

A PLANTA DE VALORES GENÉRICOS DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS

GEÓGRAFO MARCELO VIEIRA NASCIMENTO

Prefeitura Municipal de Florianópolis
Universidade Federal de Santa Catarina

PROF. DR. NORBERTO HOCHHEIM

Universidade Federal de Santa Catarina
Departamento de Engenharia Civil
Campus Universitário - Trindade
88.040-900 - Florianópolis/SC - Brasil
Caixa Postal 476

Resumo: O presente trabalho descreve a atual Planta de Valores do Município de Florianópolis, procurando enfatizar os aspectos de sua criação e uma análise estatística dos valores hoje aplicados.

Abstrat: The work presente, describes the actual Florianópolis plan of values looking for to enhance the aspects of it criation and a statistic analyses of the values today applied

INTRODUÇÃO

A legislação tributária Nacional, determina que a base para o cálculo do IPTU - Imposto Predial e Territorial Urbano é o valor venal do imóvel. Cabendo as Prefeituras a obrigação da sua fixação, que deverá ser realizada conforme critérios de avaliação de sua própria escolha. Considerando que a fixação do valor venal é dependente da avaliação individual de cada um dos imóveis, cabe ao executivo municipal estabelecer normas e critérios de procedimentos para apura-los, obedecidas regras e métodos da técnica avaliativa.

A melhor maneira da apuração deste valor, é a realização das chamadas Plantas de Valores Genéricos, que na verdade são as plantas onde estão inseridos os valores do metro quadrado (m²) de lotes, terrenos, glebas e de tipos de edificações para o cálculo do valor venal do imóvel, que servem de base para a cobrança de tributos municipais, tais como o IPTU e o ITBI.

A PLANTA DE VALORES EM FLORIANÓPOLIS

A atual planta de valores do Município de Florianópolis, está baseada nas determinações do convênio firmado com o CPM/MINTER/BIRD de

1980, para implantação do SICAF - Sistema de Informações Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis. Em 1983, o IPUF - Instituto de Planejamento Urbano de Florianópolis, através de um Convênio firmado com a FESC - Fundação de Ensino de Santa Catarina e ITAG - Instituto Técnico de Administração e Gerência, estabelece as normas para a elaboração da atual planta de valores.

NORMAS ESTABELECIDAS PARA A REALIZAÇÃO DA ATUAL PVG.

Objetivo - Estabelecimento de normas e procedimentos para a determinação do valor de metro quadrado dos logradouros para o cálculo do imposto predial e territorial dos imóveis localizados na área urbana do município.

Procedimentos:

* Certificar de que a planta de referência cadastral está atualizada.

* Identificar na planta de referência cadastral as concentrações imobiliárias e suas utilizações, valendo-se do Plano Diretor.

* Identificar na planta de referência cadastral os pólos de maior, médio e menor valor, levando-se em consideração os equipamentos e serviços urbanos existentes.

* Assinalar na planta de referência cadastral, os logradouros principais e secundários, considerando ainda, a categoria dos logradouros.

A identificação da hierarquia dos logradouros será feita dentro da categoria considerando-se os parâmetros:

- Relativamente a serviços urbanos;

- relativamente a pesquisa de mercado, a qual será desenvolvida da seguinte forma:

* identificação das fontes de informações, tais como, anúncios e/ou ofertas de jornais, organizações imobiliárias, corretores de imóveis, loteadores e agentes financeiros.

* Selecionar os imóveis, seus respectivos valores tendo os seguintes cuidados:

- Escolher imóveis vendidos recentemente;

- Verificar e analisar cuidadosamente as ofertas em jornais;

- Reunir o maior número possível de informações.

PROCEDIMENTOS PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO METRO QUADRADO DO LOTE PADRÃO.

* Verificar se alguns dos elementos da amostra, isto é, se para alguns dos terrenos pesquisados, o valor encontrado refere-se a valor de venda a prazo, caso seja verdade reduzir os valores a preço a vista.

* Considerar, para valores provenientes de ofertas, a correção de 0,9 e para os valores provenientes de vendas a correção de 1,1.

* Atualizar os valores relativos a transações efetuadas em datas anteriores à data da elaboração do trabalho, através da aplicação de um fator de correção.

* Identificar as características físicas do imóvel, relativamente a situação na Quadra, Topografia e Pedologia, corrigindo tais características através de índices a serem estabelecidos o Código Tributário Municipal.

* Apurar o valor do m² (metro quadrado), para cada imóvel pesquisado, através da seguinte fórmula.

$$Vm2 = \frac{VT}{A}$$

Onde;

Vm2 = Valor do Metro Quadrado;

VT = Valor do Terreno, após a homogeneização, isto é, após corrigido todos os fatores descritos anteriormente;

A = Área do lote.

* Identificar os logradouros onde se localizam cada um dos imóveis pesquisados.

* Corrigido os valores de metro quadrado, relativamente às características físicas de cada imóvel, proceder ao tratamento estatístico dos elementos da amostra, da seguinte forma:

-- Calculando a média aritmética (Mn) entre os valores de metro quadrado de todos os imóveis (elementos da amostra) pesquisados, através da seguinte fórmula:

$$Mn = \frac{\sum Vm2}{N}$$

Onde;

Mn = Média Aritmética

Vm2 = Valor do metro Quadrado

N = número de elementos.

* Selecionando os elementos discrepantes da amostra, para a determinação da Média Saneada (Ms), isto é, identificar e eliminar todos os elementos que forem inferiores ou superiores em 30% à média aritmética (Mn).

O procedimento expedito para obtenção da média saneada (Ms) obedece a seguinte ordem;

- Calcula-se a média aritmética (Mn).

- Elimina-se os elementos não pertencentes ao intervalo;

$$0,7 (Mn) < \text{elemento} < 1,3 (Mn).$$

- Calcula-se nova média aritmética e temos a saneada.

Desta maneira encontramos o valor de metro quadrado do logradouro base.

PROCEDIMENTOS PARA APROVAÇÃO DA PVG.

* Reunir a comissão de elaboração da Planta de Valores, para avaliar os valores de cada logradouro do município, a partir dos dados levantados até esta fase de trabalho.

* Registrar na Planta de Referência Cadastral os Valores, votados pela comissão.

* Efetuar, a simulação da carga tributária, selecionando um número razoável de amostra (equivalente a +/- 1% do total de imóveis cadastrados), e calculando o valor dos tributos correspondentes, de forma a determinar o grau de diferença em relação ao lançamento do exercício anterior, tendo o cuidado para que não haja queda no valor total da arrecadação municipal.

* Submeter a planta com valores de m2 de logradouros e a simulação da Carga Tributária a apreciação do Prefeito Municipal.

* Após a aprovação, pelo Prefeito Municipal, proceder às alterações dos BIs (Boletim de Logradouros).

De maneira geral estes eram os procedimentos metodológicos, para a realização da Planta de Valores Genéricos.

A SITUAÇÃO ATUAL DOS VALORES DO M2 EM FLORIANÓPOLIS.

Os valores atuais do m2 predial e territorial, tem como base a planta de valores realizada em 1984, seguindo em termos gerais os procedimentos descritos anteriormente.

A Atualização deste valores ao longo do tempo, foi data apenas pela correção da inflação anual. Deixando a desejar quanto a verdadeira valorização ou desvalorização dos imóveis.

Apenas em 1989, através da lei municipal 3316, de 14/12/89, são fixados novos valores do metro quadrado da edificação, conforme a seguinte tabela:

Tab. 01. Valor do Metro Quadrado da Edificação

I - Apartamento, Sala, loja e Especial UFM

a) Comercial	16,2219 b)
Residencial	12,3027

II- Demais Edificações

a) Comercial	7,1587
b) Residencial	5,6894

Para os valores do m2 Territorial, a mesma lei, fixa os mesmo tendo como base a Planta de Valores Genéricos, tendo seus valores corrigidos pelo índice inflacionário.

ANÁLISE DOS VALORES DO M2 PREDIAL E TERRITORIAL APLICADOS EM FLORIANÓPOLIS, PARA O ANO FISCAL DE 1995.

O atual cadastro imobiliário de Florianópolis, tem como base estrutural, também o SICAF - Sistema de Informações Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis. Sendo o BIC - Boletim de Informações cadastrais o elemento chave de obtenção das informações, que juntamente com o valor do m2 predial o territorial dão origem a valor do IPTU e ITBI. O Atual modelo do BIC e as informações nele contidas foram elaboradas a partir do convênio IPUF/FESC/ITAG.

O Banco de Dados do Cadastro Imobiliário de Florianópolis, para o ano fiscal de 1995, possuía 141.325 imóveis cadastrados, distribuídos em 31 distritos cadastrais.

Para a realização da análise dos valores do m2 predial e territorial aplicados em Florianópolis para o ano fiscal de 1995, obteve-se junto a Secretária Municipal de Finanças, os dados do atual cadastro imobiliário de fiscal dos 141.325 imóveis cadastrados.

Resultados Obtidos

ÁREA DO LOTE

Valor Mínimo = 13 m2
 Valor Máximo = 999.999,99 m2
 Valor Médio = 4.013,63 m2
 Valor total Cadastrado = 143.450.627,70m2, perfazendo 31,80% da área total do município.

24,99% dos lotes cadastrados estão na faixa de área entre 1 e 360 m2.
 12,91% estão na faixa de 360 e 450 m2.
 16,38% , entre 450 e 720 m2.
 17,50% entre 720 e 1500 m2.

8,78% entre 1500 e 3000m².
5,96% entre 3000 e 5000 m².
13,48% acima de 5000 m².

ÁREA CONSTRUÍDA NO LOTE

Valor Mínimo = 0,01 m²
Valor Máximo = 38.960,79m²
Valor Médio = 108,21m²
Valor total cadastrado = 12.406.282,74m²

34,60% da área construída estão na faixa de 1 e 50m².
33,18% entre 50 e 100m².
15,48% entre 100 e 150m²
16,74% acima de 150m².

ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA NO LOTE

Valor Mínimo = 0,54 m² (proporcional em função da área)
Valor Máximo = 87.160,62 m²
Valor Total Cadastrado = 535.352.117,40 m²
7,60% da área total construída estão na faixa de 1 e 50m²
13,91% entre 50 e 100m² construídos.
10,83% entre 100 e 150m² construídos.
67,66% acima de 150m².

VALOR DO M2 PREDIAL

Valor Mínimo = 5,6894 UFMs
Valor Máximo = 16,222 UFMs
Valor Médio = 9,40 UFMs

50,20% dos imóveis cadastrados (57.278), possuem o valor do m² predial entre 5 e 8 UFMs.
40,30% dos imóveis cadastrados (45.982), possuem o valor do m² predial entre 8 e 11 UFMs.
9,49% dos imóveis cadastrados (10.830), possuem o valor do m² predial acima de 11 UFMs.

VALOR DO M2 TERRITORIAL

Valor Mínimo = 0,0011 UFM
Valor Máximo = 36,4094 UFMs
Valor Médio = 2,33 UFMs

76,51% dos imóveis cadastrados (107.503), possuem o valor do m² territorial entre 0,0011 e 2 UFMs.
7,67% dos imóveis cadastrados (10.780), possuem o valor do m² territorial entre 2 e 4 UFMs.

5,18% dos imóveis cadastrados (7.279) possuem o valor do m² territorial entre 4 e 6 UFMs.
6,18% dos imóveis cadastrados (8.680) possuem o valor do m² territorial entre 6 e 8 UFMs.
1,40% dos imóveis cadastrados (1.973) possuem o valor do m² territorial entre 8 e 10 UFMs.
3,05% dos imóveis cadastrados (4.285) possuem o valor do m² territorial e acima de 10 UFMs

VALOR VENAL PREDIAL

Valor Mínimo = 0,0067 UFM
Valor Máximo = 556.076,50 UFMs
Valor Médio = 717,32 UFMs

22,96% dos imóveis cadastrados (26.193) possuem o valor venal predial entre 0,0067 e 100 UFMs.
17,24% dos imóveis cadastrados (19.671) possuem o valor venal predial entre 100 e 200 UFMs.
11,64% dos imóveis cadastrados (13.281) possuem o valor venal predial entre 200 e 300 UFMs.
9,39% dos imóveis cadastrados (10.715) possuem o valor venal predial entre 300 e 400 UFMs.
6,85% dos imóveis cadastrados (7.816) possuem o valor venal predial entre 400 e 500 UFMs.
5,94% dos imóveis cadastrados (6.779) possuem o valor venal predial entre 500 e 600 UFMs.
4,55% dos imóveis cadastrados (5.187) possuem o valor venal predial entre 600 e 700 UFMs
21,41% dos imóveis cadastrados (24.428) possuem o valor venal predial acima de 700 UFMs.

VALOR VENAL TERRITORIAL

Valor Mínimo = 0,0055 UFM
Valor Máximo = 672.126,00 UFMs
Valor Médio = 295,07 UFMs

53,46% dos imóveis cadastrados (75.103) possuem o valor venal territorial entre 1 e 100 UFMs.
16,27% dos imóveis cadastrados (22.853) possuem o valor venal territorial entre 100 e 200 UFMs.
9,55% dos imóveis cadastrados (13.411) possuem o valor venal territorial entre 200 e 300 UFMs.
6,14% dos imóveis cadastrados (8.625) possuem o valor venal territorial entre 300 e 400 UFMs.
3,75% dos imóveis cadastrados (5.262) possuem o valor venal territorial entre 400 e 500 UFMs.
10,84% dos imóveis cadastrados (15.233) possuem o valor venal territorial acima de 500 UFMs.

ALÍQUOTAS

De acordo com o Código Tributário Municipal , as alíquotas sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana são:

I - Edificações Residenciais Não Residenciais

a) Até 150 m2	0,5%	1,0%
b) Acima de 150m2 até 300m2	0,7%	1,2%
c) Acima de 300m2 até 600m2	1,0%	1,5%
d) Acima de 600m2	1,2%	1,7%

72,96% dos imóveis cadastrados (83.236) possuem alíquota predial de 0,5%.
 11,45% dos imóveis cadastrados (13.065) possuem alíquota predial de 0,7%.
 12,43% dos imóveis cadastrados (14.180) possuem alíquota predial de 1,0%.
 1,75% dos imóveis cadastrados (1.997) possuem alíquota predial de 1,2%.
 0,75% dos imóveis cadastrados (853) possuem alíquota predial de 1,5%.
 0,67% dos imóveis cadastrados (759) possuem alíquota predial de 1,7%.

II - Terrenos

- a) Edificados, com construções unifamiliares e meios de hospedagem..... 0,5%
- b) Edificados, com construções multifamiliares 2,0%
- c) Não edificados com gabarito de construção até:
 - 1) 2 (dois) pavimentos 1,0%
 - 2) 4 (quatro) pavimentos 1,5%
 - 3) Superior a 4 (quatro) pavimentos 2,0%.

Os terrenos não edificados, como tais definidos na letra "c" , localizados em zona beneficiadas por obras de projetos de urbanização efetuadas com recursos públicos, terá alíquota acrescida de 1,0% calculado sobre a base de cálculo, no exercício seguinte ao dá conclusão das obras.

39,94% dos imóveis cadastrados (56.120) possuem alíquota territorial de 0,2%.
 44,34% dos imóveis cadastrados (62.293) possuem alíquota territorial de 0,5%.
 15,70% dos imóveis cadastrados (22.056) possuem alíquota territorial de 1%.
 0,02% dos imóveis cadastrados (33) possuem alíquota territorial de 2,5%.

CONCLUSÕES

* Os valores do m2 predial e territorial urbano não refletem a atual realidade do valor dos imóveis em Florianópolis, visto que os mesmos tem como base de avaliação o ano de 1984, Sendo estes valores históricos ao longo dos anos sido atualizados apenas em função de índices inflacionários.

* Pode-se dizer que não existe uma metodologia para a determinação do valor do m2 predial e territorial urbano, que preconize avaliações com resultados mais realistas, com reflexos positivos na arrecadação municipal, justiça e equidade fiscal.

* Não existiu por parte da Prefeitura Municipal a preocupação efetiva de se promover periodicamente está avaliação. Nem tão pouco um banco de dados que reflita esta realidade e que contenha informações de caráter fiscal.

* Fica evidente que o IPTU em Florianópolis está baseado em alíquotas bastante altas e valores venais bastante altos.

* Que não existe uma correlação dos dados do cadastro imobiliário/fiscal com os diversos Planos diretores existentes em Florianópolis, provocando assim, informações incorretas e cobranças de impostos injustos .

* A realização de uma nova Planta de Valores Genéricos para Florianópolis, é mais do que necessária é imprescindível, não só para uma efetiva e real cobrança dos Impostos, mas também para uma maior justiça fiscal.

* A necessidade de se realizar também uma revisão no atual Código Tributário, no que diz respeito as alíquotas, progressividades, incentivos fiscais, isenções, etc.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- 01. NASCIMENTO M. V. Et. Al. Análise do Cadastro Imobiliário de Florianópolis. In. XVII Congresso Brasileiro de Cartografia. Anais.Salvador .Bahia.1995.
- 02. NASCIMENTO M.V. Et. Ali. Proposta de Consolidação das Leis Tributárias do Município de

Florianópolis. In. XVII Congresso Brasileiro de Cartografia. Anais. Salvador .Bahia.1995.

03.NASCIMENTO M.V. et Ali. Código Tributário Municipal - O Caso de Florianópolis-SC. IN 1º Congresso Brasileiro de Avaliações para Fins Tributários (IPTU/ITBI/ITR). Anais. Cachoeira do Sul. pag. 100 a 112. 1995.

04. ZANCAN E. C. e HEINEK.L.F. Metodologia para Execução de Planta de Valores Genéricos: Caso de Criciúma. In. 1º Congresso Brasileiro de Cadastro Técnico Multifinalitário. Anais. Florianópolis. pag..52 a 59. 1994.

05. IPUF. Projeto SICAF - Sistema de Informações Cadastrais do Aglomerado Urbano de Florianópolis.Santa Catarina/1980.