



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

ANEXO I

Lei nº 1.094, de 04 de novembro de 2024.

RELATÓRIO TÉCNICO - PVG - CLÁUDIA-MT

PLANTA DE VALORES GENÉRICOS

(art. 199 a 202 da Lei Complementar nº 023/2014)

1. INTRODUÇÃO

A Planta de Valores Genéricos-PVG é a base da avaliação dos terrenos de uma cidade. Através dela se formula os cálculos para obtenção dos valores venais dos imóveis urbanos para fins de cobrança do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU).

Esse instrumento é composto por informações cadastrais das diversas zonas de uma cidade, os quais são divididos através de critérios de homogeneização pelas características de cada imóvel. Dessa forma ao fixar previamente os valores básicos unitários dos terrenos e das edificações, expressos por metro quadrado de área, possibilita obter uma melhor justiça fiscal ao passo em que padroniza e uniformiza os critérios de apuração do valor venal.

Além do aspecto tributário, deve-se ressaltar que a Planta de Valores Genéricos também é um importante documento de suporte direcionado para o planejamento urbano, ao refletir os índices de valorização e desvalorização imobiliária, propicia, por conseguinte, a ação reguladora da Administração Municipal quanto ao uso e ocupação do solo, buscas por pesquisas, análises e determinação de planos de melhorias de qualidade de vida populacional, além de ser um facilitador na atualização da situação municipal.

2. RECEITA MUNICIPAL E O PAPEL DOS TRIBUTOS LOCAIS SOBRE A PROPRIEDADE

Ao longo da sua trajetória como república, o federalismo brasileiro caracterizou-se por ciclos de maior ou menor centralização de poder entre ente federado nacional e entes regionais e locais. Isso se traduziu em momentos de maior ou menor descentralização de competências sobre as políticas e os recursos.

Conforme afirma Almeida (2005), a Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 trouxe em seu texto a expectativa de um ciclo de descentralização de poder, de competências e de recursos. Foi assim nos primeiros anos. Porém, alterações no texto constitucional e medidas infraconstitucionais iniciadas nos governos Cardoso (1995-2002) retomaram a direção da centralização da maior parte da arrecadação no governo federal. Já a responsabilidade pela execução das políticas públicas permaneceu sob a competência dos entes locais: municípios.

Tributo de titularidade dos municípios, o IPTU é pela sua natureza um instrumento de justiça fiscal, segundo Khair e Melo (2004). Talvez seja o tributo mais efetivo no tocante à expectativa de justiça dentre aqueles que taxam a propriedade. Operacionalmente, constitui-se de um percentual sobre o valor venal de imóveis urbanos, que incluem montantes calculados sobre os terrenos e edificações baseados em uma planta de valores genéricos municipais (PVG). Contudo, seu potencial arrecadatório, em geral, é inferior ao que os municípios poderiam obter.

Longos períodos de não correção da PVG defasam os valores do IPTU. Como afirmam Khair e Melo (2004), os representantes dos segmentos com mais riqueza resistem a esses ajustes, impondo custos políticos altos aos que pretendem diminuir as perdas na receita com esse imposto. No entanto, os problemas não se restringem à ausência de correções da planta, estas sujeitas às dificuldades de acordos políticos entre agentes do Executivo e do Legislativo. Há, também, problemas de ordem normativa e de gestão defeituosa dos impostos que reforçam a perdas dessa receita. Mecanismos de ajustes de gestão, de avaliação da regularidade, de controles legais e processuais (de accountability) dos recursos podem também contribuir com a obtenção de melhores desempenhos nas receitas (Kartiko et. al., 2018).

3. O MUNICÍPIO

Cláudia é um município brasileiro do estado de Mato Grosso. Localiza-se a uma latitude 11°30'54" sul e a uma longitude 54°53'27" oeste, possui uma área de 3.820,948 km² e sua população estimada em 2017, em 11 716 habitantes e para 2021, 12.338 habitantes.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT



Figura 01 – Município de Cláudia-MT

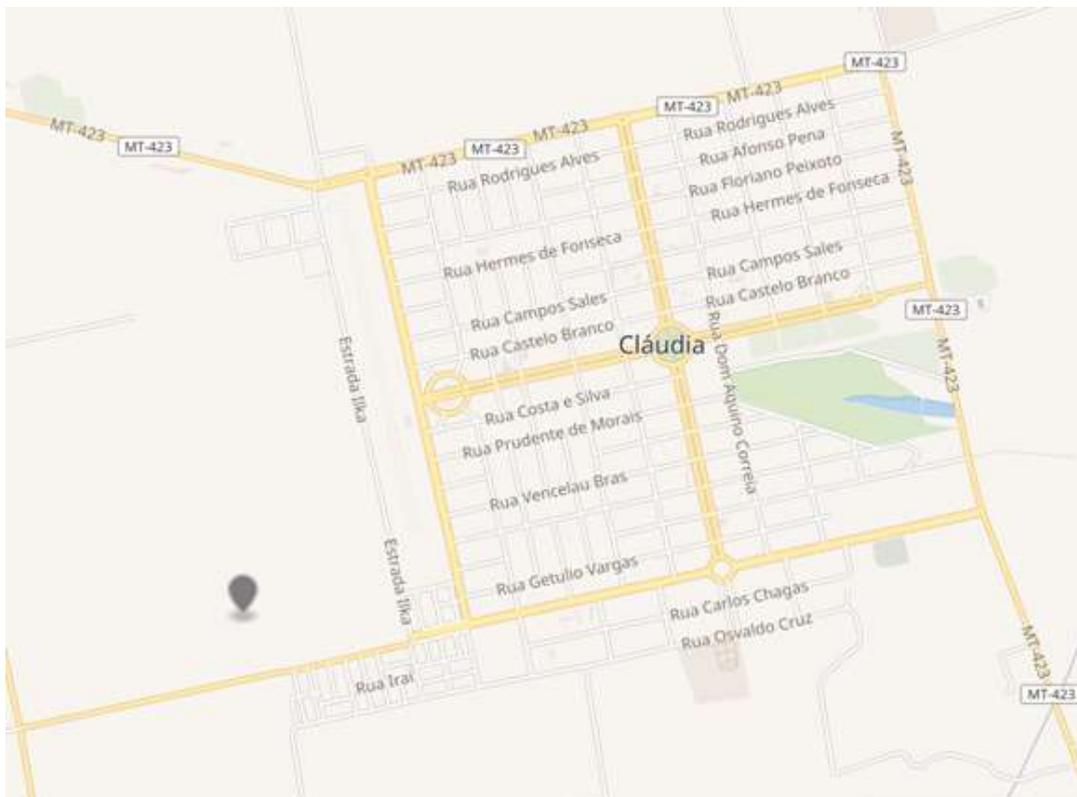


Figura 02 – Perímetro urbano do município de Cláudia-MT



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

4. A IMPORTÂNCIA DA ATUALIZAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES

A mera instituição não mantém a coerência da Planta com os princípios tributários. O mercado de imóveis está sujeito à evolução dos valores de transação de acordo com a mudança dos componentes do preço dos imóveis, como a localização, benfeitorias públicas e demais fatores internos e externos ao imóvel. Em razão dessa evolução, a Planta tem de ser revisada de acordo com as transações de mercado dos imóveis e atualizada de acordo com **os índices de inflação**.

A confirmação está na evolução dos custos por m² apurado pelo Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil (SINAPI), divulgado pelo sítio do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística entre os anos de 2013 e 2022 conforme tabelas abaixo:

| | |
|----------|-------------------------------|
| Dez/2013 | – R\$ 883,72/m ² |
| Dez/2014 | – R\$ 933,62/m ² |
| Dez/2015 | – R\$ 980,45/m ² |
| Dez/2016 | – R\$ 1.045,45/m ² |
| Dez/2017 | – R\$ 1.079,16/m ² |
| Dez/2018 | – R\$ 1.126,15/m ² |
| Dez/2019 | – R\$ 1.147,49/m ² |
| Dez/2020 | – R\$ 1.226,76/m ² |
| Dez/2021 | – R\$ 1.154,87/m ² |
| Out/2022 | – R\$ 1.769,51/m ² |

É possível observar que em uma década o custo por metro quadrado praticamente dobra no estado do Mato Grosso.

No entanto, a evolução tende a ser mais significativa, uma vez que o Índice Nacional de Custo da Construção (INCC) se refere à construção. Como o IPTU tem o seu componente territorial, a variação de valor dos terrenos também influencia na evolução do valor venal do imóvel, por conseguinte atinge a base de cálculo do tributo.

Portanto a Planta de Valores Genéricos tem de ser atualizada periodicamente para não ferir os princípios tributários. Essa atualização desdobra-se na incorporação dos índices inflacionários para manter a correspondência com o valor monetário, dita atualização e na revisão dos valores venais para impedir o descompasso com as transações imobiliárias.



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA
GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT

Desta forma a atualização da PVG para o município se faz necessário, uma vez que a partir da coleta de dados em campo, do uso de imagens de alta resolução - Ortomosaico georreferenciado e softwares livres, originou-se uma nova base de dados digitais do cadastro imobiliário comprovando um padrão construtivo melhor e ratificado pela evolução de preços na Tabela SINAPI.

Por consequência a utilização do INCC assegura a proposta de ajuste dos valores praticados na Lei 497/2013 que à época institui a Planta de Valores Genéricos do Município de Cláudia-MT e da Outras Providências, referente aos imóveis existentes no perímetro urbano em seus respectivos setores e bairros.

Abaixo detalhamos o padrão construtivo atual de alguns bairros do perímetro urbano de Cláudia-MT.



Figura 03 - Bairro Rotary



Figura 04 - Centro



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA

GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT



Figura 05 - Habitar Brasil



Figura 06 - Centro Cívico



ESTADO DE MATO GROSSO
PREFEITURA MUNICIPAL DE CLÁUDIA
GABINETE DO PREFEITO

Cnpj: 01.310.499/0001-04 - Email: gabinete@claudia.mt.gov.br
Av. Gaspar Dutra, s/n - Cep: 78540-000 - Fone: (0xx66) 3546-3100 - Cláudia/MT



Figura 07 - Industrial

A necessidade de atualização monetária dos valores venais pela incorporação da revisão inflacionária faz acompanhar a evolução dos preços correntes de transação. Essa revisão dos valores tem de ser periódica sob pena de desestabilizar os ingressos orçamentários.

Para atualização dos valores imobiliários em Unidade Padrão Fiscal do Município de Cláudia-UPF/MC, foi utilizado o Índice Nacional de Custo da Construção-INCC, a partir da data da Lei nº 497/2013, até o período de Novembro de 2022, conforme demonstrado na figura abaixo.

Guia Imóveis > Mercado Imobiliário

Calculadora INCC: calcule a correção do INCC-M por período

23 Maio 2022 | Atualizado em 07 Novembro 2022 | Por Redação MySide

Valor a ser atualizado:

1

Digite o valor que você gostaria de calcular a correção do INCC.

Data inicial

Mês: 31-out | Ano: 2013

Data final

Mês: 30-nov | Ano: 2022

| | |
|---------------------------|------------------------------|
| INCC-M - Valor atualizado | INCC-M - Variação no período |
| R\$ 1,86 | 86,2% |

Figura 08 - Índice de correção da tabela imobiliária em UPF/MC

Assim sendo apresentamos a Planta de Valores Genéricos REVISADA que servirá de base para o cálculo do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) que terá as seguintes especificações e valores conforme disposição do Anexo II desta Lei.