

## Método disruptivo do cálculo do IPTU na cidade de Feliz/RS: o contribuinte paga menos e o município arrecada mais<sup>1</sup>

### RESUMO

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU) impacta na vida da população urbana e pode ser uma importante fonte de receita própria dos municípios. Este estudo teve como objetivo desenvolver um método disruptivo de arrecadação do IPTU, que busca reduzir o valor para o contribuinte sem comprometer a arrecadação no município de Feliz. A pesquisa se classifica como estudo de caso, quanto aos objetivos; quali-quantitativa, pela forma de abordagem do problema; e documental, pelos procedimentos técnicos utilizados. Mediante as etapas de definição da zona urbana, de georreferenciamento da área e consequente aumento da base cadastral, da atualização da planta genérica de valores e aplicação do método de cálculo por face de quadra, e do ajuste das alíquotas, chega-se ao novo IPTU. Foi analisado o período de 2014 a 2022, e a reestruturação reduziu para 86% da população contribuinte de 2021, sendo que o IPTU médio previsto para 2022 é 14,8% menor do que o do ano anterior. Porém, mesmo com a redução, a arrecadação prevista para 2022 supera a de 2021 em 6,04%. Conclui-se que a adoção, de forma planejada, das etapas propostas possibilita uma redução da carga tributária da população, sem comprometer o erário. O estudo contribui para o desenvolvimento do município, que aumenta sua arrecadação aplicando um imposto justo para a população, permitindo a continuidade da prestação de serviços públicos. Além disso, o método proposto poder ser replicado para outros municípios.

**PALAVRAS-CHAVE:** IPTU. Georreferenciamento. Arrecadação. Face de quadra. Município de Feliz

**Igor Germano Seibert**  
[igor.germano.seibert@gmail.com](mailto:igor.germano.seibert@gmail.com)  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre. Rio Grande do Sul. Brasil.

**Wendy Beatriz Witt Haddad Carraro**  
[wendy.carraro@ufrgs.br](mailto:wendy.carraro@ufrgs.br)  
Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Porto Alegre. Rio Grande do Sul. Brasil.

<sup>1</sup> Trabalho de Conclusão de Curso apresentado, no segundo semestre de 2021, ao Departamento de Ciências Contábeis e Atuariais da Faculdade de Ciências Econômicas da Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Ciências Contábeis.

## 1 INTRODUÇÃO

O Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), previsto no art. 156 da Constituição Federal (CF) (BRASIL, 1988), é uma das principais fontes de receita própria dos municípios. As receitas são segregadas e as despesas atribuídas de forma hierárquica (BRASIL, 1982), sendo os municípios a ponta mais atuante no objetivo final da política, atendendo as necessidades das comunidades, prestando serviços essenciais, por meio de uma estrutura administrativa e de recursos humanos e financeiros.

A maioria dos municípios brasileiros apresenta uma relevante dependência orçamentária dos recursos provenientes das transferências intergovernamentais, o que merece atenção, tendo em vista que, na gestão pública, os riscos às finanças públicas devem ser mitigados (SLOMSKI, 2013). Além disso, os equilíbrios orçamentário e financeiro impactam nas decisões quanto ao corte de despesas e contingenciamento, conforme a Confederação Nacional de Municípios (CNM, 2018).

Embora o IPTU seja apenas um dos tributos de competência municipal (DIFINI; FREITAS, 2019), ele é considerado como o mais sensível, uma vez que impacta de forma direta nas finanças dos municípios. Segundo Liu (2019), cidades na China, que até então não cobravam impostos sobre a propriedade predial urbana, passaram a fazê-lo, em razão de sua importância para fins de arrecadação e manutenção dos serviços públicos, iniciando com alíquotas mais baixas e gradativas.

Após uma série de quatro mandatos consecutivos, sob o comando do mesmo partido, conforme o Tribunal Regional Eleitoral (TRE) do Rio Grande do Sul (RS) houve, em 2020, uma ruptura, no município de Feliz, possivelmente pelo compromisso assinalado pela chapa vencedora, de rever o IPTU da população. Porém, pela sua relevância na arrecadação municipal, simplesmente diminuir sua alíquota ou seu valor para todos os imóveis geraria um problema financeiro, comprometendo o equilíbrio fiscal (CRUZ et al., 2014) e a manutenção de investimentos públicos.

Diante deste cenário, este estudo busca responder a seguinte questão problema: como reduzir o valor do IPTU para o contribuinte sem comprometer a arrecadação do município de Feliz? Para respondê-la, tem-se por objetivo desenvolver um método disruptivo de arrecadação do IPTU, no qual se busca reduzir o valor para o contribuinte, sem comprometer a arrecadação. Para tanto, foram analisadas as seguintes etapas: definição da Zona Urbana, para seu posterior georreferenciamento e, consequente aumento da base cadastral; atualização da planta genérica de valores (PGV), utilizando o método por face de quadra; e a definição das alíquotas para o novo IPTU.

A pesquisa se justifica uma vez que se busca diagnosticar a possibilidade de remodelar o processo de arrecadação do IPTU, diminuindo o valor para os municípios, sem comprometer a arrecadação total. Por meio desta análise, outros municípios, com situações semelhantes, poderão adotar as mesmas medidas. Limitou-se o estudo ao município de Feliz, por motivos de tempo e capacidade de análise da documentação. Um grupo maior de localidades poderia inviabilizar o cronograma estipulado para o planejamento e para a execução da pesquisa.

O estudo contribui ao diagnosticar a defasagem da planta de valores e seus reflexos tributários; auxilia no desenvolvimento regional, como no estudo de Goodfellow e Owen (2018), viabilizando a continuidade dos serviços públicos e dos investimentos; e colabora com a academia, ao difundir uma pesquisa relacionada ao IPTU. Com este estudo, espera-se que novas pesquisas surjam, abrangendo outras regiões, de modo a permitirem um diagnóstico ampliado das características desse imposto no RS e, futuramente, uma correlação entre as diversas regiões do estado, suas características e peculiaridades orçamentárias.

## 2 REFERENCIAL TEÓRICO

Esta seção apresenta um breve referencial acerca do conteúdo abordado. Desde a conceituação básica de receita orçamentária, sua classificação e regulamentos, origem e histórico do IPTU, controle e registro do cadastro imobiliário e atualização da planta genérica de valores ao valor de mercado. Finaliza-se apresentando alguns estudos relacionados com o tema estudado.

### 2.1 Receita orçamentária

As receitas podem ser de competência da União, dos estados ou dos municípios (ARRUDA; PAIXÃO, 2020), porém, devido à situação financeira de cada ente, essa divisão gera distorções arrecadatórias, sendo necessárias as transferências intergovernamentais da União para os estados, e destes para os municípios. Essas transferências podem estar previstas em leis ou ser realizadas voluntariamente. O Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público (MCASP), conforme a Secretaria do Tesouro Nacional (STN) e a Secretaria de Orçamento Federal (SOF) (2018), foi criado com o objetivo de padronizar e uniformizar as classificações de receitas e despesas orçamentárias, aprimorar os critérios de reconhecimento das receitas e despesas, bem como instituir um instrumento eficiente de orientação nos três níveis de governo.

Silva (2012) destaca que a receita orçamentária apresenta um papel fundamental no processo do orçamento público, já que sua previsão dimensiona a capacidade da administração pública de fixar despesas. Portanto, a arrecadação é fundamental para consecução da despesa. Por isso, afirma-se que o poder que o Estado tem de tributar, assegura o cumprimento de suas obrigações (DIFINI; FREITAS, 2019), ou seja, o atendimento das necessidades da população. A STN e a SOF (2018, p. 36), em seu MCASP, determinam receita orçamentária como:

[...] disponibilidades de recursos financeiros que ingressam durante o exercício orçamentário e constituem elemento novo para o patrimônio público. Instrumento por meio do qual se viabiliza a execução das políticas públicas, a Receita Orçamentária é fonte de recursos utilizada pelo Estado em programas e ações cuja finalidade precípua é atender às necessidades públicas e demandas da sociedade.

Slomski (2013) define receita orçamentária como a que pertence de fato à entidade e a classifica, economicamente, em Receitas Correntes e Receitas de Capital. De acordo com Silva (2011), para fazer face às suas necessidades, o Estado dispõe de recursos ou rendas que lhe são entregues pela contribuição da coletividade, sendo que o conjunto desses recursos constitui a denominada receita pública, necessária para a manutenção da administração.

### 2.2 Origem e histórico do IPTU

Os Impostos sobre a Propriedade constituem uma importante fonte de arrecadação dos poderes locais, não só no Brasil, mas em todo o mundo. Goodfellow e Owen (2018) ressaltam a importância do imposto predial para Lagos, na Nigéria, tanto para a arrecadação quanto para a estruturação do sistema

tributário, contribuindo significativamente para o desenvolvimento daquela região.

Os poderes locais são incumbidos de arrecadar o imposto imobiliário, porque o município tem melhor conhecimento da zona urbana da cidade, e esse tipo de imposto tem a característica de ser real e visível, sendo pouco sujeito à guerra tributária entre municípios. A base tributária é imóvel, exceto nas políticas de isenções de IPTU, as quais o município pode conceder a algumas empresas, como benefício fiscal (CARVALHO JUNIOR, 2017).

Como descrito no inciso I do art. 156 da CF, o IPTU é de competência dos municípios, o que significa que ele é instituído a partir da edição de uma lei ordinária municipal. Para sua incidência, é preciso que o imóvel esteja situado em zona urbana, que também será definida em lei municipal. Mas, é requisito a existência de, no mínimo, dois dos seguintes aspectos, para que seja considerada zona urbana: meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais; abastecimento de água; sistema de esgotos sanitários; rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar; e escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de três quilômetros do imóvel considerado (BRASIL, 1966).

O fato gerador do IPTU está disposto Código Tributário Nacional (CTN): “é a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do município” (BRASIL, 1966, p. 3). Para Harada (2018), a propriedade é compreendida como direito real, que garante ao proprietário, o uso, gozo e disposição do bem, de forma plena. O domínio útil constitui parte importante da propriedade, que pode ser separada e confiada à outra pessoa, alheia ao proprietário, permitindo ao detentor do domínio o direito de posse, uso, gozo e disposição, sujeitos, contudo, a limitações decorrentes da propriedade. E a posse é o exercício de fato dos poderes constitutivos do domínio, ou propriedade, ou de algum deles somente.

O fato de o IPTU incidir sobre bens imóveis por natureza e bens imóveis por acessão física significa que este incide sobre a terra e também sobre as edificações. Isto é, o fato gerador deste imposto é a propriedade do imóvel, seja ele edificado ou não. Vale ressaltar que, no caso do Imposto Territorial Rural (ITR), de competência dos estados, há incidência somente sobre a terra, em outras palavras, sobre bens imóveis por natureza (MACHADO, 2020). O elemento espacial do fato gerador do IPTU é o território urbano do município, e seu elemento temporal é o momento de apuração, ou seja, em 1º de janeiro de cada ano (SABBAG, 2014).

O sujeito passivo ou contribuinte do referido imposto é o proprietário do imóvel, o titular do seu domínio útil, ou o seu possuidor a qualquer título (BRASIL, 1966). O contribuinte não é só necessariamente o proprietário, ele pode ser o possuidor, aquele que possui o imóvel como se fosse seu dono, no entanto, sem escritura em seu nome; o enfiteuta, pessoa que detém o imóvel como direito útil de uso, sem ser o verdadeiro proprietário; e o superficiário, que possui contrato de superfície com o proprietário e, portanto, pode gozar, fruir e alterar as características da propriedade.

A expressão ‘possuidor a qualquer título’ gera confusão na interpretação de quem realmente pode ser sujeito passivo do IPTU, no entanto, a doutrina e a jurisprudência já se manifestaram em relação a esse assunto. Machado (2020) destaca que não é qualquer posse que autoriza a exigência do imposto, apenas

aquelas em que o possuidor é percebido como proprietário do imóvel. Por isso, o locatário de um imóvel, o comodatário e outros que se assemelham, não são considerados contribuintes do IPTU. Nesses casos, há apenas transferência da posse direta para o locatário ou comodatário, que são compreendidos como meros detentores da coisa alheia e o proprietário mantém sua condição e, portanto, é o legitimado ativo para solicitar a repetição de indébito do IPTU (HARADA, 2018).

A base de cálculo do IPTU é o valor venal do bem imóvel, como descrito no art. 33 do CTN (BRASIL, 1966). O valor venal do imóvel é aquele que corresponde ao preço à vista que o imóvel teria caso fosse colocado à venda em condições normais no mercado imobiliário (SEGUNDO, 2014). O parágrafo único, por sua vez, é taxativo ao esclarecer que os bens móveis não compõem a base de cálculo: “Na determinação da base de cálculo, não se considera o valor dos bens móveis mantidos, em caráter permanente ou temporário, no imóvel, para efeito de sua utilização, exploração, aformoseamento ou comodidade” (BRASIL, 1966, p. 3).

A base de cálculo e as alíquotas do IPTU devem ser, originariamente, previstas em lei, em prol da estrita legalidade tributária (BRASIL, 1966). Isto é, a lei municipal deve estabelecer as alíquotas e o valor venal que será utilizado para calcular o imposto, previamente e anualmente, tendo em vista que os valores podem sofrer correção monetária. Ademais, é essencial a ressalva de que o IPTU é o único imposto municipal que pode ser dotado de progressividade e pode ter alíquotas diferentes, conforme a utilização do imóvel e sua localização (art. 182, CF).

O lançamento do IPTU é feito de ofício. As prefeituras são responsáveis por ele e o realizam a partir da base de dados que possuem com imóveis cadastrados, a qual permite que seja feito o cálculo do imposto e, posteriormente, seu lançamento, anualmente. Os contribuintes são notificados para que cumpram o recolhimento (MACHADO, 2020).

### 2.3 Cadastro Imobiliário

O cadastro imobiliário é a base para o cálculo do IPTU. Vendruscolo (2015) destaca a importância da valoração de todos os imóveis dentro de um determinado espaço, mediante o levantamento de dados, que são informados pelos contribuintes ou constatados pela fiscalização municipal. Nesse cadastro, são registradas informações detalhadas dos contribuintes, da área territorial e predial, suas características e classificações: residenciais, comerciais ou industriais. Esse banco de dados precisa ser atualizado constantemente, a fim de garantir a efetiva arrecadação do tributo (SANTOS; FARIAS; CARNEIRO, 2013).

O recadastramento de imóveis é uma das opções para captação de receita relativa ao IPTU. Porém, em razão da escassez de recursos públicos, há uma defasagem muito grande entre o cadastro imobiliário da prefeitura com a realidade efetiva dos municípios. Seria necessário um número maior de servidores atuantes na área de fiscalização, para a realização de vistorias, mantendo o mesmo sempre atualizado.

Em cidades com maior capacidade de arrecadação, o recadastramento de imóveis conta com as mais avançadas tecnologias, tais como um georreferenciamento. Neste, nas palavras de Leite, Rodrigues e Borges (2018), são incluídos os limites, as características e a localização do imóvel. Outra forma

utilizada é a captação de imagens, utilizando drones, por meio dos quais é possível visualizar os terrenos, as áreas ocupadas e o tipo das edificações.

#### 2.4 Planta genérica de valores

Afonso, Araújo e Nóbrega (2013) realçam que a base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel, resultante do somatório dos valores atribuídos à construção e ao terreno. Faria Filho, Brito e Gonçalves (2017) apontam que os critérios estabelecidos para determinar o valor venal formam a PGV. O preço do metro quadrado do terreno desta leva em consideração o índice médio de valorização, os preços relativos às últimas transações imobiliárias, os acidentes naturais e outras características que possam influir em sua valorização, o fator de correção e qualquer outro dado informativo. Assim, a PGV deve retratar o preço médio dos imóveis do município (RAMOS, 2016).

Os valores da PGV, podem, nas análises de Barreto (2012), ser representados por meio de plantas, tabelas, listas, fatores e índices. A atualização da planta genérica de valores é necessária e exige um acompanhamento constante do poder público. Destaca-se que não houve a pretensão de esgotar os fundamentos legais e conceituais sobre os temas da fundamentação, haja vista são extensos e amplamente regulados.

#### 2.5 Estudos relacionados

O estudo de Ramelli (2020) avaliou os fatores que determinam a arrecadação do IPTU nos municípios da Paraíba. Os resultados evidenciam que municípios com maior Produto Interno Bruto (PIB) per capita e que utilizam ferramentas administrativas, como o cadastro imobiliário e a planta genérica de valores informatizados, arrecadam mais. Essas ferramentas são igualmente analisadas neste estudo.

Faria Filho, Gonçalves e Luiz (2019) consideraram que a planta genérica de valores estava desatualizada em grande parte dos municípios brasileiros e por isso utilizaram a econometria espacial para gerar um modelo que permitiu determinar o valor venal de cada imóvel da área urbana de Rio Paranaíba, em Minas Gerais (MG). Os modelos que se apresentaram mais adequados foram os que empregaram a variável independente homogeneizada, que permitiram determinar o valor de cada imóvel por espécies condizentes com os valores de mercado. A metodologia utilizada foi viável para a aplicação em municípios de pequeno porte, a qual, associada ao cadastro imobiliário, possibilita atualizar as bases de cobrança dos impostos sobre patrimônio e promover a isonomia tributária.

A atualização da PGV em relação ao valor de mercado é um dos itens que é apresentado no capítulo da Análise dos Dados. Gering, Pinto e Vieira (2020) também pesquisaram sobre a defasagem da planta genérica de valores, no município de Santa Maria, no RS. Eles deflagraram a necessidade de atualização e equiparação aos valores de mercado, de modo a obter uma arrecadação adequada do IPTU.

A pesquisa de Souza (2014) teve como objetivo principal verificar a existência, ou não, de esforço fiscal de sete municípios, que foram selecionados para

maximizar a receita tributária própria, independentemente do nível das transferências intergovernamentais, no período entre 2001 e 2010. O estudo comparou o esforço fiscal realizado pelos municípios, analisou a existência ou não de cadastros atualizados, se a legislação tributária estava adequada à realidade local e se a eventual insuficiência de fiscalização permitia aos municípios a exploração de seu potencial tributário, que poderia levar à ineficiência da arrecadação tributária municipal. Esse esforço é igualmente constatado nesta pesquisa, no município de Feliz, que apresenta algumas contribuições ao erário.

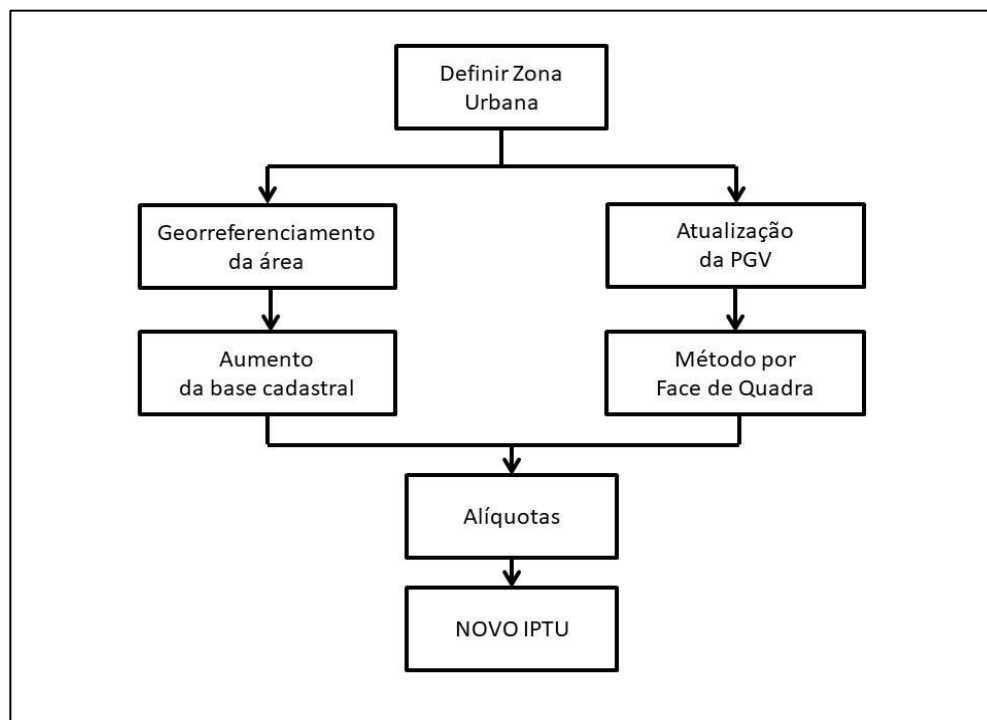
A pesquisa de Frá (2017) analisou, semelhantemente, o impacto do esforço fiscal efetuado pelo município de Farroupilha, no período estudado, no sentido de maximizar sua receita tributária própria, a fim de se tornar menos dependente das transferências intergovernamentais para execução de suas políticas públicas. O município apresenta indícios de esforço fiscal, como informatização da administração tributária, estrutura da fiscalização, gestão da dívida e alterações legislativas, constatando que ele potencializou as receitas tributárias, mas não diminuiu sua dependência das transferências intergovernamentais. Ações muito semelhantes às adotadas pela administração de Feliz, no projeto de reestruturação do IPTU, que é analisado neste estudo.

### 3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A pesquisa realizada neste estudo é classificada como quali-quantitativa, pela forma de abordagem do problema. Qualitativa pela análise de dados e informações (BEUREN, 2006), e quantitativa pelo tratamento das informações, que são feitas por meio de técnicas estatísticas, como percentual e média (RICHARDSON, 1999). No que tange aos seus objetivos, o estudo é classificado como estudo de caso. Através de um mergulho profundo em um objeto delimitado, ou seja, no problema de pesquisa, o Estudo de Caso possibilita compreender a realidade social, não conseguida plenamente pela avaliação quantitativa (MARTINS, 2008). Com base nos procedimentos técnicos utilizados é caracterizada como Pesquisa Documental, sendo os dados extraídos de demonstrações contábeis existentes do município, porém, de forma organizada.

Pode-se considerar como a população do estudo todo o estado do RS, e a amostra pesquisada o município de Feliz, tornando a pesquisa viável dentro do cronograma estipulado (VERGARA, 2010). A coleta de dados é documental (fontes primárias), utilizando os Orçamentos e os Balancetes como documentação direta, extraídos do site do município, abrangendo os exercícios financeiros de 2014 a 2022, ou seja, uma série de oito anos. Os dados foram analisados e organizados para que as informações resultantes permitissem um diagnóstico adequado e fidedigno, ou seja, utilizando o método da análise documental (GIL, 2010). A Figura 1 ilustra as etapas necessárias para o atingimento do objetivo, as quais são analisadas na próxima seção.

Figura 1 - Etapas da reestruturação do IPTU



Fonte: elaborada a partir dos dados da pesquisa (2022).

Pela Figura 1, é possível se perceber que o processo de reestruturação do IPTU precisa de um conjunto de etapas, em sequência, necessárias para atingir o objetivo final. Na próxima seção, são apresentados os dados coletados para realização da pesquisa e os resultados encontrados.

#### 4 ANÁLISE DOS DADOS

O município de Feliz foi oficialmente instalado em 31 de maio de 1959. Localizado no Vale do Caí, interior do RS, possui uma população estimada em 13.728 habitantes, segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE). Para 2022, a previsão orçamentária é de R\$ 81.274.000,00, conforme a Lei nº 3.918, de 2021 (PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ, 2021c).

Até o ano de 2021, o cálculo do IPTU de Feliz era baseado na metodologia de zoneamento fiscal, regulamentada pela Lei Municipal nº 3.317 (PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ, 2017). Nesse formato, a zona urbana era dividida em seis zonas fiscais, cada uma com um valor específico, por metro quadrado territorial. A fórmula para encontrar o valor venal do terreno (VVT) multiplicava a área corrigida pelos fatores de correção quanto à pavimentação, à pedologia, de situações diversas, à posição, à topografia e pelo valor da zona fiscal:

$$\text{VVT} = \text{AC} \times \text{FCPA} \times \text{FCPE} \times \text{FCSD} \times \text{FCPO} \times \text{FACTO} \times \text{VZF} \quad (\text{a})$$



Para encontrar o valor venal da construção (VVC), multiplicava-se o metro quadrado construído pelo somatório da pontuação, valor do ponto, padrão construtivo e fator de correção quanto à conservação:

$$\text{VVC} = \text{MQ} \times \text{SP} \times \text{VP} \times \text{PC} \times \text{FCC} \quad (\text{b})$$

As alíquotas aplicadas eram: 0,50 % para predial; 1,50 % para territorial; 1,25 % para terreno baldio acima de 5.000m<sup>2</sup> e 1,00 % para terreno em Zona Industrial. O valor venal do imóvel resultava da soma do valor venal territorial com o valor venal da construção. Multiplicando-se esse valor à alíquota, tinha-se o valor do IPTU.

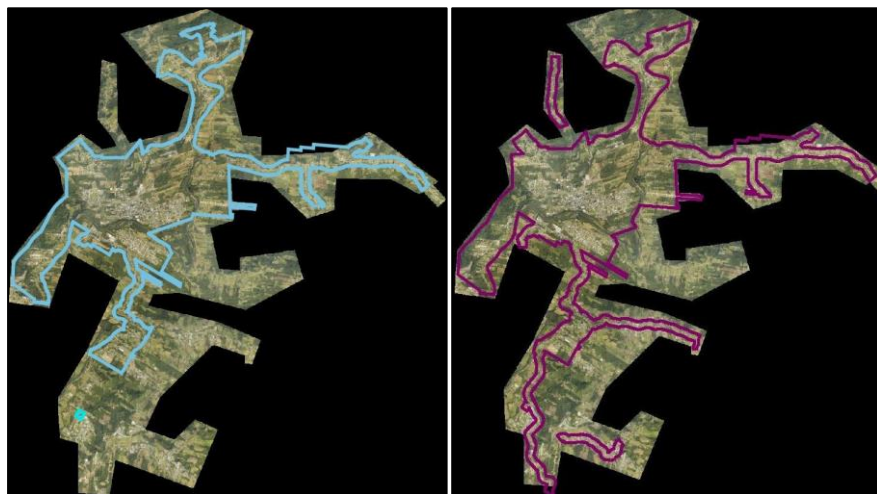
Desde o início do período abrangido pela pesquisa, ano de 2012, não houve nenhuma alteração nesses valores, apenas o reajuste pelo Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), anualmente. Inclusive, já houve apontamento do Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Sul (TCE/RS), no sentido de alertar que os valores aplicados como valor venal estavam defasados da realidade de mercado. O estudo de Frá (2017) já salientava a importância de um esforço fiscal, citando como exemplo a implementação de um sistema informatizado ou de melhorias na estrutura da fiscalização como fundamentais para potencializar as receitas tributárias próprias.

#### 4.1 Zona urbana e o georreferenciamento do cadastro imobiliário

O primeiro passo é identificar e definir toda área do perímetro urbano, compreendida em lei como zona urbana, passando a ser contribuinte do IPTU. Por meio da Lei nº 3.927/2021 o município de Feliz ampliou a sua zona urbana abrangendo todas as localidades até então rurais, mas que já possuíam pavimentação asfáltica e outros itens indispensáveis para caracterizá-las como urbanas (PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ, 2021b).

A Figura 2 apresenta a zona urbana antes e depois. A anterior, vigente até 2021 e a nova, aprovada no final de 2021, em vigor até a conclusão do presente estudo.

Figura 2 - Zona Urbana antes e depois

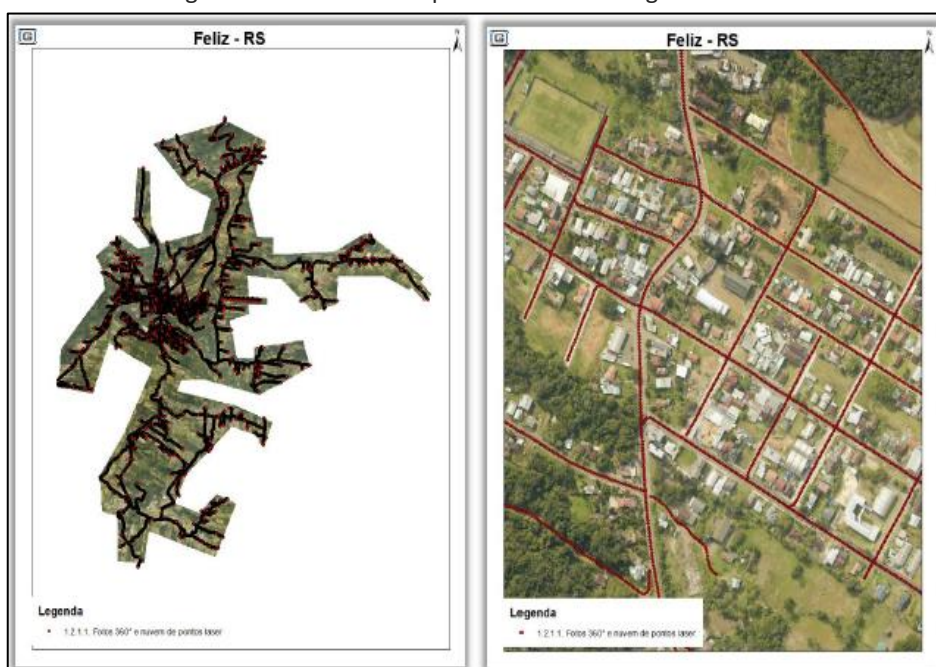


Fonte: Prefeitura Municipal de Feliz (2021d, p. 1; 2022, po. 1).

Ampliando a zona urbana, mais cadastros passam a ser contribuintes do IPTU, o que fez com que a base cadastral de contribuintes aumentasse em 424 unidades, um incremento de área edificada de 110.716,86 m<sup>2</sup> e de arrecadação de IPTU prevista em R\$ 295.854,94. Souza (2014) apresentou em seus resultados a importância da exploração do potencial tributário dos municípios, que também foi buscado na cidade de Feliz.

Na sequência, uma das principais ações para o projeto de reestruturação do IPTU de Feliz, em 2021, foi a contratação de um serviço de georreferenciamento, com a finalidade de mapear toda a zona urbana e incluir no cadastro imobiliário todos os imóveis nela existentes. A ideia da justiça tributária permeia essa decisão, garantindo que todos os imóveis da zona urbana, que atendam aos requisitos legais, sejam devidamente tributados.

Figura 3 - Recorte de mapas vetorizados e digitalizados



Fonte: Geodados Geoprocessamento e Serviços Aéreos Especializados (2022, p. 2).

Embora o cadastro imobiliário não estivesse em uma situação tão precária, ele necessitava de uma atualização. As plantas das quadras e dos lotes ainda estavam em papel, armazenadas em pastas suspensas, e o número de servidores não era mais suficiente para acompanhar o desenvolvimento da cidade. Assim, imóveis novos ou irregulares demoravam a integrar o cadastro imobiliário e, conseqüentemente, a recolher o IPTU, prejudicando a arrecadação.

Ramelli (2020) destacou, em sua pesquisa, o impacto positivo na arrecadação, oriundo da adoção de ferramentas informatizadas. Com o sistema de informações geográficas contratado, todos os cadastros, lotes, logradouros e quadras foram vetorizados e digitalizados, como pode ser observado no exemplo exposto na Figura 3.

O sistema informatizado permitiu que todos os imóveis situados no perímetro urbano fossem mapeados e identificados, alcançando, assim, a tão esperada justiça tributária. Esse trabalho resultou em 104 novas edificações, e 1.192 já existentes, mas com aumento de área constatada, representando um incremento

de 135.895,42 m<sup>2</sup> de área predial. O aumento da base cadastral fica evidenciado na comparação do número de cadastros em 2021, quando havia 7.251 inscrições, com o número de cadastros em 2022, com 8.650 inscrições municipais, representando um acréscimo de 19,3%.

#### 4.2 Atualização da PGV e método de cálculo por face de quadra

Reitera-se que o valor venal dos imóveis urbanos é mensurado pela PGV, e o estudo de Faria Filho, Gonçalves e Luiz (2019) evidenciou que esta se encontra desatualizada em boa parte dos municípios brasileiros. Gering, Pinto e Vieira (2020) também destacaram a sua defasagem no município de Santa Maria. Nesse sentido, outra ação do projeto de reestruturação do IPTU, realizado em 2021, foi a atualização da PGV no que se refere ao valor de mercado.

Para a realização dessa etapa, o município contratou uma consultoria tributária, especializada no assunto. Foi desenvolvido um trabalho em conjunto com o mercado imobiliário da cidade, com a elaboração de um relatório das transações imobiliárias efetuadas nos últimos anos, que geraram recolhimento do imposto sobre a transmissão inter vivos de bens imóveis (ITBI) e com o mapeamento de todas as quadras e logradouros. Com isso, obteve-se uma nova PGV, condizente aos valores de mercado, com a qual se chegou ao novo valor venal total do imóvel.

Esse novo valor foi calculado pela soma da multiplicação da área do terreno, ou fração ideal deste, pelo valor atribuído para o metro quadrado da face de quadra de sua localização ou do trecho do logradouro, mais a área construída, multiplicada pelo valor atribuído ao tipo de construção, de acordo com as características, em conformidade com a legislação. Como forma de ilustrar essa atualização, exibe-se na Tabela 1, um comparativo do valor venal territorial antes (2021) e depois (2022).

Tabela 1- Atualização da planta de valores

Utilização	Territorial (m <sup>2</sup> )	R\$/m <sup>2</sup> 2021	R\$/m <sup>2</sup> 2022	VVT_2021	VVT_2022
Baldio	463,16	72,85	120,00	R\$ 35.593,32	R\$ 44.463,36
Industrial	97.009,23	19,50	150,00	R\$ 393.609,42	R\$ 1.431.623,41
Comercial	6.306,67	72,85	180,00	R\$ 231.298,27	R\$ 361.317,32
Residencial	363,00	96,65	500,00	R\$ 22.389,88	R\$ 23.742,10

Fonte: elaborada a partir dos dados da pesquisa (2022).

A partir desse novo valor da PGV com relação ao valor de mercado, todos os imóveis passam a ser avaliados com critérios atualizados e expressam o valor venal de acordo com o seu conceito original. A metodologia de cálculo por face de quadra, embora bastante trabalhosa, mostra uma realidade muito próxima do valor de mercado, para cada imóvel da cidade. Aprovada pela Lei Municipal nº 3.928, cada face de todas as quadras do município tem um valor venal por metro quadrado atribuído na planta de valores (PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ, 2021a).

Na Tabela 1, verifica-se na coluna 'R\$/m<sup>2</sup> 2022', o valor, em reais, daquela face de quadra específica do imóvel. Com isso, elimina-se as discrepâncias e se leva em consideração as diferentes características que um mesmo logradouro pode ter,

diferentemente da metodologia anterior, que era por zona fiscal. Com a nova regra, o valor do imposto é determinado pela fórmula c:

$$VI = VVI \times AI \quad (c)$$

Onde:

VI = Valor do Imposto

VVI = Valor Venal do Imóvel

AI = Alíquota aplicável

O VVI será obtido pela aplicação da equação d:

$$VVI = VVT + VVE \quad (d)$$

Onde:

VVI = Valor Venal do Imóvel

VVT = Valor Venal do Terreno

VVE = Valor Venal da Edificação

O VVT leva em consideração os chamados 'fatores de homogeneização', trazendo as situações de individualização de cada imóvel, em face dos dados cadastrais existentes no fisco municipal, e será determinado como na fórmula e:

$$VVT = FIT \times VIm^2t \times S \times P \times T \times N \times FP \times FG \times Fpav \times FAPP \quad (e)$$

onde:

FIT (Fração Ideal de Terreno) = quantitativo de terreno distribuído a cada unidade construída no mesmo lote.

VIm<sup>2</sup>t = É o Valor do m<sup>2</sup> de terreno conforme a PGV

S = Situação do terreno dentro da quadra

P = Pedologia, é a consistência do solo

T = Topografia, é o relevo do solo

N = Nível, é a nivelção do terreno ao logradouro

FP = Fator de Profundidade, é a determinante da profundidade média do terreno.

FG = Fator de Gleba.

Fpav = Fator de pavimentação.

FAPP = Fator de Preservação Ambiental.

O FIT é apurado utilizando-se a equação f:

$$FIT = \frac{At}{ATE} \times AU \quad (f)$$

Onde:

At = Área do Terreno

ATE = Área Total Edificada do Lote

AU = Área da Unidade

O VVE, para fins de cálculo do IPTU, é obtido mediante a multiplicação da área construída pelo preço unitário do respectivo padrão tipológico construtivo, devidamente depreciado, considerando seu estado de conservação.

### 4.3 Alíquotas

Tendo atualizado o VVI, muito próximo à realidade de mercado, se as alíquotas antigas tivessem permanecido, o valor do IPTU aumentaria drasticamente. Nesse sentido, as alíquotas foram readequadas para a nova PGV, considerando a capacidade contributiva da população. Assim, as novas alíquotas que deverão ser aplicadas sobre o valor venal dos imóveis a partir de 2022 são:

- a) imóveis territoriais (terrenos não edificados): 0,20%;
- b) imóveis edificados residenciais, box e outros: 0,14%; e
- c) imóveis edificados comerciais, industriais e de serviços: 0,12%.

### 4.4 Comparativo dos resultados

Como forma de comparar os resultados de todas as inovações implementadas, desenvolveu-se a Tabela 3, com os valores previstos e arrecadados referentes ao IPTU na cidade de Feliz, entre os anos de 2014 e 2022. Para isso, utilizou-se o portal do TCE/RS e os dados da Secretaria da Fazenda (SEFAZ) de Feliz.

Tabela 2 - Comparativo do período

Ano	IPTU Previsto	Aumento	IPTU Arrecadado	Arrec/Prev	Cadastros	Crescimento
2014	R\$ 1.785.000,00	-	R\$ 1.891.620,36	105,97%	5472	-
2015	R\$ 2.256.000,00	26,39%	R\$ 2.082.293,05	92,30%	5673	3,67%
2016	R\$ 2.666.100,00	18,18%	R\$ 2.337.761,47	87,68%	5920	4,35%
2017	R\$ 2.903.100,00	8,88%	R\$ 2.677.217,02	92,22%	6414	8,34%
2018	R\$ 3.268.100,00	12,57%	R\$ 2.999.979,49	91,80%	6594	2,81%
2019	R\$ 3.333.000,00	19,86%	R\$ 3.223.814,08	96,72%	6793	3,02%
2020	R\$ 3.613.500,00	8,42%	R\$ 3.621.101,35	100,21%	7104	4,58%
2021	R\$ 3.610.500,00	-0,01%	R\$ 3.767.065,25	104,34%	7251	2,07%
<b>2022</b>	<b>R\$ 3.828.467,17</b>	<b>6,04%</b>	-	-	<b>8650</b>	<b>19,29%</b>

Fonte: elaborada a partir dos dados da pesquisa (2022)<sup>2</sup>.

De 2014 a 2021, percebe-se um aumento crescente na arrecadação efetiva do imposto. Para 2022, estima-se que essa crescente se mantenha, uma vez que o valor previsto supera o do ano anterior. É uma estimativa, pois a arrecadação efetiva só se confirmará ao final do exercício.

A coluna 'Cadastros' demonstra o número de imóveis cadastrados na atual zona urbana do município. A coluna 'Crescimento' apresenta o percentual de aumento do número de cadastros em relação ao ano anterior. O aumento de

<sup>2</sup> A arrecadação de 2022 só estará disponível ao final do exercício financeiro.

19,29% em 2022, em relação a 2021, é resultado do trabalho de georreferenciamento e do aumento da base cadastral com a expansão da zona urbana.

Calculando-se o IPTU médio previsto (IPTU Previsto/Cadastros) e o IPTU médio efetivamente arrecadado (IPTU Arrecadado/Cadastros), os resultados são os delineados na Tabela 4.

Tabela 3 - IPTU médio

Ano	Cadastros	IPTU médio previsto		IPTU médio arrecadado		Crescimento
2014	5472	R\$	326,21	R\$	345,69	-
2015	5673	R\$	397,67	R\$	367,05	6%
2016	5920	R\$	450,35	R\$	394,89	8%
2017	6414	R\$	452,62	R\$	417,40	6%
2018	6594	R\$	495,62	R\$	454,96	9%
2019	6793	R\$	490,65	R\$	474,58	4%
2020	7104	R\$	508,66	R\$	509,73	7%
2021	7251	R\$	497,93	R\$	519,52	2%
<b>2022</b>	<b>8650</b>	<b>R\$</b>	<b>442,60</b>	<b>R\$</b>	<b>442,60*</b>	<b>-14,81%</b>

Fonte: elaborada a partir dos dados da pesquisa (2022)<sup>3</sup>.

Pode-se notar que o valor do IPTU médio efetivamente arrecadado estava em uma crescente desde 2015. Caso o valor lançado para 2022 se confirme na arrecadação, haverá uma queda de 14,81% no valor do IPTU médio dos contribuintes.

Em razão do sigilo fiscal, não se pode divulgar dados que identifiquem os contribuintes, porém, a fim de demonstrar de forma exemplificativa, apresenta-se uma situação comparativa entre a legislação anterior e a atual para o cálculo do IPTU: Uma casa de alvenaria, em bom estado de conservação, com 132,44m<sup>2</sup> de edificação, localizada na Rua Arno Miguel Muller, em um terreno com área de 360m<sup>2</sup>. Em 2021, um imóvel com essas características teria um IPTU no valor de R\$ 748,88. Com a nova legislação, o valor cai para R\$ 507,94. Nesse exemplo, houve uma queda de 32,17%, em apenas um imóvel. Conforme dados da SEFAZ de Feliz (ZINELLI, 2021), 86% dos contribuintes de IPTU ativos em 2021 terão uma queda nesse imposto em 2022. Por conseguinte, 14% terão o valor de seu IPTU majorado.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O objetivo desse estudo foi desenvolver um método disruptivo de arrecadação do IPTU, reduzindo o valor para o contribuinte sem comprometer a arrecadação do município. Com um conjunto de etapas planejadas, evidenciou-se a possibilidade de equilibrar tributação e arrecadação. A mudança da metodologia de cálculo do IPTU de Feliz, de zoneamento fiscal para o método por face de quadra, foi considerada a etapa mais impactante do processo de reestruturação, pois, com ela, a ideia de justiça tributária se materializa e o princípio da isonomia prevalece.

A atualização da PGV com relação ao valor de mercado, além de uma obrigação, é uma importante aliada na correta arrecadação. Dentre os resultados alcançados, pode-se destacar a redução no IPTU para 86% dos contribuintes ativos em 2021. Destaca-se que a arrecadação prevista para 2022 é 6,04% superior à arrecadação prevista em 2021. O número de inscrições cadastrais aumentou 19,29% em relação ao ano anterior, evidenciando a importância da atualização permanente do cadastro imobiliário na prefeitura.

A partir desses resultados, esta pesquisa contribui ao diagnosticar a defasagem da PGV, utilizada até então, e a importância de sua atualização para o controle tributário; auxilia no desenvolvimento da região, como ocorreu no estudo de Goodfellow e Owen (2018), permitindo a continuidade da prestação de serviços públicos e possibilitando novos investimentos; e colabora com a academia, difundindo o estudo do IPTU e as etapas para uma arrecadação adequada e equilibrada.

Com esse estudo, espera-se que novos projetos surjam, abrangendo outras regiões, permitindo um diagnóstico ampliado das características do IPTU no RS e, futuramente, uma correlação entre as diversas regiões do estado, suas características e peculiaridades orçamentárias. Recomenda-se pesquisas futuras voltadas ao impacto de alterações na estrutura do IPTU com a sua inadimplência, bem como o acompanhamento do critério utilizado para os próximos anos.

# Disruptive method to calculate IPTU in the city of Feliz/RS: the taxpayer pays less and the municipality collects more

## ABSTRACT

The Urban Property Tax (IPTU) impacts the lives of the population and can be an important source of municipalities' own revenue. This study aimed to develop a disruptive method to collect the IPTU, which seeks to reduce the value for the taxpayer without compromising the collection in the municipality of Feliz. This is a case study research, regarding its objectives; quali quantitative, due to the problem approach; and documental, on Account to the technical procedures used. Through the steps of defining the urban area, georeferencing the area and consequent increase of the cadastral data base, updating the generic plan of values and application of the calculation method by block-face, and the adjustment of rates, the new IPTU was reached. It was analyzed the period from 2014 to 2022, and the IPTU restructuring reduced to 86% the tax-paying population of 2021, and the average forecasted for 2022 is 14.8% lower than the previous year. However, even with that reduction, the collection forecast for 2022 exceeds that of 2021 by 6.04%. The conclusions show that the adoption, in a planned way, of the proposed steps enables a reduction in the tax burden for the population, without compromising the treasury. The study contributes to the municipality development, which increases its revenue by applying a fair tax to the population, allowing the continuity of public services. Furthermore, the proposed method can be replicated in other municipalities.

**KEYWORDS:** IPTU. Georeferencing. Revenue. Block-face.



## REFERÊNCIAS

AFONSO, J. R.; ARAUJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. O Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) no Brasil: um diagnóstico sobre o grau de aproveitamento do imposto como fonte de financiamento local. Cambridge: Lincoln Institute of Land Policy, 2013.

ARRUDA, D.; PAIXÃO, I. Contabilidade pública: da teoria à prática. 3. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

BARRETO, A. F. Curso de Direito Tributário Municipal. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

BEUREN, I. M. (Org.). Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2006.

BRASIL. Código Tributário Nacional. Diário Oficial da União, Brasília, 1966. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l5172compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5172compilado.htm). Acesso em: 03 abr. 2022.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Diário Oficial da União, Brasília, 1988. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 07 nov. 2019.

BRASIL. Decreto-Lei n.º 1.939, de 20 de maio de 1982. Altera a Classificação da Receita e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, 1982. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Decreto-Lei/Del1939.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Decreto-Lei/Del1939.htm). Acesso em: 15 nov. 2019.

CARVALHO JUNIOR., P. H. Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. Plataforma de Política Social. ANFIP. Reforma Tributária. n. 05, 2017.

CONFEDERAÇÃO NACIONAL DE MUNICÍPIOS - CNM. Gestão Municipal: projetos em ação. Boas práticas compartilhadas para as finanças municipais. Brasília: CNM, 2018.

CRUZ, F.; VICCARI, A. J.; GLOCK, A. O.; HERZMANN, N.; TREMEL, R. Lei de Responsabilidade Fiscal comentada. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

DIFINI, L. F.; FREITAS, D. D. Tributos com efeito confiscatório e dignidade da pessoa humana. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2019.

FARIA FILHO, R. F.; GONÇALVES, R. M.; LUIZ, H. T. Modelos estatísticos para geração da planta de valores genéricos: uma aplicação em município de pequeno porte. *Revista Brasileira de Gestão Urbana- URBE*, Curitiba, v. 11, p. e20180192, maio. 2019.

FARIA FILHO, R. F.; BRITO, J. L.; GONÇALVES, R. M. Modelos estatísticos para geração de plantas de valores genéricos em áreas urbanas. *Gestão & Produção*, São Carlos, v. 24, n. 2, p. 279-294, abr./jun. 2017.

GEODADOS GEOPROCESSAMENTO; SERVIÇOS AÉREOS ESPECIALIZADOS. Relatório de Atividades do Geoprocessamento: Contrato 24/2021 – Feliz - RS. Feliz, fev. 2022. Disponível em: <https://www.feliz.rs.gov.br/web/imgs/arquivos/-mapeamento-movel-360-lidar1649092809.pdf>. Acesso em: 4 abr. 2022.

FRÁ, E. S. Análise das receitas próprias do município de Farroupilha no período de 2005 a 2014. 2017. 72 f. Trabalho de Conclusão de Curso (Especialização em Administração Pública Contemporânea) - Programa de Pós-Graduação em Especialista em Administração Pública Contemporânea, Escola de Administração, Universidade Federal do Rio Grande do Sul - UFRGS, Porto Alegre, 2017. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/172517>. Acesso em: 3 abr. 2022.

GERING, S. M.; PINTO, N. G.; VIEIRA, K. M. A problemática da planta genérica de valores no IPTU de um município gaúcho. *Revista Brasileira de Planejamento e Desenvolvimento*, Curitiba, v. 9, n. 1, p. 126-145, jan./abr. 2020.

GIL, A. C. Como elaborar projetos de pesquisa. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

GOODFELLOW, T.; OWEN, O. Taxation, Property rights and the social contract in Lagos. ICTD working paper 73, 2018. Disponível em: <https://ssrn.com/abstract=3120572>. Acesso em: 3 abr. 2022.

HARADA, K. Direito financeiro e tributário. 27. ed. São Paulo: Atlas, 2018.

IBGE – INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Cidade e Estados - População Estimada. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/cidades-e-estados/rs/feliz.html>. Acesso em: 03. Abr. 2022.

LEITE, M. E.; RODRIGUES, H. L.; BORGES, M. G. Atualização do cadastro imobiliário por sensoriamento remoto e os impactos fiscais. *Revista de Geografia e Interdisciplinaridade*, Grajaú, n. 13, v. 4, p. 07-25, jan./abr. 2018.

LIU, Z. Land-based finance and property tax in China. *Area Development and Policy*, v. 4, n. 4, p. 367-381, jun. 2019.

MACHADO, H. B. Curso de Direito Tributário. 41. ed. São Paulo: Juspodivm, 2020.

MARTINS, G. A. Estudo de caso: uma estratégia de pesquisa. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2008.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ. Lei nº 3.928 de 29 de dezembro de 2021. Estabelece o regramento do IPTU no município de Feliz. Diário Oficial do Município de Feliz, Feliz, dez. 2021a. Disponível em: <https://atos.feliz.rs.gov.br/acessos/consolida/lei/GpsSz8qTIZnknvi.html>. Acesso em: 3 abr. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ. Lei nº 3.927, de 28 de dezembro de 2021. Altera o Plano Diretor Participativo. Diário Oficial do Município de Feliz, Feliz, ano. 3, ed., 247, p. 1, 28 dez. 2021b. Disponível em: <https://atos.feliz.rs.gov.br/acessos/consolida/lei/FABacif6ELIWGa.html>. Acesso em: 3 abr. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ. Lei nº 3.918 de 21 de dezembro de 2021. Estima a Receita e Fixa a Despesa do Município de Feliz para o exercício financeiro de 2022. Diário Oficial do Município de Feliz, Feliz, dez. 2021c. Disponível em: <https://atos.feliz.rs.gov.br/acessos/consolida/lei/tD8oILwST51zYon.html>. Acesso em: 3 abr. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ. Lei nº 3.317, de 23 de setembro de 2017. Código Tributário Municipal. Diário Oficial do Município de Feliz, Feliz, set. 2017. Disponível em: <https://atos.feliz.rs.gov.br/acessos/consolida/lei/5270.html>. Acesso em: 3 abr. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ. Zona Urbana 2022. Feliz, 2022. Disponível em: <https://www.feliz.rs.gov.br/web/imgs/arquivos/zona-urbana-20221649092808.jpg>. Acesso em: 4 abr. 2022.

PREFEITURA MUNICIPAL DE FELIZ. Zona Urbana 2021. Feliz, 2021d. Disponível em: <https://www.feliz.rs.gov.br/web/imgs/arquivos/zona-urbana-20211649092808.jpg>. Acesso em: 4 abr. 2022.

RAMELLI, F. Fatores determinantes da arrecadação de IPTU e o rent seeking nos municípios paraibanos. Revista de Administração, Ciências Contábeis e Sustentabilidade - REUNIR, Campo Grande, v. 10, n. 4, p. 1-13, dez. 2020.

RAMOS, T. R. Alterações da base de cálculo do IPTU à luz de princípios constitucionais tributários em análise de caso no Distrito Federal. 2016. 67fs.

Monografia (Bacharelado em Direito) - Centro Universitário de Brasília, Brasília, 2016.

RICHARDSON, R. J. Pesquisa social: métodos e técnicas. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

SABBAG, E. Manual do Direito Tributário. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

SANTOS, J. C.; FARIAS, E. S.; CARNEIRO, A. F. Análise da parcela como unidade territorial do Cadastro Urbano Brasileiro. Boletim de Ciências Geodésicas – BCG, Curitiba, v.19, n. 4, p. 574-587, out/dez. 2013.

SECRETARIA DO TESOURO NACIONAL – STN; SECRETARIA DE ORÇAMENTO FEDERAL - SOF. Portaria Conjunta n.º 2, de 30 de outubro de 2018. Aprova o Manual de Contabilidade Aplicada ao Setor Público – MCASP e dá outras providências. Brasília: STN/SOF, 2018. p. 36. Disponível em: [http://www.in.gov.br/materia/-/asset\\_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19391917/do1-2017-11-03-portaria-conjunta-n-2-de-30-de-outubro-de-2017-19391820](http://www.in.gov.br/materia/-/asset_publisher/Kujrw0TZC2Mb/content/id/19391917/do1-2017-11-03-portaria-conjunta-n-2-de-30-de-outubro-de-2017-19391820) . Acesso em: 18 nov. 2019.

SEGUNDO, H. B. Primeiras linhas de Direito Financeiro e Tributário: material e processual. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2014.

SILVA, L. M. Contabilidade governamental: um enfoque administrativo da nova contabilidade pública. 9. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

SILVA, V. L. A nova contabilidade aplicada ao setor público. São Paulo: Atlas, 2012.

SLOMSKI, V. Manual de Contabilidade Pública: um enfoque na contabilidade municipal. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

SOUZA, E. Análise comparativa do impacto das transferências intergovernamentais no esforço fiscal de municípios gaúchos. 2014. 92 f. Dissertação (Mestrado em Economia) – Programa de Pós-Graduação em Economia. Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2014. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/109281>. Acesso em: 3 abr. 2022.

VENDRUSCOLO, C. B. Cadastro territorial multifinalitário e função social da propriedade: a implantação do Cadastro Territorial Multifinalitário no Brasil e o efetivo exercício da função social da propriedade. Florianópolis: Novas Edições Acadêmicas, 2015.

VERGARA, S. C. Projetos e relatórios de pesquisa em administração. 12. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

ZINELLI, L. 86% dos contribuintes terão IPTU reduzido se projeto for aprovado na Câmara de Vereadores. Feliz: Prefeitura Municipal de Feliz, 2021. Disponível em: <https://www.feliz.rs.gov.br/web/noticia/2710/86-dos-contribuintes-terao-iptu-reduzido-se-projeto-for-aprovado-na-camara-de-vereadores>. Acesso em: 22 mar. 2022.

**Recebido:** 09 set. 2023.

**Aprovado:** 29 out. 2023.

**DOI:** 10.3895/rbpd.v12n4.15835

**Como citar:** SEIBERT, I. G.; CARRARO, W. B. W. H. Método disruptivo do cálculo do IPTU na cidade de Feliz/RS: o contribuinte paga menos e o município arrecada mais. **R. Bras. Planej. Desenv.** Curitiba, v. 13, n. 01, p. 114-135, jan./abr. 2024. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/rbpd>>. Acesso em: XXX.

**Correspondência:**

Igor Germano Seibert

Av. João Pessoa, 52 - Centro Histórico, Porto Alegre - RS

**Direito autoral:** Este artigo está licenciado sob os termos da Licença CreativeCommons-Atribuição 4.0 Internacional.

