

# A IMPORTÂNCIA DE UMA PLANTA GENÉRICA DE VALORES ATUALIZADA VISANDO UMA JUSTA ARRECADAÇÃO TRIBUTÁRIA MUNICIPAL

Karin Schons <sup>1</sup>  
Prof.Dr. Marcos Aurélio Pelegrina <sup>2</sup>  
PROF. ENGº. Luiz Fernando Chulipa Moller, M. ENGº <sup>3</sup>

<sup>1,2</sup> Universidade Estadual do Oeste do Paraná  
CEP Cascavel PR  
[marcospelegrina@gmail.com](mailto:marcospelegrina@gmail.com)

<sup>3</sup> Escola de Gestão Pública – FAMURS  
CHULIPA Avaliações Ltda  
Porto Alegre-RS  
[chulipa10@gmail.com](mailto:chulipa10@gmail.com)

## 1 INTRODUÇÃO

Com a finalidade dos municípios praticarem uma justiça tributária entre os indivíduos e arrecadarem o que é de direito, principalmente com relação ao IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e ao ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis “intervivos”), é que torna-se necessária a atualização da planta genérica de valores, apontando e corrigindo as falhas existentes no sistema atual.

Uma Planta Genérica de Valores ideal é aquela que tem como princípio básico o da atualidade. Nela, os valores genéricos de terrenos e benfeitorias retratam o dinamismo do mercado.

A população busca esta situação ideal na cobrança dos tributos, onde todos contribuam com a arrecadação do município em igualdade de condições, baseados em dados cadastrais atualizados e condizentes com a situação do mercado na época de seus lançamentos.

Os governantes, de um modo geral, não costumam investir nas áreas de cadastro técnico imobiliário e planta genérica de valores, visto que a receita do município sobre estes impostos tem um montante pouco significativo baseado nas transferências vindas do governo estadual e federal, como ICMS, FPM, IPVA, entre outras. Porém os governantes tem o conhecimento de que a partir do momento que cobrarem seus impostos de forma justa, a população em geral terá reconhecido seu devido valor.

Este trabalho tem por objetivo demonstrar os procedimentos que vem sendo implantados na cidade de Cascavel para a atualização de sua Planta Genérica de Valores, de forma a corrigir as distorções encontradas e consequentemente cobrar seus tributos justamente.

### 1.1 Tributação Municipal

Os tributos vêm se caracterizando como uma fonte de receita cada vez mais expressiva na composição de orçamentos municipais, principalmente em face da publicação da Lei de Responsabilidade Fiscal, por outro lado, a grande maioria dos municípios ainda não dispõe de uma Planta de Valores atualizada ou adequada e de um Cadastro Municipal que retrate as condições fáticas dos imóveis da cidade. Em muitos casos, o confronto entre esses dois aspectos resulta em grandes conflitos entre a administração, a população e o legislativo, com reflexos à falta de um dos fatores fundamentais ao equilíbrio da política tributária: a justiça fiscal. (LIPORONI, 2003)

Embora na ótica do contribuinte, nenhum imposto seja bom, o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) tem como mérito principal o fato de ser um dos únicos tributos diretos sobre a riqueza, no Brasil. Tanto mais pelo fato de que parte significativa do valor de um imóvel é agregado por vantagens externas ao mesmo normalmente oriundas de investimentos públicos. (MÖLLER, está no site dele, não sei qual data citar e não sei se é dele).

Portanto, a Planta Genérica de Valores tem por finalidade praticar e justificar a tributação imobiliária de um município, gerando à sociedade uma eficaz cobrança, de forma que cada contribuinte colabore para a receita do estado na proporção de seus rendimentos. Além da função primordial da planta, a mesma serve de instrumento no planejamento de uma cidade, podendo auxiliar na regularização de usos e ocupações

do solo e também nos investimentos em infraestrutura necessários a comunidade.

## 1.2 Planta de Valores

A Planta Genérica de valores tem por funcionalidade a obtenção de todos os valores por metro quadrado dos imóveis urbanos localizados em um município partindo da avaliação individual de cada um dos mesmos, tendo como ferramenta um banco de dados que especifica cada um destes.

Antigamente as prefeituras tinham por exercício caracterizar os imóveis de sua cidade de acordo com seus padrões em variáveis representativas e a partir disto, subdividir as cidades em zonas fiscais de contribuições equivalentes.

Atualmente percebe-se que as definições de zonas fiscais mais abrangentes não têm uma boa representatividade dentro de uma cidade, pois dentro de uma mesma zona a ser definida existem características peculiares que não são abrangidas nos processo final do IPTU.

Portanto atualmente, segundo MÖLLER (1995):

As Plantas de Valores Genéricos (conhecida ainda como Planta Genérica de Valores) são a base de todo o cálculo do IPTU. Elas devem representar valores unitários de terrenos em cada face de quadra e valores unitários das edificações segundo a tipologia e o padrão construtivo. Sua elaboração requer o conhecimento de uma cidade, fundamentada em informações oriundas do mercado, as quais devem ser analisadas através de procedimentos técnicos consagrados pela Engenharia de Avaliações, constituindo-se de um trabalho essencialmente técnico, com vistas a obtenção de tão almejada Justiça Tributária.

Esta avaliação em massa a ser realizada deve demonstrar fidedignamente o valor venal atribuído pela prefeitura. Para que isto ocorra, é necessário um embasamento técnico que comprove de qual maneira obteve-se o valor em questão. Como causa disto, deve-se ter um elevado número dados a serem estudados, cada um com suas devidas variáveis representativas para que através da inferência estatística possa-se estimar o valor dos demais imóveis localizados dentro do perímetro urbano da cidade.

Ainda segundo MÖLLER (1995), a aplicação de uma metodologia para a avaliação coletiva de imóveis deverá ser precedida pelo estudo do Código Tributário Municipal, no que tange aos impostos sobre a propriedade, a fim de adequar o resultado final do trabalho avaliatório às exigências legais pertinentes.

## 2 METODOLOGIA

Para a elaboração da Planta Genérica de Valores, foi realizado inicialmente um levantamento de toda a Legislação Tributária e outras leis relacionadas à temática fiscal do Município, dentre as quais: a antiga Planta Genérica de Valores; o Código Tributário Local; e decretos, emendas e leis ordinárias e complementares que regulamentavam artigos do referido Código Tributário.

Foi realizada uma coleta de dados de imóveis à venda na cidade criando-se um banco de dados. Com base nestes dados e com a utilização do programa TS-Sisreg, que se baseia na Inferência Estatística, estimou-se os valor unitários por face de quadra e criou-se uma nova Planta, baseada em metodologias atuais e dados confiáveis.

## 3 DESENVOLVIMENTO

A primeira etapa do procedimento comprehende a coleta de dados de mercado. Os mesmos estão sendo coletados no decorrer de meses para que além da sua atualização, obtenha-se uma valorização temporal do mercado imobiliário. Estas coletas baseiam-se em buscar imóveis à venda em classificados de jornais, através do contato via telefone e internet com as imobiliárias e particulares, e até mesmo através de vistorias in loco para localizar imóveis através de placas afixadas no local e da conversação diretamente com os moradores de cada bairro.

Após coletados os valores com as informações obtidas em campo e as respectivas fotos do imóveis, os mesmos são digitalizados em uma planilha separada para cada bairro. Esta tabela contém número predial, logradouro, nome do loteamento, quadra, lote, fonte de informação, área, testada, profundidade, situação, PGV, distância a pólos de valorização, coeficiente de aproveitamento, taxa de ocupação, padrão de

vizinhança, uso comercial/residencial da região, padrão de vizinhança, topografia, índices do IBGE, valor de mercado, valor por metro quadrado e demais observações relativas ao imóvel.

É de suma importância que após serem coletados estes dados, os mesmos sejam revisados, afinal, qualquer erro de coleta, de fonte da informação, de digitação, entre outros, podem transformar uma variável de valorização de imóvel em uma variável de desvalorização.

Outra técnica a ser definida, é quando a coleta é realizada por mais de um indivíduo, como no caso. Para isto, deverá haver um treinamento aos mesmos, pois deve-se definir parâmetros às variáveis qualitativas<sup>1</sup> (padrão de vizinhança, padrão construtivo, estado de conservação, entre outros), para que uma característica aos olhos de uma pessoa, tenderá a ter o mesmo conceito do que para outra.

Esta planilha após conter todas as informações pertinentes a cada imóvel coletado deverá ser lançada em um programa, que se baseia na Inferência Estatística através da comparação entre os imóveis, como no caso Ts-Sisreg.

Na cidade de Cascavel preferiu-se fazer uso deste software na criação de modelos individuais para cada bairro do município, tendo em vista que cada bairro possui características peculiares, como exemplo as condições de infra-estrutura, localização e pólos de valorização ou desvalorização.

Após fechado o modelo, o TS-Sisreg gera uma equação linear que tenderá a representar a região a ser avaliada. Esta equação será lançada à planilha anteriormente utilizada, além do valor de mercado do imóvel, teremos disponível o valor unitário por metro quadrado gerado pelo programa.

Através das Normas Brasileiras da ABNT que estabelecem os procedimentos para avaliação de imóveis escolhe-se o valor unitário mais representativo para os pontos coletados, seja ele, o valor do imóvel coletado no mercado ou as percentagens aceitas sobre o valor inferido pelo programa.

Com um mapa base da cidade, chega-se a etapa de estimar um valor a cada face de quadra do município, baseado nos pontos devidamente avaliados e demarcados no mesmo. Esta é uma tarefa nada fácil a ser realizada, pois cabe ao avaliador estimar como as faces de quadra não avaliadas comportam-se em relação aos demais. É muito importante a imparcialidade neste momento, para que este mapa gerado por diferentes indivíduos não gere valores unitários de face de quadra muito distintos.

Por fim, chega-se a etapa de preencher uma planilha que contenha todas as faces de quadra do município, bem como o bairro e a rua em que a mesma encontra-se. Esta planilha servirá de base para o Sistema de Administração de Receitas do município, que servirá de ferramenta no momento de implantar o valor venal de todos imóveis pertencentes ao município de Cascavel.

#### 4 CONCLUSÕES

A atualização da PGV (Planta Genérica de Valores) irá ajustar o valor venal dos imóveis cadastrados no município de Cascavel, fazendo com que a distribuição tributária aos contribuintes do município se dê de forma justa e eficaz.

Quando encerrado este trabalho, em Outubro de 2010, espera-se que estes valores sejam praticados pelo município, com a finalidade de corrigir as inconsistências tributárias da cidade, obedecendo a Teoria da Tributação ótima:

1. Os indivíduos devem contribuir para a receita do estado na proporção de suas capacidades de pagamento, ou seja, em proporção aos seus rendimentos.
2. O tributo a ser pago deve ser certo e não arbitrário, com o valor a ser pago e a forma do pagamento devendo ser claros e evidentes para o contribuinte.
3. Todo tributo deve ser arrecadado da maneira mais conveniente para o contribuinte.
4. Todo tributo arrecadado de forma que implique o menor custo possível para o contribuinte, além do montante arrecadado pelo Estado com o tributo.

1 - Variáveis que não podem ser medidas ou contadas, mas apenas ordenadas ou hierarquizadas, de acordo com atributos inerentes ao bem (por exemplo: padrão construtivo, estado de conservação, qualidade do solo) – Segundo NBR 14653-1 / 2001

## 5 REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRANDÃO, Artur C. e FILHO, Abel V. dos Santos. Sistema de Cadastro Territorial Georreferenciado em Áreas Urbanas, VeraCidade, n. 3, p., mai. 2008.

ERBA, Diego A.; Cadastro Multifinalitário como instrumento de política Fiscal e Urbana. Rio de Janeiro, 2008

LIPORONI, A. S; Fundamentos de Base Cartográfica e Geoprocessamento aplicados à Avaliação Imobiliária. IBAPE – XII COBREAP – Congresso Brasileiro de Engenharia de Avaliações e Perícias, Belo Horizonte, 2003.

MÖLLER, L. F. C.: **Um Modelo para Avaliar a Eficácia da Tributação Imobiliária Municipal no Brasil uma Aplicação a Municípios gaúchos**. 2008. Projeto de pesquisa de doutorado (Doutorado em Engenharia Civil) Departamento de engenharia civil , Universidade Federal de Santa Catarina – Florianópolis-SC.

\_\_\_\_\_ : **Planta de Valores Genéricos** - Porto Alegre: Sagra – D. C. Luzzatto, 1995.

PELEGRINA, Marcos A.; MOLLER, Luiz F. Chlipa e BASTOS, Lia C. Análise da Consistência Cadastral Aplicada à Tributação Imobiliária Urbana. Informática Pública, cidade: n. 10, p. 79-86, mês. 2008

PELEGRINA, M. A. Diagnóstico para gestão do Imposto Predial e Territorial Urbano [tese]; 99 f.: il., tabs. Tese (doutorado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro Tecnológico. Programa de Pós-Graduação em Engenharia Civil, Florianópolis, SC: 2009.