

## **O ITBI - IMPOSTO SOBRE A TRANSMISSÃO ONEROSA, DE BENS IMÓVEIS, POR ATO "INTER-VIVOS" SOLUÇÃO OU PROBLEMA PARA ELABORAÇÃO DE PLANTA DE VALORES GENÉRICOS - O CASO DE FLORIANÓPOLIS.**

**NASCIMENTO, Marcelo Vieira**

**Geógrafo. Msc. Engenharia Civil.**

**Prefeitura Municipal de Florianópolis, Secretaria Municipal de Finanças.**

**Rua: Álvaro de Carvalho n. 165 - Florianópolis -SC.**

**Fone: (048) 224 3200 ramal 32.**

### **ABSTRAT**

The present study has as its main purpose to discuss the utilization of the values obtained from ITBI at the municipal district of Florianópolis, in order to elaborate the plans of generic values, based on the municipal district tributary legislation.

**Palavras Chaves:** Tributos Municipais, Código Tributário Municipal, Planta de Valores Genéricos.

### **RESUMO**

O presente trabalho tem por objetivo discutir a possibilidade de utilização dos valores encontrados do ITBI no município de Florianópolis, para a elaboração de Plantas de Valores Genéricos, tendo como base conceitual a legislação tributária municipal.



## 1. INTRODUÇÃO

Segundo SMOLKA (1994), os impostos municipais que incidem sobre a propriedade imobiliária urbana, notadamente o IPTU e o ITBI, não têm ocupado exatamente o centro dos debates sobre a reforma urbana e os novos padrões de gestão local.

O IPTU e o ITBI envolvem custos elevados de gestão, porque requerem informações difíceis e custosas, além de recursos técnicos e humanos sofisticados e, portanto, fora do alcance das prefeituras mais pobres. Alega-se, ademais, que as plantas de valores estão em geral desatualizadas e que os valores declarados nas transmissões de imóveis, além de imprecisos, não são confiáveis.

De acordo com SMOLKA (1994), a ampliação e o aprimoramento da capacidade de intervenção no nível do planejamento municipal em geral, e da gestão fiscal urbana em particular, ocorre quando existir os seguintes fatores:

I - Aprimoramento dos mecanismos de atualização permanente dos cadastro imobiliários e plantas de valores a partir da integração computacional dos sistemas de informação do IPTU e ITBI;

II - A melhoria da eficiência (aumento da receita e redução dos custos) e equidade (distribuição da carga tributária);

III - A utilização das informações na geração de indicadores que subsidiem a atividade de planejamento urbano em geral (formulação de planos diretores e outros programas de intervenção).

Segundo GONZÁLEZ (1994), o ITBI, passou ao controle do município com a recente Constituição. Após um período de adaptação, as prefeituras estão em condições de cobrar adequadamente este tributo, que tem uma participação de cerca de 5% da receita. Este nível tem se mantido, porque a avaliação do imóvel é realizada individualmente na época da transação e porque não está sujeita à aprovação de legislativo, ao contrário de planta de valores do IPTU.

SMOLKA (1992), O ITBI é um imposto mais dinâmico do que o IPTU, pois responde a demanda de declarações dos contribuintes. São feitas avaliações durante todo o ano. As guias de pagamento do ITBI informam o valor de transmissão e diversos outros dados identificam o imóvel. A sistematização destes dados proporciona uma fonte de informações de baixo custo, com boa quantidade de dados de origem única e consistente.

A administração do IPTU e o ITBI, exige a manutenção de dois valores venais: um referente à data-base do IPTU e outro, constantemente atualizado, para o ITBI, o que é perfeitamente exequível, bastando usar o valor empregado para a cobrança do IPTU como estimativa inicial do ITBI, realizando-se atualizações quando são apresentadas solicitações. No momento das avaliações do ITBI, podem ser atualizados todos os imóveis semelhantes ao objeto da transação. Por exemplo, o processo de avaliação de um apartamento permite a avaliação de



todos os outros apartamentos do prédio e talvez de diversos prédios do entorno, que possuam as mesmas características, baseados em uma mesma amostra de dados.

SMOLKA (1992), aponta como restrições para utilização do ITBI, como fonte de informação a elaboração de plantas de valores:

\* A sub-declaração dos valores efetivamente realizados, com o fim de recolhimento de tributos menores, ou seja, os valores declarados nem sempre são os valores de mercado.

\* Exclusão do mercado informal, porém, em outras fontes de dados isto também ocorre como, por exemplo, nas pesquisas imobiliárias.

Em nosso modo entender o grande fator de restrição na utilização do ITBI, como fonte de dados para a elaboração de planta de valores, está na legislação municipal que instituiu a forma de cobrança do tributo, a partir de 1988, com a nova Constituição.

## **2. A LEGISLAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL REFERENTES AO ITBI**

A legislação tributária referentes ao cobrança do ITBI no município de Florianópolis, pode ser analisada tendo como referencial as seguinte leis:

### **2.1 Lei n. 3.166/88 - Institui o imposto sobre a transmissão onerosa, de Bens imóveis, por ato "Inter Vivos"**

Esta lei institui o ITBI para o município de Florianópolis, e tinha como base os seguintes parâmetros:

O ITBI, incide sobre:

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

II - A transmissão a qualquer título, de direito reais sobre imóveis, exceto os de garantia.

III - A cessão de direitos relativos à transmissões, citadas anteriormente.

O ITBI não incide, quando:

I - Realizada para incorporação ao patrimônio de pessoa jurídica, em pagamento de capital nela inscrito.

II - Decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica.

Esta Lei tinha ainda como base para o cálculo do ITBI, o valor real dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

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

A mesma lei, ainda acrescentava que na avaliação deveria ser considerados dentre outros, os seguinte elementos, quanto ao imóvel:

I - Forma, dimensões e utilidade;

II - Localização;

III - Estado de Conservação;

IV - Valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;

V - Custo unitário de construção;

VI - Valores aferidos no mercado imobiliário.

O ITBI, seria calculado pelas seguintes alíquotas:

0,5% (meio por cento) sobre o saldo financiado nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da habitação;

2,0% (dois por cento) sobre a poupança nestas mesmas transmissões;

2,0% (dois por cento) nas demais transmissões.

A utilização dos valores atribuídos aos imóveis comercializados, tendo como base esta lei, eram em termos gerais condizentes com os valores de mercado praticados em Florianópolis, e poderiam, a priori, servir como elemento inicial para a elaboração de planta de valores considerando é claro, as restrições já apontadas por SMOLKA (1992).

Ocorre que, em função de não existir por parte da Prefeitura Municipal de Florianópolis a preocupação de uma atualização permanente em sua Planta de Valores Genéricos, os valores do m<sup>2</sup> territorial e predial ao longo do tempo foram ficando defasados em relação ao real valor de mercado.



Segundo NASCIMENTO (1996), a atual planta de valores de Florianópolis, referentes ao valor do m<sup>2</sup> territorial, tem como base os critérios estabelecidos pelo Projeto SICAF - Sistema de Informações Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis., elaborada em 1984 e seus valores atualizados em função da inflação do período anterior.

Em função deste fato, os valores do m<sup>2</sup> territorial urbano são extremamente baixos, refletindo diretamente num baixo valor do ITU - Imposto Territorial Urbano e, em consequência, valores venais extremamente baixos.

O menor valor do m<sup>2</sup> territorial encontrado em Florianópolis foi de 0,0011 UFM's (R\$ 0,02029);

O maior valor do m<sup>2</sup> territorial encontrado em Florianópolis foi de 36,4094 UFM's (R\$ 671,7534);

O valor médio encontrado foi de 2,33 UFM's (R\$ 43,9885).

107.503 imóveis (76,51%) cadastrados possuíam o valor do m<sup>2</sup> territorial entre 0,0011 e 2 UFM's ( R\$ 0,02029 e R\$ 36,90 ).

Já o valor do m<sup>2</sup> predial foi estabelecido por legislação tributária em 1989, classificado de acordo com a seguinte tabela:

|                                     | UFM     | R\$*   |
|-------------------------------------|---------|--------|
| Apartamentos, Sala, Loja e Especial |         |        |
| a) Comercial                        | 16,2219 | 311,94 |
| b) Residencial                      | 12,3027 | 236,58 |
| Demais Edificações                  |         |        |
| a) Comercial                        | 7,1587  | 137,66 |
| b) Residencial                      | 5,6894  | 109,40 |

\* Valores Referentes a UFM de 19,23 (1º. semestre/96).

Os parâmetros que foram estabelecidos pela lei n. 3.166/88 para se encontrar o valor venal dos imóveis a serem cobrados quando da aplicação do ITBI, isto é, o **valor real de mercado**, entravam em atrito com os valores encontrados no banco de dados do cadastro imobiliário, ou seja, os valores venais estabelecidos pela PMF, tendo como base os valores do m<sup>2</sup> territorial e predial estavam bastante defasados,(já descritos anteriormente). Esta divergência de valores, associada a fatores de ordem política, fizeram que, em 29 de dezembro de 1992, fosse aprovada a lei n. 3940/92, alterando a redação da lei n. 3166/88.

## 2.2 Lei n. 3940/92 - Altera a Redação da lei 3166 de 28 de dezembro de 1988

Passa a vigorar com a seguinte redação:

Art. 4. A base de cálculo do imposto é o **valor venal** dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos **constantes do carnê do IPTU**.

Ficando, ainda revogada as disposições do artigo 5. E seu § único, isto é, retira da lei os elementos necessários para avaliação dos imóveis:

- I - Forma, dimensões e utilidade;
- II - Localização;
- III - Estado de Conservação;
- IV - Valores das áreas vizinhas ou situadas em zonas economicamente equivalentes;
- V - Custo unitário de construção;
- VI - Valores aferidos no mercado imobiliário.

Esta lei, ainda em vigência, elimina a possibilidade da PMF de arrecadar do ITBI, sobre os **valores reais de mercado** e sim sobre os **valores constante no carnê do IPTU**, completamente fora da realidade, como foi demonstrado anteriormente.

## 3. EVOLUÇÃO DA RECEITA DO ITBI, ANTERIOR E POSTERIOR A LEI 3940/92.

**Tabela 01.**  
**Evolução da Receita do ITBI**

| Anos                   | Valor do ITBI       |
|------------------------|---------------------|
| 1989                   | 1.854.709,05        |
| 1990                   | 1.354.684,04        |
| 1991                   | 1.559.898,47        |
| 1992                   | 1.633.217,94        |
| <b>Média 1989/1992</b> | <b>1.600.627,38</b> |
| 1993                   | 1.196.467,06        |
| 1994                   | 1.112.945,46        |
| <b>Média 1993/1994</b> | <b>1.154.706,26</b> |
| <b>Diferença</b>       | <b>445.921,12</b>   |

Fonte dos Dados Brutos: Secretária de Finanças do Município de Florianópolis - Balaços Anuais (1989/1994)  
Índice Médio IGP-DI, da Fundação Getúlio Vargas (Base 100 - Agosto/94).



Segundo NASCIMENTO (1996), a receita arrecada do ITBI, entre 1989 e 1992, representou na média R\$ 1.600.627,38, ou seja 4,15% da receita total arrecada no município de Florianópolis.

Neste período, o valor base para o cálculo do ITBI era o **valor real de mercado** dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos.

A partir de 1993, o valor base para o cálculo do ITBI, passa a ser o **valor venal constante no carnê do IPTU**, e onde, fica evidenciado na tabela 01, que esta receita representou uma média R\$ 1.154.706,26, ou seja, 2,69% da receita total arrecada no município.

Com a mudança da legislação que defini o cálculo para o ITBI, a PMF deixa de arrecadar em média R\$ 445.921,12, ou seja 1,46% de sua receita total arrecada.

#### 4. CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

A utilização dos Valores do ITBI, existente no banco de dados do cadastro imobiliário/fiscal do município de Florianópolis, não serve como elemento base para a elaboração de uma nova Planta de Valores Genéricos, visto que a atual legislação do ITBI, define como base de cálculo para este imposto o **valor venal** dos bens ou direitos transmitidos ou cedidos **constantes do carnê do IPTU**.

A modificação do **valor real de mercado** para o **valor venal constante do carnê do IPTU**, como base para o cálculo do ITBI, trouxe para administração municipal uma perda significativa de receita, representando em média 1,46% da receita total arrecadada.

Realizar uma nova planta de valores genéricos de terrenos e edificações baseada em métodos preconizados pela Engenharia de Avaliações, que tenha como principal meta o valor real de mercado dos imóveis, procurando com isto restabelecer um IPTU justo, com reflexos positivos na arrecadação municipal e equidade fiscal.

Estabelecer um convênio entre a PMF, a Universidade Federal de Santa Catarina e as entidades que cuidam da construção, compra, venda, locação de imóveis residenciais e comerciais em Florianópolis, com o objetivo da formação de um banco de dados do mercado imobiliário do Município de Florianópolis.

Restabelecer a legislação municipal que defina como base para o cálculo do ITBI, o Valor Real de Mercado, possibilitando ainda a PMF, quando necessário, a avaliação de imóveis seguindo critérios preconizados na Engenharia de Avaliações.

## **REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS**

**SMOLKA, Martin Oscar (1992). Articulando Questões Conceituais e Metodológicas nos Estudos sobre o Papel do Mercado Imobiliário no Processo de Estruturação Interna das Cidades: Uma Fonte Alternativa de Informações.** Rio de Janeiro: IPPUR-UFRJ, 1992 (mimeo).

**SMOLKA, Martin Oscar (1994). Argumentos para a Reabilitação do IPTU e do ITBI Como Como Instrumentos de Intervenção Urbana (Progressiva).** In. 1º. Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Anais. Florianópolis - SC. p. 170 - 187.

**GONZÁLEZ, Marco Aurélio Stumpf, FORMOSO, Carlos Torres (1994). O Emprego de Dados do ITBI para Atualização de Cadastros de Valores Venais: Um Estudo de Viabilidade.**In. 1º. Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Anais. Florianópolis-SC p. 154 - 162.

**NASCIMENTO, Marcelo Vieira Nascimento (1996). Os Cadastros Imobiliários e Fiscal do Município de Florianópolis e o Cálculo dos Tributos Municipais: Uma Análise Crítica. Tese de Mestrado.** Universidade Federal de Santa Catarina. 321 p.