

O IMPOSTO PREDIAL E TERRITORIAL URBANO NO 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
Universitário - Trindade
88.040-900 - Florianópolis/SC - Brasil
Caixa Postal 476.

Resumo: É propósito deste artigo analisar a evolução da receita arrecadada em Florianópolis, e evidenciando a sistemática de apuração do IPTU adotada no Município.

Abstrat: It's purpose of this article to analyse the evolution of the revenue collected in Florianópolis, and showing the systematic to verify the IPTU adopted in town.

INTRODUÇÃO

De acordo com NASCIMENTO et. Al. (1995) O Imposto Predial foi iniciado no Brasil através do alvará de 27 de junho de 1808, com a denominação de DÉCIMA URBANA, que tinha como finalidade o aumento das rendas públicas gerais. Com base tributária a tarifa era de 10% sobre a renda líquida dos prédios urbanos edificadas na corte e em todas as cidades, vilas e lugares com notoriedade, localizados à beira-mar.

O alvará de 3 de junho de 1809, amplia a incidência do imposto a todas as localidades, situadas ou não à beira-mar.

A décima dos prédios urbanos foi abolida pela Lei nº 270 de 19 de fevereiro de 1845. A lei nº. 91 de 25 de abril de 1873, alterou a denominação do tributo e o crédito da sua incidência. A denominação "décima" foi substituída pela de imposto sobre prédios". A incidência sobre o valor locativo cessou lugar à imposição sobre o valor venal. A lei nº. 86-A de 25 de junho de 1881, reuniu em um só título de receita, a denominação de imposto predial, voltando à incidência sobre o valor locativo e estabelecendo duas tarifas, uma genérica de 6% e a outra especial de 10%. Em 1885, os prédios da Capital, servidos por esgotos, ficaram sujeitos a um acréscimo tarifário de 2% (lei nº. 094 de 20 de abril). O Imposto predial foi entregue, pela lei nº. 124 de 28 de maio de 1886, às municipalidades da província, com exceção da Capital, Santos e Campinas, isto porque, nos referidos municípios, a iluminação pública era de responsabilidade provincial.

A lei nº. 2028, de 30 de dezembro de 1924, elevou a tarifa para 5%. Este regime se manteve até o ano de 1935, com pequenas modificações.

A Constituição Federal de 1934, estabeleceu competência Tributária do IPTU privativa aos municípios. e a de 1988, reafirma esta competência, e ainda estabelece a progressividade do IPTU, de modo a assegurar a comprimento da função social da propriedade.

O Código Tributário de Florianópolis, instituído pela lei nº. 805 de 27 de dezembro de 1966, esta baseado na Emenda Constitucional nº. 18 da Lei Federal nº. 5.172 de 25 de outubro de 1966.

O IPTU E EM FLORIANÓPOLIS

A incidência do IPTU abrange todo imóvel situado na zona urbana e de expansão urbana do município, conforme definido pelo código tributário e posteriormente através de lei municipal.

Devido o seu fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse do bem imóvel, por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil.

A maneira de apreciação deste imposto basicamente é dividido em três formas:

- * Definição da Base de Cálculo;
- * Estabelecimento de critérios para a atribuição do mesmo;
- * Fixação de Alíquotas.

Definição da Base de Cálculo do IPTU

O Município de Florianópolis para a definição da base de cálculo do IPTU, adota o imóvel como um todo, isto é, considera o terreno e a edificação ou edificações nele contidas.

Assim temos efetivamente no IPTU a somatória de dois Impostos o Imposto Territorial e o Imposto Predial urbano.

Determinação do Valor Base do IPTU

Valor do Terreno.

A Base Imponível

A base imponível do imposto sobre a propriedade predial e Territorial Urbana é o valor venal do bem alcançado pela tributação.

O valor venal é o constante do Cadastro Imobiliário e no seu cálculo serão considerados o valor do terreno e, sendo o caso, cumulativamente, o da edificação, levando-se em conta:

Área da propriedade territorial:

* Para efeito da tributação, os terrenos com até 40 m (quarenta metros) de profundidade serão considerados integralmente.

* A área compreendida a partir dos 40 m (quarenta metros) de profundidade será reduzido pelo fator 0,90 (nove décimos).

Valor básico do metro quadrado do terreno no Município, fixado na Planta Genérica de Valores;

Os coeficientes de valorização e/ou desvalorização do imóvel, de acordo com as tabelas e fatores de correção abaixo especificados:

Correção quanto à situação do terreno

SITUAÇÃO	ÍNDICES
Esquina/mais de uma frente-	1,1
Meio de quadra	1,0
Vila	0,8
Encravado	0,8
Condomínio Horizontal	1,2
Aglomerado	0,6

Correção Quanto à Topografia

TOPOGRAFIA	ÍNDICES
Plano	1,0
Aclive	0,9
Declive	0,7
Irregular	0,8

Correção Quanto à Pedologia

PEDOLOGIA	ÍNDICES
Inundável	0,8
Firme	1,0
Alagado	0,7
Mangue	0,7
Rochoso	0,8
Arenoso	0,9
Duna	0,6

A forma, situação topográfica, dificuldades de aproveitamento e outras características que possam contribuir para a diminuição do valor do imóvel.

* Poder-se-á adotar como valor venal o indicado pelo contribuinte, sempre que superior ao apurado pelo Cadastro Imobiliário.

* A ocorrência de quaisquer dos elementos constantes do item IV, devidamente justificados pelo contribuinte, em requerimento dirigido ao Secretário de Finanças, permitirá um rebate de até 25% (vinte e cinco por cento) no valor venal do terreno.

Para efeito de cálculo do valor venal do terreno adotar-se-á a Planta Genérica de Valores, fixada em número de UFM lei municipal.

* O terreno que se limitar com mais de um logradouro será considerado como situado naquele em que a testada apresentar maior valor.

* Para terrenos situados em vias ou logradouros não especificados na Planta Genérica de Valores utilizar-se-á o coeficiente resultante da média aritmética das vias ou logradouros públicos em que começa e termina a via ou logradouro considerado, ou, em se tratando de via com um acesso, o valor da via principal com redução de 30% (trinta por cento).

Valor da Construção

Base Imponível

Correção quanto à estrutura da Edificação

ESTRUTURA	ÍNDICES
Madeira	0,7
Metálica	1,0
Alvenaria/Concreto	1,0
Mista	0,8

Correção por Faixa de Área Construída de Apartamentos

FAIXA DE ÁREA em m2

FAIXA DE ÁREA em m2	ÍNDICES
Até 50	0,70
de 51 a 60	0,75
de 61 a 70	0,80
de 71 a 100	0,90
de 101 a 120	1,00
de 121 a 140	1,10
de 141 a 180	1,20
de 181 acima	1,40

Correção por Faixa de Área Construída de Casas
FAIXA de ÁREA em m2

FAIXA de ÁREA em m2	ÍNDICES
Até 50	0,50
de 51 a 70	0,65
de 71 a 90	0,80
de 91 a 120	0,90
de 121 a 180	1,00
de 181 a 250	1,10
de 251 a 400	1,20
de 401 acima	1,40

A área construída da edificação;

O custo do valor básico do metro quadrado de Construção, segundo o tipo de edificação:

- a) apartamento, sala, loja e especial;
- b) demais edificações.

O valor básico do metro quadrado da edificação, será corrigido segundo a tabela de componentes da edificação.

TABELA DE COMPONENTES DA EDIFICAÇÃO

Componentes da Construção	Casa	Apto	Sal a	Galpão	Telheiro	Esp
Locação						
Isolada	20	20				
Conjugada	13	13	20	00	00	20
Geminada	08	08				
Cobertura						
Zinco/ Metálico	05		05	20	10	
Cimento	15		15	20	25	
Amianto	18	25	18	20	25	25
Telha de Barro	25		25	30	30	
Laje Especial	25		25			
Paredes						
Sem	00		00	00		
Taipa	05		05	05		
Alv./Concreto	30	30	25	25	00	30
Madeira	15		15	15		
Refugos	02		02	02		
Revestimentos Externos						
Sem	00	00	00	00		
Reboco	10	10	10	10		
Material Cerâmico	12	12	12	12		
Madeira	05	05	05	05	00	15
Especial	15	15	15	15		
Pedra Natural	15	15	15	15		
Vedações Esquadrias						
Madeira	03	03	03			
Ferro	05	05	05			
Alumínio	08	08	08	10	00	10
Especial	10	10	10			
TOTAIS	100	100	100	80	20	100

Para fins de cálculo do valor venal da edificação, será adotado o valor do metro quadrado fixado em número de UFM

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

O valor venal da edificação sofrerá a redução determinada pelos seguintes índices de obsolescência:

Construção de mais de um até cinco anos	10%
Construção de cinco até dez anos	20%
Construção de mais de dez até vinte anos	30%
Constr. de mais de vinte até cinquenta anos	40%
Construção de mais de cinquenta anos	50%

Fixação de Alíquotas

A Mudança na Tributação Brasileira ocorrida em 1967, conservou o direito e a autonomia dos municípios na fixação de alíquotas do imposto sobre a propriedade urbana.

O atual sistema tributário vigente em Florianópolis fixou alíquotas diferenciadas para o imposto predial e territorial urbano, assim descritas:

As alíquotas do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana são as seguintes.

I - Edificações Residenciais Não Residenciais

a) Com até 150 m2	0,5%	1,0%
b) Acima de 150 m2 até 300 m2	0,7%	1,2%
c) Acima de 300m2 até 600m2	1,0%	1,5%
d) Acima de 600 m2	1,2%	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 zonas beneficiadas por obras de projetos de urbanização efetuadas com recursos públicos, terá alíquota acrescida de 1,0% (um por cento) calculado sobre a base de cálculo, exercício seguinte ao dá conclusão das obras.

Não são considerados terrenos edificados, para efeito de tributação, aqueles em que houver:

- a) Edificações construídas a título precário;
- b) Edificações interditadas ou em ruínas;
- c) Edificação que não corresponda à ocupação mínima 8% (oito por cento) da área do terreno, decide que localizado em zona comercial.

As unidades habitacionais dos meios de hospedagem serão consideradas como residências autônomas.

0 CÁLCULO DOS IPTU EM FLORIANÓPOLIS

A legislação tributária municipal é omissa quanto a descrição das fórmulas para a atribuição do valor do IPTU.

Apenas no **Manual do Contribuinte Municipal**, editado pela Prefeitura Municipal de Florianópolis em 1984, constam as fórmulas para o cálculo, assim descritas:

Imposto Predial (IP)

Fórmula

$$IP = AC \times FC1 \times FC2 \times FC3 \times VL \times \frac{\text{pontos} \times AL}{100}$$

Onde:

- IP = Imposto Predial
 AC = Área Total Construída
 FC1 = Fator de correção por faixa de área construída.
 FC2 = Fator de correção quanto à estrutura da edificação
 FC3 = Fator de correção quanto aos anos de construção.
 VL = Valor do m² da construção
 $\frac{\text{pontos}}{100}$ = somatório de pontos dos componentes da c construção.
 AL = Alíquota do imposto.

Imposto Territorial

Fórmula

$$IT = ATRI \times VL \times FC4 \times FC5 \times FC6 \times AL$$

Onde

IT = Imposto Territorial

ATRI = Área Tributável

VL = Valor do metro quadrado do logradouro onde se localiza o imóvel

FC4 = Fator de correção quanto à situação do terreno na quadra.

FC5 = Fator de correção quanto à topografia.

FC6 = Fator de Correção quanto à pedologia.

AL = Alíquota do Imposto.

Obs.:

01. A Área tributável será igual a:

$$a) ATRI = ATOT, \text{ se } \frac{ATOT}{TP} < 40 \text{ m}$$

$$b) ATRI = TP \times 40 + (ATOT - TP \times 40) \times 0,10, \text{ se}$$

$$\frac{ATOT}{TP} > 40 \text{ m}$$

Onde:

ATRI = Área Tributável

ATOT = Área total do Terreno

< = menor ou igual

> = maior

TP = Testada principal

02. Para terrenos condominiais, considerar a fração ideal do terreno

03. Quando o imóvel fizer frente para mais de um logradouro, considera-se, para efeito de cálculo, aquele de maior valor.

Finalmente, o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), se dá pela somatória dos dois Impostos, isto é, IP e IT.

$$IPTU = IP + IT$$

ALGUNS NÚMEROS DO ATUAL SISTEMA TRIBUTÁRIO DE FLORIANÓPOLIS REFERENTES AO IPTU.

Número de Imóveis Cadastrados e lançados para o ano de 1995 - **141.325 imóveis.**

Valor do m² Territorial (UFM)

Mínimo = 0,0011 R\$ 0,019305

Máximo = 36,4094 R\$ 638,9849

Médio = 2,33 R\$ 40,8915

76,51% dos imóveis cadastrados possuem o valor do m2 territorial entre 0,0011 e 2 UFM (R\$ 0,019305 e R\$ 35,10)

Valor do m2 Predial

Mínimo = 5,6894 UFM R\$ 99,8489
 Máximo = 16,2219 UFM R\$ 284,6434
 Médio = 9,40 UFM R\$ 164,97

50,20% dos imóveis cadastrados possuem o valor do m2 predial entre 5 e 8 UFM (R\$ 87,75 e R\$ 140,40)

Valor Venal Territorial

Mínimo = 0,0055 UFM R\$ 0,096525
 Máximo = 672126,00 UFM R\$ 11.795.811,00
 Médio = 295,07 UFM R\$ 5.178,4785

53,45% dos imóveis cadastrados possuem o valor venal territorial entre 0,0055 e 100 UFM (R\$ 0,096525 e R\$ 1.755,00).

Valor Venal Predial (UFM)

Mínimo = 0,0067 UFM R\$ 0,117585
 Máximo = 556.076,50 UFM R\$ 9.759.142,50
 Médio = 717,32 R\$ 12.588,966

22,96% dos imóveis cadastrados possuem o valor venal predial entre 0,0067 e 100 UFM (R\$ 0,117585 e R\$ 1.755,00).

17,24% dos imóveis cadastrados possuem o valor venal predial entre 100 e 200 UFM (R\$ 1.755,00 e R\$ 3.500,00).

21,41% dos imóveis cadastrados possuem o valor venal predial acima de 700 UFM (R\$ 12.285,00).

Valor do Imposto Territorial

Mínimo = 0,0001 UFM R\$ 0,001755
 Máximo = 6.721,30 UFM R\$ 117.958,81
 Médio = 2,83376 UFM R\$ 49,732488

90,10% dos imóveis cadastrados pagam de imposto territorial entre 0,0001 e 5 UFM (R\$ 0,001755 e R\$ 87,75/ano).

Valor do Imposto Predial

Mínimo = 0,0001 UFM R\$ 0,001755
 Máximo = 7.587,92 UFM R\$ 133.167,99
 Média = 6,1433 UFM R\$ 107,81491

81,76% dos imóveis cadastrados pagam de imposto territorial entre 0,0001 e 5 UFM (R\$ 0,001755 e R\$ 87,75/ano).

Total de Imposto (Territorial + Predial)

Valor Mínimo = 0,0085 UFM R\$ 0,14917
 Valor Máximo = 7.660,981 UFM R\$ 134.450,21
 Valor Médio = 7,817 UFM R\$ 137,1883

72,10% dos imóveis cadastrados pagam de IT + IP entre 0,0085 e 5 UFM (R\$ 0,14917 e R\$ 87,75/ano)

Total de Imposto (Territorial + Predial + Taxas)

Valor Mínimo = 1,2846 UFM R\$ 22,5444
 Valor Máximo = 13.819,50 UFM R\$ 242.532,22
 Valor Médio = 15,185 UFM R\$ 266,4967

26,08% dos imóveis cadastrados pagam de IPTU entre 1,2846 UFM e 5 UFM (R\$ 22,5444 e R\$ 87,75/ano).

36,87% dos imóveis cadastrados pagam de IPTU entre 5 e 10 UFM (R\$ 87,75 e R\$ 175,50/ano).

A PARTICIPAÇÃO DO IPTU NA RECEITA DO MUNICÍPIO DE FLORIANÓPOLIS.

Conforme a Tab. Evolução das Receita Arrecadada 1984/1995 - Participação Relativa, podemos evidenciar claramente que a participação do IPTU na receita geral arrecadada da Prefeitura de Florianópolis, na sua média geral oscila em torno de 9,38% do total arrecadado.

Nota-se também que em alguns anos houve um efetivo aumento esta item (1990,1991,1992), estando inclusive acima da média verificada. Isto se deu em função do aumento substancial de imóveis cadastrados.

Pois não ocorreu nenhuma mudança no Código Tributário referentes ao IPTU.

Muito menos uma nova Planta de Valores Genéricos.

Sendo que os valores verificados nos m2 Territorial, ainda são aqueles aprovados na Planta de 1984, sendo os seus valores corrigidos pelo índices inflacionários.

Quanto ao valores do m2 predial, houve uma mudança em seus valores no ano de 1989, refletindo assim nos anos posterior.

Quanto as Taxas de Prestação de Serviços a média encontrada no período oscila em torno de 13,45% do total arrecadado, inclusive sendo maior do que a do próprio IPTU.

Nos anos de 1990, 1991, 1992 e, os valores estão acima da média, em função de mudanças ocorridas na

legislação tributária, principalmente no que se refere a taxa de coleta de resíduos sólidos, e taxas de serviços urbanos e taxa de Iluminação pública.

Tab. Evolução da Receita Arrecadada 1984/1995.
Participação Relativa.

Discriminação da Receita	1984 %	1985 %	1986 %	1987 %	1988 %	1989 %	1990 %	1991 %	1992 %	1993 %	1994 %	1995 %
R. Correntes	65,34	87,10	85,88	78,06	84,59	97,94	99,65	97,45	98,37	98,01	100	99,91
R. Tributárias	32,55	29,44	28,36	23,14	35,11	53,96	61,29	56,99	57,08	39,19	42,81	48,37
IPTU	9,02	7,00	5,96	4,09	3,28	7,18	19,91	15,55	11,36	8,41	6,80	14,04
I. Predial	-	-	-	-	-	-	11,85	9,52	8,19	5,27	3,75	8,33
I. Territorial	-	-	-	-	-	-	8,06	6,03	5,17	3,14	3,05	5,70
I.S.Q.N	13,66	15,22	13,84	13,42	23,94	23,84	19,41	13,85	15,29	13,94	15,05	13,54
Taxas	9,83	7,20	8,55	5,64	7,89	12,69	17,57	23,30	22,92	11,66	16,47	17,71
P. Policia	1,02	0,96	0,64	0,42	3,77	3,34	6,97	3,16	2,57	1,08	0,74	1,13
P. Serviços	8,81	6,23	7,91	5,22	4,12	9,35	10,60	20,14	19,35	10,58	15,72	16,58
C. Melhoria	0,04	0,03	0,02	-	-	1,94	0,48	0,06	3,09	0,01	0,00	0,00
R. Patrimonial	0,56	1,57	0,47	1,55	2,22	2,83	1,46	5,65	2,52	15,18	11,33	4,15
T. União	15,87	39,23	42,20	27,71	28,41	19,03	19,71	15,79	15,09	16,32	14,49	14,89
F.P.M	12,96	18,23	16,92	14,47	16,08	15,66	16,28	13,94	14,01	14,86	13,17	13,27
T. Estado	12,70	13,23	9,69	9,86	10,83	13,46	12,81	14,34	15,72	18,58	19,98	16,84
I.C.M.S.	9,05	9,92	6,84	6,48	5,35	9,30	6,65	6,86	8,17	10,19	11,59	11,86
I.P.V.A	-	-	-	-	-	-	4,30	3,93	4,59	4,83	5,45	4,97
O. R. Correntes	3,66	3,62	5,17	15,80	8,02	6,96	4,38	4,68	8,03	8,72	11,39	15,65
R. Capital	34,66	12,90	14,12	21,94	15,41	2,06	0,35	2,55	1,63	1,99	0,04	0,09
Transf. União	3,29	6,16	11,11	15,54	8,23	0,47	0,30	1,03	1,09	1,90	0,01	0,09
Transf. Estado	28,00	2,73	-	-	0,24	0,02	-	1,52	0,53	0,09	0,02	0,00

Fonte dos Dados Brutos: Secretaria Municipal de Finanças
* 1995 Jan./Junho.

CONCLUSÕES

* A atual legislação tributária de Florianópolis na parte referente ao IPTU, não traduz a verdade imposta pela realidade dos valores do m² territorial e predial em Florianópolis, havendo a necessidade urgente de se realizar uma nova planta e valores, baseada em critérios científicos.

* As alíquotas aplicadas em Florianópolis tanto para o imposto territorial e predial são bastante expressivas, enquanto que os valores venais são extremamente pequenos.

* É necessário que se realize um profundo estudo do atual código tributário, no que diz respeito as alíquotas, progressividades, incentivos fiscais, etc.

* É necessário se obter aumento da receita do IPTU por meio de medidas administrativas que visem à eliminação gradual de fontes de inequidade.

* Deve haver por Parte da Prefeitura um grande esforço de ordem técnica administrativa e financeira para que os problemas aqui apontados sejam efetivamente resolvidos, garantindo níveis satisfatórios de arrecadação de tributos que ajudem o financiamento das atividades administrativas e investimentos no município.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

01. NASCIMENTO. M.V. Et. Al. Proposta de Consolidação das Leis Tributárias do Município de Florianópolis. In. XVII. Congresso Brasileiro de Cartografia. Anais. Salvador. Bahia.1995.
02. NASCIMENTO. M. V. Et. Al. Código Tributário Municipal - O Caso de Florianópolis -SC . In. 1º. Congresso Brasileiro de Avaliações para Fins Tributários (IPTU/ITB/ITR). Anais. Cachoeira do Sul. pg., 100 a 112. 1995.
03. ZIMMERMANN. M. L. Uma Análise da Descentralização Tributária - Florianópolis (1984/1992). UFSC.1993.
04. PMF. Manual do Contribuinte Municipal. Prefeitura Municipal de Florianópolis.1984.