

NOTA TÉCNICA Nº 05/2024

TEMA: Atualização da Base de Cálculo do IPTU pelo Poder Executivo

I. Introdução

A Reforma Tributária aprovada pela Emenda Constitucional nº 132/2023 autorizou o Poder Executivo municipal a atualizar a base de cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), observados os critérios estabelecidos em lei municipal, conforme inciso III inserido ao Art. 156 da Constituição Federal.

Diante do inegável avanço que esta autorização constitucional representa para os municípios e da grande responsabilidade que a acompanha, esta nota técnica tem como objetivo orientar os municípios da região da Associação de Municípios do Vale Europeu (AMVE) a implementar essa atualização de forma eficaz. Para isso, sugere-se a adoção de atos e procedimentos que viabilizarão os resultados esperados.

É essencial que o município, por meio do Poder Legislativo, estabeleça critérios claros para a atualização da base de cálculo do IPTU pelo Poder Executivo. Cada município deve estudar e definir tecnicamente a metodologia mais adequada ao seu perfil, observando características como:

- a) grau de urbanização: considerar áreas mais ou menos urbanizadas, ajustando a metodologia conforme a infraestrutura disponível;
- b) quantidade de imóveis: adaptar a metodologia ao porte do município e ao volume de imóveis a serem avaliados;
- c) tipologias construtivas: levar em conta as diferentes tipologias de edificações presentes no município, assegurando uma avaliação justa e adequada;
- d) volume de transações no mercado imobiliário: avaliar como as transações imobiliárias recentes influenciam o valor dos imóveis.

São indicados métodos reconhecidos, como a avaliação por fatores de mercado, métodos comparativos diretos de dados do mercado, e a aplicação de modelos matemáticos que reflitam a realidade local.

II. Lei instituindo critérios mínimos para atualização da base de cálculo:

1. Métodos e Técnicas a Serem Aplicados

Definir e detalhar as metodologias de avaliação de imóveis, levando em consideração o grau de urbanização, a quantidade de imóveis, as tipologias construtivas e o volume de transações no mercado imobiliário de cada município, conforme antes referenciado. São recomendados métodos reconhecidos, como a avaliação por fatores de mercado, métodos comparativos diretos de dados do mercado e a aplicação de modelos matemáticos que reflitam a realidade local. A metodologia empregada deve ser aquela sancionada pela ABNT (Associação

Brasileira de Normas Técnicas). Atualmente rege a matéria a NBR 14653, que deverá ser observada no que couber em relação à avaliação em massa de imóveis.

2. Natureza dos Dados e Fontes

Especificar os tipos de dados que serão utilizados, como dados de mercado imobiliário, registros de cartórios e informações de órgãos públicos relacionados à urbanização e construção civil.

Indicar as fontes confiáveis dos dados: cadastros municipais, bases de dados estaduais e federais, Observatório do Mercado Imobiliário (OMI) se existente ou consultas diretas ao mercado imobiliário local.

3. Periodicidade Máxima das Atualizações

Estabelecer a periodicidade máxima para a atualização da base de cálculo do IPTU, não superior a 4 (quatro) anos, incentivando revisões periódicas que garantam que os valores reflitam as condições do mercado imobiliário e das características urbanísticas do município. Importante que o intervalo seja o menor possível, evitando distorções e praticando justiça tributária.

4. Forma de Reajuste nos Intervalos entre as Atualizações

Definir mecanismos de reajuste monetário da base calculada nos intervalos entre as atualizações.

5. Publicação dos Resultados

Sempre que houver atualização na base de cálculo do IPTU, atendendo ao princípio da transparência, o Poder Executivo deverá, por meio de Decreto, publicar os resultados do trabalho de avaliação dos imóveis, incluindo:

- valores unitários de referência estimados de acordo com o que dispõe a legislação municipal (seção, face de quadra, logradouro, setor);
- valor unitário de referência das tipologias de edificação;
- critérios de cálculo e os zoneamentos aplicados, estabelecendo os limitadores geográficos e suas respectivas variações de forma detalhada;
- atributos e variáveis que influenciam o cálculo, como localização, infraestrutura e características do imóvel, definindo os fatores de ajuste;
- tipologias de edificação utilizados como referência, definindo os fatores de ajuste;
- características da amostra de dados utilizada na avaliação.

Para garantir o direito dos contribuintes recomenda-se que o Decreto contendo a atualização da Planta de Valores seja publicado com antecedência de 90 (noventa) dias à ocorrência do fato gerador do IPTU. Este prazo garantirá o acesso dos contribuintes à informação e a não surpresa com os lançamentos tributários dele derivados.

Eventual contestação dos valores das avaliações deverá ser respondida individualmente em processo administrativo instaurado por impugnação do sujeito passivo após o lançamento do imposto.

III. Cadastro Territorial

Para viabilizar a adequada individualização e avaliação dos imóveis é crucial que os municípios implantem e mantenham atualizado o cadastro territorial georreferenciado, seguindo as “Diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário - CTM nos municípios brasileiros” aprovadas pelo Ministério do Desenvolvimento Regional através da Portaria nº 3.242, de 9 de novembro de 2022.

Conforme Nota Técnica Amve 04/2024, o cadastro georreferenciado, ainda que parcial, é condição para adesão ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter). Este, por sua vez, contempla a identificação de todos os imóveis com o Código Imobiliário Brasileiro (CIB), que foi escolhido na regulamentação da Reforma Tributária como elemento cadastral que vai viabilizar a gestão da tributação das operações com bens imóveis pelo IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) e pela CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços). De acordo com o PLP 68/2024 aprovado na Câmara Federal e em tramitação no Senado, os municípios deverão incluir o código CIB em seus sistemas no prazo de 24 (vinte e quatro) meses após a aprovação da respectiva lei.

IV. Conclusão

É essencial que a legislação municipal estabeleça critérios objetivos para a avaliação de imóveis, permitindo a quantificação precisa da base de cálculo do IPTU. Isso permitirá que os municípios realizem a estimativa do valor venal dos imóveis sobre fundamentos sólidos, utilizando metodologias de avaliação em massa de imóveis e, em casos excepcionais, avaliações individuais, especialmente para imóveis atípicos, como complexos industriais, shopping centers, hospitais, aeroportos, imóveis históricos, prédios de instituições educacionais ou áreas de preservação ambiental.

A adoção de uma legislação clara e transparente, associada a existência de Cadastro Territorial georreferenciado e adesão do Sinter, garantirá a adequada atualização da Planta de Valores Genéricos (PVG), base de cálculo do IPTU, pelo Poder Executivo. Por consequência, restará garantida uma tributação mais justa e alinhada à realidade de cada município, assegurando conformidade com a EC 132/2023 e promovendo uma gestão tributária eficiente e equitativa.

Esta Nota Técnica foi elaborada pela assessoria jurídica da Amve com base nas informações e documentos fornecidos e tem caráter orientativo. Recomenda-se a consulta as procuradorias municipais para orientação final.

Blumenau, 09 de outubro de 2024.

COORDENAÇÃO COLEGIADO TRIBUTAÇÃO

Alexandre Carvalho Brígido – Coordenador
Márcia Zilá Longen - Assessora Tributação

Colaboração: Cláudia Roveri e Camila da Silva