

A Planta de Valores Genéricos como Instrumento de Combate à Informalidade, à Sonegação e à Lavagem de Dinheiro

M.Sc. Eng. Civil Carlos Etor Averbeck

Caixa Econômica Federal
Florianópolis - SC
carlos.averbeck@caixa.gov.br

Resumo: Este artigo apresenta a relação entre a desatualização da Planta de Valores Genéricos e a sonegação de impostos, a transferência de recursos financeiros ao mercado informal e a lavagem de dinheiro, além de proposta de ação para diminuição do problema.

Palavras chaves: Planta de Valores Genéricos, Tributação Imobiliária, Lavagem de Dinheiro

Abstract: This article presents the link between the out-of-date of the generic values plant and the tax evading, the transference of money into the informal market and the money laundering, besides the proposition of na action to decrease this problem.

Keywords: Generic Values Plant , Property Tax, Money Laundering

1 Introdução

O processo de comercialização de imóveis possui detalhes conhecidos pela sociedade de forma geral, porém pouco discutidos ou aprofundados, com conseqüências muito nocivas ao estado organizado e à coletividade.

Os atores institucionais envolvidos – município, cartório de registro de imóveis, Receita Federal – possuem atuação isolada e sem visão do processo por inteiro e dos danos à coletividade.

As dificuldades técnicas e financeiras dos municípios impedem os investimentos em cadastros e plantas de valores e os estados e a União tratam a questão como se fosse apenas de responsabilidade do município. Na verdade não compreendem o quanto também perdem.

2 A questão da sonegação

A sociedade conhece (e exercita com facilidade) o mecanismo da subdeclaração do valor de aquisição de um imóvel para evitar o pagamento de parte do ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis e de Direitos a Eles Relativos. Ou, no caso do vendedor, para evitar o pagamento do IR - Imposto de Renda sobre a parcela do lucro imobiliário. Em ambos os casos configura-se o instituto da sonegação.

A subdeclaração fica facilitada pela desatualização das PVG - Plantas de Valores Genéricos dos municípios, que definem os valores de avaliação dos imóveis. É prática usual a cobrança do ITBI a partir do valor declarado pelo comprador ou do valor de avaliação pelo município, o que for maior.

A simples comparação entre valores declarados nos cartórios de registro de imóveis ou entre guias de arrecadação de ITBI permite identificar indícios de ocorrências de subdeclaração. A ordem de grandeza dos valores dos imóveis de quem declara corretamente o valor da transação é distinta dos valores subdeclarados.

Como o processo de comercialização de imóveis beneficia as duas partes envolvidas na transação –

comprador com menos ITBI e vendedor com menos IR – tem-se uma indução sistemática à subdeclaração.

A pressão pela subdeclaração é transferida de forma automática e sucessiva à próxima transação imobiliária envolvendo o mesmo bem (para beneficiar o vendedor na questão do IR, pois havia adquirido a preço subdeclarado), assim como é transferida ao próximo bem adquirido pelo vendedor anterior, pois não pode demonstrar a origem do dinheiro.

O dano visível da subdeclaração é a diminuição da arrecadação de ITBI e IR, o primeiro de competência do município e o segundo da União, mas com reflexo no retorno da receita ao município.

A perda de ITBI no Estado de Santa Catarina foi estimada para o ano de 2000 em R\$ 38 milhões, correspondente a 112% do valor arrecadado (Averbeck, 2003), com a ressalva de tratar-se de estimativa conservadora.

3 A questão da indução à informalidade

No instante em que vendedor e comprador acertam a subdeclaração do valor da transação imobiliária, esse valor passa a fazer parte da escritura de compra e venda, junto ao cartório de registro de imóveis, e é lançado nas declarações de renda do comprador e do vendedor.

O valor financeiro da parcela subdeclarada some do mercado formal e passa a circular na informalidade, onde as operações acontecem sem tributação. A velocidade-renda da moeda no Brasil é da ordem de 4 (PIB/Meios de Pagamento M2, do Banco Central), significando que em média o dinheiro gira quatro vezes por ano no mercado. Ou seja, se os recursos lançados na informalidade retornarem após um ano, em quatro operações não houve tributação de qualquer ordem.

Os recursos lançados no mercado informal circulam com a mesma facilidade dos recursos oriundos de atividades ilícitas, como contrabando, tráfico de drogas, crime organizado, caixa dois, propinas etc. Tem-se então um volume de recursos informais aumentado, que dificulta o acompanhamento pelas autoridades monetárias e até policiais.

Também a transferência de bens para “laranjas” - pessoas utilizadas para esconder o verdadeiro proprietário – fica facilitada com plantas de valores defasadas, pois é fácil transferir um bem de baixo valor de avaliação (alto valor no mercado imobiliário) para alguém que não precisa comprovar maior renda ou recursos disponíveis elevados.

4 A questão da lavagem de dinheiro

Assim como fica facilitado o caminho para a transferência de recursos para a informalidade, por conta da subdeclaração, fica aberta a possibilidade de trazer esse recurso de volta, ou trazer qualquer recurso de origem ilícita ao mercado formal.

Com planta de valores desatualizada a avaliação do imóvel pelo município será em valor abaixo do mercado. A declaração de aquisição de um imóvel a valor subdeclarado e a posterior venda desse imóvel a preço de mercado, declarado corretamente, terá permitido “esquentar” ou “lavar” o dinheiro da diferença, ao custo dos tributos incidentes (ITBI e IR).

A desatualização das plantas de valores nos municípios interessa muito a quem opera na clandestinidade e provoca um prejuízo enorme à sociedade, ao permitir o fortalecimento das atividades ilícitas já citadas.

5 Conclusões

A elaboração ou atualização da planta de valores nos municípios deve perseguir o valor de mercado dos imóveis, para aumentar a arrecadação (diminuindo a sonegação), diminuir a informalidade e dificultar a lavagem de dinheiro através do mercado imobiliário.

O trabalho de elaboração ou atualização de planta de valores é técnico, ligado à engenharia de avaliações, que serve de base para a implantação da política tributária do município. A atuação dos políticos deve

ocorrer sobre as alíquotas, as isenções e não sobre os valores de avaliação.

Uma vez que o problema é grande e grave, envolve os três níveis de governo e tem sua maior solução no município, cabem ações mais consistentes e permanentes por parte dos governos estaduais e federal no auxílio aos municípios, na questão técnica e financeira. Os recentes programas federais de financiamento à melhoria da gestão administrativa e fiscal dos municípios são insuficientes.

Recomenda-se a constituição de um fundo de recursos, com participação dos estados e da União, para o financiamento aos municípios, que poderiam entrar com um valor como contrapartida. Por tratar-se de questão municipal é mister a coordenação das ações pelo Ministério da Cidade.

Também recomenda-se a integração entre o município, os cartórios de registro de imóveis e a Receita Federal, através de rotinas simples de informação dos valores de transação e dos valores de avaliação. Dessa forma a Receita Federal poderia definir um padrão de atuação para toda ocorrência de diferença entre o valor declarado e o valor avaliado acima de determinado limite (30%, por exemplo). Logicamente isso funcionaria com as plantas de valores atualizadas.

Destaca-se que existe dispositivo legal de obrigatoriedade de informação do cartório à Receita Federal, acerca das transações imobiliárias, porém sem a informação do valor de avaliação pelo município.

Os ganhos ao poder público e à sociedade podem ser quantificados na questão do aumento da arrecadação, porém serão muito maiores nos aspectos extra-fiscais abordados neste artigo. O custo para implementação das ações para a solução do problema é seguramente inferior ao prejuízo anual decorrente da desatualização dos instrumentos de gestão dos municípios.

6 Bibliografia

AVERBECK, C. E. **Os sistemas de cadastro e planta de valores no município: prejuízos da desatualização**. 2003. 202f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) - Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis.

BANCO CENTRAL DO BRASIL. **Velocidade-renda da moeda**. Tab. II-9. Fonte: BACEN e IBGE. Disponível em www.bc.gov.br. Acesso em 01 abr. 2003.

BRASIL. Estatuto da Cidade (2001). **Estatuto da Cidade**: guia para implementação pelos municípios e cidadãos. Realização Instituto Pólis. Brasília: Câmara dos Deputados, Coordenação de Publicações, 2001a.

DE CESARE, C. M. **An empirical analysis of equity in property taxation**: a case study from Brazil. 1998. Tese (Doutorado em Filosofia) – Universidade de Salford. Salford, Reino Unido.

SOUZA, M. L. DE. **Mudar a cidade**: uma introdução crítica ao planejamento e à gestão urbanas. Rio de Janeiro: Bertrand Brasil, 2002.