. Nas cidades tratadas neste artigo – Curitiba, São Paulo, Belo Horizonte e Rio de Janeiro, o fator de correção idade, que reduz o valor venal do móvel conforme sua idade cronológica tem impacto muito forte na defasagem dos valores venais em relação ao mercado.

No Rio de Janeiro, diferentemente das outras cidades analisadas, o sistema avaliatório não separa a avaliação do imóvel entre terreno e edificação e aplica o "fator de correção idade" ao valor venal total do imóvel. Nesta cidade, numa amostra de 2.511 apartamentos avaliados pela Caixa Econômica Federal em 2009, os fatores de correção idade, posição e tamanho representaram uma redução do produto entre o valor venal do metro quadrado contido na PGV e o tamanho dos apartamentos em 20%, 2% e 8% respectivamente. Considerando-se que os descontos legais concedidos para "Unidades Populares" e no imposto total a pagar representaram uma redução em 5,5% e 20% no produto citado, tem-se uma perda arrecadatória de 66% somente pela aplicação dos fatores de correção e dos descontos legais. Caso se considere ainda a defasagem dos valores da PGV em relação ao mercado, a arrecadação do IPTU sobre apartamentos da amostra poderia ter sido 4,3 vezes superior. Analisando-se ainda essa amostra de apartamentos, constatou-se a distribuição da carga tributária do IPTU no município do Rio de Janeiro foi bastante progressiva entre 11 faixas de valores de imóveis analisadas, devido principalmente ao elevado número de isentos entre os imóveis de menor valor. De fato, na amostra, 81,3% dos imóveis de valor de mercado até R$ 111 mil eram isentos do IPTU, fato que se contrastava com apenas 2,8% de isentos nos imóveis de valor de mercado acima de R$ 180 mil. Mesmo entre os imóveis com valor de mercado acima de R$ 437 mil (os 5% mais valorados da amostra) a tributação efetiva média do IPTU foi de apenas 0,43%, valor muito distante da alíquota legal de 1,2%.

O trabalho conclui que os municípios devem estar atentos não apenas a defasagem das suas Plantas Genéricas de Valores, mas aos fatores de correção contidos em lei que reduzem em demasia o valor venal dos imóveis e costumam não ter relação com o mercado. Sugere-se, que os municípios realizem estimações utilizando dados de mercado para estabelecer os fatores de correção de maneira correta e que o fator de correção "idade" somente incida sobre a parcela relativa ao valor da edificação. Como alternativa, os municípios também poderiam realizar modelo econométrico de avaliação imobiliária em massa, aonde os fatores de correção podem ser estimados corretamente (caso sejam significativos estatisticamente). O aperfeiçoamento dos modelos avaliatórios municipais terá impactos efetivos não só na arrecadação do IPTU, mas na progressividade do sistema tributário, no pagamento de indenizações em geral, no imposto sobre heranças e doações e ITBI, na contenção dos preços dos imóveis e na política urbana e habitacional dos municípios.

REFERÊNCIAS

ABNT/NBR 14653-2: Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro: Maio de 2004.

CARVALHO, Jr. P. H. B. Aspectos Distributivos do IPTU e do Patrimônio Imobiliário das Famílias Brasileiras. Rio de Janeiro, IPEA, agosto de 2009 (Texto para Discussão nº 1417).

_____. *Iptu no Brasil*: progressividade, arrecada ªo e aspectos extra-fiscais. Bras lia: Ipea, dez. 2006 (Texto para Discussªo, n. 1.251)

CHAWL, R. K.; WANNELL, T. Property taxes. *Perspectives: on Labour and Income*, Toronto, v. 4, n. 7, July 2003. Dispon vel em: <www.statcan.gc.ca/pub/75-001-x/00703/6578-eng.htm>.

De CESARE, C. M. . Challenges to property tax administration in Porto Alegre, Brazil. Land Lines, Cambridge, MASS., v. 11, n. 5, p. 4-5, 1999.

De CESARE, C. *Valuaci n de inmuebles para fines fiscales*. Impuesto a la propriedade inmobiliaria. Lincoln Institute of Land Policy, 2004.

GONZÁLEZ, M. A. S. Metodologia de Avaliação de Imóveis. 1. ed. Novo Hamburgo: Editora SGE, 2003. v. 1. 125 p.

SILVEIRA, Fernando Gaiger *Tributação, Previdência e Assistência Sociais: Impactos Distributivos*. Instituto de Economia – UNICAMP. Tese de Doutorado. Janeiro de 2008.

Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro/Coordenadoria do IPTU - Divisão Técnica. Anuário do IPTU e Taxa de Coleta Domiciliar do Lixo da Cidade do Rio de Janeiro. Rio de Janeiro: Secretaria Municipal de Fazenda, 1998. 62p.

VARSANO, R. O Imposto Predial e Territorial Urbano: receita, eq idade e adequa ªo aos munic pios. *Pesquisa e Planejamento Econ mico*, Rio de Janeiro, v. 7, n. 3, p. 581-622, dez. 1977.

Anexo 1.1: Resumo da Aplicação dos Fatores de Correção para Cálculo do Valor Venal dos Imóveis em Curitiba

Parcela Relativa ao Terreno	**Definição**	**Fator de Correção**
1. Condição de Profundidade	Conforme inclinação em graus do terreno urbano (ladeiras, área plana, etc)	1,2 a 0,43 (conforme inclinação e localização)
2. Condição de Encravado	Quando o terreno não possui frente a via pública ou quando ela é menor que 4 metros.	0,43
3. Condição de Restrição de Zoneamento	Localização em Áreas de Preservação Ambientais.	1 a 0,09 (conforme tamanho)
4. Condição de Gleba Urbanizável	Para terrenos com áreas superiores a 900m², que foram beneficiados pelo aumento do perímetro urbano.	Fórmula: $\frac{\sqrt{30}}{\sqrt{\text{área do terreno}}}$.
5. Condição de Condomínio	Para terrenos que por suas peculiaridades apresentem valor superior ao contido na PGV.	Sugerido pela Divisão de Avaliação Imobiliária, caso a caso
6. Fator de Depreciação	Aplicado a terrenos que sofram desvalorização devido ao seu formato, topografia, passagem de córrego ou faixa de drenagem, sujeito desapropriações, a inundações freqüentes ou outros fatores que depreciam o imóvel.	Sugerido pela Divisão de Avaliação Imobiliária, caso a caso
7. Entorno do depósito de resíduos sólidos	Aplicado a terrenos que estão num raio de até 2 km de zona de depósito de resíduo sólido.	0,1 até 500 metros. (Redução para cada intervalo de 500 metros, até 0,4).
Parcela Relativa à Edificação	**Definição**	**Valor**
1. Fator de Obsolescência	A legislação prevê fatores de depreciação diferentes conforme o material de construção (madeira, alvenaria e mista) e o grau de acabamento (simples, médio, fina e luxo)	Redução de 0,8% a 1% ao ano em até 50 anos. 0,6 (máximo, Alvenaria) e 0,3 (máximo, Madeira)
2. Fator de Comercialização ou Diferenciação por localização	Corrige os valores da construção, distinguindo-os em função da sua localização e potencial de comercialização	0,9 a 1,2
3. Correção para Condomínios	Aplicável às construções para contemplar os imóveis que, por suas peculiaridades, apresentem valores de mercado superiores aos estabelecidos na PGV.	Sugerido pela Divisão de Avaliação Imobiliária, caso a caso
Cálculo Valor Venal	Soma dos Valores isolados do terreno e da edificação, com ajustes para terrenos vagos de acordo com o coeficiente de aproveitamento. Aposentados e Pensionistas de renda até três salários mínimos têm desconto de R$ 31,3 mil no valor venal.	

Fonte: Decreto Municipal 1.181/01 (Prefeitura Municipal Curitiba).

Anexo 1.2: Estrutura de Alíquotas, Isenções e Descontos do IPTU de Curitiba.

Critério de Variação das Alíquotas	Sistema com alíquotas progressivas, conforme valor venal do imóvel, de acordo com o art. 156, II da CF 1988
Valor das Alíquotas Residenciais, Hotéis e Hospitais	0,20% (até R$ 29 mil); 0,25% (entre R$ 29 e 36 mil); 0,35%: (entre R$ 36 e 51 mil); 0,55% (entre R$ 51 e 65 mil); 0,75% (entre R$ 65 e 95 mil); 0,85% (entre R$ 95 e 139 mil); 0,95% (entre R$ 139 e 183 mil); 1,0% (entre R$ 183 e 226 mil) e 1,1% (acima de R$ 226 mil)
Valor das Alíquotas Não-Residenciais	0,35% (até R$ 37 mil); 0,55% (entre 37 e 51 mil); 0,85% (entre R$ 51 e 65 mil); 1,6% (entre R$ 65 e 80 mil) e 1,8% (acima de R$ 80 mil)
Valor das Alíquotas para Terrenos Vagos	1,0% (até R$ 15 mil); 1,5% (entre R$ 15 e 29 mil); 2,0% (entre R$ 29 e 44 mil) 2,5% (entre R$ 44 e 73 mil) e 3,0% (acima de R$ 73 mil).
Principais Isenções	Imóveis com valor venal até R$ 31,3 mil, com até 70 m² e padrão construtivo simples. Áreas objeto de Regularização Fundiária.
Principais Reduções	a) Imóveis com mata nativa; b) Redução de R$ 31,3 mil no valor venal para aposentados ou pensionistas de renda até 3 Salários Mínimos.

Fonte: Decreto Municipal 1.181/01 (Prefeitura Municipal Curitiba).

Anexo 2.1: Resumo da Aplicação dos Fatores de Correção para Cálculo do Valor Venal dos Imóveis no Município de São Paulo

Parcela Relativa ao Terreno	**Definição**	**Valor**
1. Condição de Profundidade	Conforme inclinação em graus do terreno urbano (ladeiras, área plana, etc)	1,0 a 0,43 (conforme inclinação e localização)
2. Condição em Esquina	Localização em esquina	1,0 a 1,3 (conforme localização)
3. Condição Terreno Encravado	Quando o terreno não se comunica com via pública.	0,50
4. Condição Terreno de Fundo	Quando o terreno se comunica com via pública por passagem inferior a 4 metros	0,60
5. Condição Terreno Interno	Localizado em vilas ou vias particulares não listadas na Planta de Valores	0,70
6. Condição Terreno em Condomínio	Localização em Condomínio	1,60
Parcela Relativa à Edificação	**Definição**	**Valor**
1. Fator de Obsolescência	A legislação prevê fatores de depreciação diferentes conforme o material de construção (madeira, alvenaria e mista) e o grau de acabamento (simples, médio, fino e luxo)	Entre 1% e 3% ao ano, conforme tipo de imóvel. A depreciação máxima é de 80% em 40 anos para residências com padrão mais simples e em 60 anos para os demais casos.
2. Fator de Comercialização ou Diferenciação por localização	Corrige os valores da construção, distinguindo-os em função da sua localização e potencial de comercialização	0,9 a 1,2
3. Correção para Condomínios	Aplicável às construções para contemplar os imóveis que, por suas peculiaridades, apresentem valores de mercado superiores aos estabelecidos na PGV.	Sugerido pela Divisão de Avaliação Imobiliária, caso a caso
Cálculo Valor Venal	Soma dos Valores isolados do terreno e da edificação, com ajustes para terrenos vagos de acordo com o coeficiente de aproveitamento. Valor do m² do terreno urbano residencial, limitado a R$ 4,8 mil.	

Fonte: Decreto 50.500/09 (Prefeitura Municipal de São Paulo).

Anexo 2.2: Estrutura de Alíquotas, Isenções e Descontos do IPTU no Município de São Paulo.

Critério de Variação das Alíquotas	Sistema com alíquotas progressivas, conforme valor venal do imóvel, de acordo com o art. 156, II da CF 1988
Valor das Alíquotas Residenciais	0,8% (até R$ 65,5 mil); 1,0% (entre R$ 65,5 e 131 mil); 1,2% (entre R$ 131 e 262,1 mil); 1,4% (entre R$ 262,1 e 524,2 mil) e 1,6% (acima de R$ 524,2 mil).
Valor das Alíquotas Não-Residenciais	1,2% (até R$ 78,6 mil); 1,4% (entre R$ 78,6 e 157,2 mil); 1,6% (entre R$ 157,2 mil e 314,5 mil) e 1,8% (acima de R$ 314,5 mil).
Valor das Alíquotas para Terrenos Vagos	1,2% (até R$ 78,6 mil); 1,4% (entre R$ 78,6 e 157,2 mil); 1,6% (entre R$ 157,2 e 314,5 mil) e 1,8% (acima de R$ 314,5 mil).
Principais Isenções	Todos os Imóveis de valor venal até R$ 70 mil (exceto garagem); Residências até R$ 92,5 mil (com padrões construtivos A, B ou C, ou seja, àqueles menos luxuosos entre seis classificações possíveis); Aposentado ou Pensionista de renda até 3 salários mínimos.
Principais Reduções	50% para imóveis históricos ou restaurados definidos por lei; 50% para terrenos com mata nativa ou perto de mananciais; Abatimento de R$ 37 mil no valor venal para residências de valor venal até R$ 185 mil (exceto com padrão construtivo mais luxuoso).

Fonte: Decreto 50.500/09 (Prefeitura Municipal de São Paulo)

Anexo 3.1: Resumo da Aplicação dos Fatores de Correção para Cálculo do Valor Venal dos Imóveis no Município de Belo Horizonte

Terreno	**Definição**	**Valor**
1. Condição de Topografia	Inclinação em graus do terreno urbano	0,8 (se a inclinação for superior a 10% e o aproveitamento do terreno inferior a 30%)
2. Condição Pedologia	Terreno alagado, pantanoso ou sujeito a inundação	a) alagada: 0,50; b) pantanosa: 0,60; c) inundável: 0,70
3. Fator Gleba	Terreno indiviso com área superior a 6.000 m²	a) entre 6 e 12 mil m²: 0,85; b) entre 12 e 27 mil m²: 0,75; c) maior que 27 mil m²: 0,65
4. Cond. de Terreno Encravado	Sem comunicação com a via	0,50
5. Condição Terreno de Fundo	Comunicação com via por passagem inferior a 4 metros	0,60
6. Condição Terreno Interno	Localizado em vilas ou vias não listadas na Planta de Valores	0,70
7. Condição Melhoria Pública	Presença Melhorias Públicas, antes inexistentes, efetuadas pelo proprietário.	a) água: 0,85; b) esgoto: 0,90; c) energia elétrica: 0,80 d) meio fio e canalização pluvial: 0,90; e) pavimentação: 0,70; f) rede telefônica: 0,95; g) arborização: 0,99
Edificação	**Definição**	**Valor**
1. Fator de Obsolescência	Depreciação da parte edificada do imóvel.	a) Apartamentos: depreciação de 1,0% a 1,5% ao ano (média) até 40 anos; b) Casas: depreciação de 1,0% a 2,0% ao ano (média), até 40 anos; c) Comércio: depreciação de 0,7% a 1,0% ao ano (média), até 40 anos.
2. Fator Tipologia	Imóveis Não Residenciais	Loja Comum, Apart-Hotel: 1,0; Loja em Edifício: 0,50 a 0,70; Cinemas, teatros, Hotéis, Clubes, Colégios e Creches: 0,80; Postos de Gasolina: 1,20
Cálculo Valor Venal	Para unidades Condominiais (apartamentos, salas comerciais, etc), o produto do valor venal do m² pelo tamanho. Para unidades não Condominiais (casas, lojas individualizadas entre outros) haverá o rateio do valor venal do terreno e da edificação. Em ambos os casos é aplicado os fatores de correção mencionados.	

Fonte Decreto Municipal nº 13.824/2009 – Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

Anexo 3.2: Estrutura de Alíquotas, Isenções e Descontos do IPTU em Belo Horizonte

Critério de Variação das Alíquotas	Sistema com alíquotas progressivas, conforme valor venal do imóvel, de acordo com o art. 156, II da CF 1988
Valor das Alíquotas Residenciais	0,60% (entre R$ 40 e 80 mil); 0,70% (entre R$ 80 e 200 mil); 0,75%: (entre R$ 200 e 350 mil); 0,80% (entre R$ 350 e 600 mil); 0,85% (entre R$ 600 e 800 mil); 0,90% (entre R$ 800 e 1.000 mil) e 1,0% (acima de R$ 1 milhão).
Valor das Alíquotas Não-Residenciais	1,2% (até R$ 30 mil); 1,3% (entre R$ 30 e 100 mil); 1,4%: (entre R$ 100 e 500 mil); 1,5% (entre R$ 500 e 1.000 mil) e 1,6% (acima de R$ 1 milhão).
Valor das Alíquotas para Terrenos Vagos	1,0% (até R$ 40 mil); 1,6% (entre R$ 40 e 300 mil); 2,0%: (entre R$ 300 e 600 mil); 2,5% (entre R$ 600 e 1.000 mil) e 3,0% (acima de R$ 1 milhão).
Principais Isenções	Imóveis até R$ 40 mil, Integrantes de ZEIS, Tombado ou Reserva Particular Ecológica;
Principais Reduções	Aposentado ou Pensionista de Renda até 3 SM, com imóvel entre R$ 40 e 80 mil.

Fonte Decreto Municipal nº 13.824/2009 – Prefeitura Municipal de Belo Horizonte

Anexo 4.1: Resumo da Aplicação dos Fatores de Correção para Cálculo do Valor Venal dos Imóveis no Município de Rio de Janeiro

I – Imóveis Edificados

1) Fator Posição	**Definição**	**Valor**
a) Condição de Frente	Quando o imóvel se localiza de frente a via.	1,00
b) Condição de Fundos	Quando o imóvel se localiza de fundos a via.	0,90
c) Condição Encravado	Quando o imóvel não se comunica com via pública	0,50
d) Condição Imóvel em vila	Quando o imóvel se localiza em vila	0,70

2.1) Fator Tipologia Residencial:

a) Apartamento até 100 m²: 0,9; b) Apartamento entre 100 e 300 m: 1,0; c) Apartamento entre 300 e 500 m²: 1,15; d) Apartamento acima de 500 m²: 1,35; e) Casas: 0,6 a 1,0 (por região fiscal); f) Apart-Hotel: 1,25.

2.2) Fator Tipologia Não-Residencial

a) Shopping Center: 1,25; b) Loja em Shopping Center: 1,5; c) Demais Lojas: 0,55 a 1,2; d) Salas Comerciais, Cinemas, Hospitais, Hotéis, Escolas, Clubes Esportivos e Garagens: 0,5 a 0,6; e) Indústrias: 0,7 ou 0,75.

3) Fator Idade	**Descrição**
a) Residencial	Depreciação de 1% ao ano, até o limite de 50% em 50 anos.
b) Não-Residencial	Depreciação de 4% ao ano em intervalos de 7 anos, somente a partir do 13º ano de idade e limitada a 20% em 45 anos.
c) Sala Comercial	Depreciação de 5% ao ano em intervalos de 7 anos, somente a partir do 13º ano de idade e limitada a 35% em 60 anos.

II – Terrenos sem edificação

1) Fator Localização	**Descrição**	**Valor**
a) Região A e B	Subúrbio, Zona Portuária, Ilha	1,00 a 1,10
b) Região C	Centro, Tijuca, Zona Sul, Barra, Recreio	1,10 a 1,15
c) Orla e Lagoa	Imóveis a Beira Mar e Lagoa	1,15 a 1,25
2) Fator Restrição Legal	0,1a 0,9 (quando existem restrições legais ao seu pleno aproveitamento)	
3) Drenagem	0,1 a 0,9 (aplicável a terrenos inundáveis e alagados)	
4) Acidentação	0,1 a 0,9 (quando a topografia impedem o pleno aproveitamento)	

Fonte: Lei Municipal nº 2.080/1993

Anexo 4.2: Estrutura de Alíquotas, Isenções e Descontos do IPTU no Município do Rio de Janeiro.

Critério de Variação das Alíquotas	Sistema de alíquota única por uso do imóvel.
Valor das Alíquotas Residenciais	1,2%
Valor das Alíquotas Não-Residenciais	2,8%
Valor das Alíquotas para Terrenos Vagos	3,5%
Principais Isenções	Área de Preservação Ambiental ou mata nativa; inclinação superior a 30º sem edificação; imóveis de interesse histórico, cultural ou paisagístico; utilização agrícola; sociedades desportivas; empresas e salas cinematográficas; escolas para deficientes; empresas editoras de livros; adquirentes considerados de baixa renda de loteamentos irregulares ou clandestinos, caso façam melhorias; centros religiosos e aposentado ou pensionista de renda até três salários mínimos em imóveis residenciais de até 80 m².
Principais Reduções	a) Redução de 40% para "Unidades Autônomas Populares", ou seja, imóveis residenciais de valor venal até R$ 40 mil e área inferior a 100 m² (Decreto 18.305/99 e art. 64, Lei 691/1984). b) Desconto de R$ 260 quando o valor do IPTU for até R$ 5.200 para imóveis residenciais, desconto de R$ 1.030 quando o valor do IPTU for até R$ 6.000 para imóveis não residenciais e desconto R$ 3.600 quando o valor do IPTU for até R$ 12.000 para terrenos (art. 67, Lei 691/1984).

Lei Municipal 691/1984 – Prefeitura Municipal do Rio de Janeiro