

AVALIAÇÃO DOS IMOVEIS CADASTRADOS NAS QUADRAS 12, 14 E 22 DO MUNICIPIO DE SANTA ROSA DO SUL, SC PARA EFEITOS DE TRIBUTOS MUNICIPAIS

Pedro Paulo de Bitencourt (1), Evelise Chemale Zancan (2)

UNESC – Universidade do Extremo Sul Catarinense
(1)engenheiroppb@bol.com.br, (2)ecz@unesc.net

RESUMO

Este trabalho consiste em um diagnóstico atual do cadastro de imóveis urbanos da Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul, SC. A atualização do cadastro de imóveis urbanos é uma ferramenta fundamental para o desenvolvimento de políticas públicas e para o planejamento de um município. Com o objetivo de avaliar a provável evasão de receita do município, foram levantadas as quadras 12, 14 e 22 inseridas na malha urbana, calculados os valores atuais dos terrenos e gerados um novo IPTU e confrontados com sistema de cálculo vigente. A metodologia utilizada baseou-se em dados contidos no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) fornecido pela Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul, e dados obtidos através de pesquisas do mercado imobiliário local. Os resultados obtidos demonstram a perda de receita do IPTU no município em face à desatualização dos valores dos terrenos com diferenças que variam de 184,92% à 702,31% sugerindo uma atualização da PVG (Planta de Valores Genéricos).

Palavras-chave: *Avaliação, Imóveis Urbanos, IPTU, PVG.*

1. INTRODUÇÃO

A Constituição Brasileira estabelece que os municípios gerem recursos financeiros à auto-sustentação da máquina administrativa (ZANCAN,1986). Esses recursos viabilizam-se pela arrecadação de impostos, por intermédio das informações atualizadas do cadastro urbano e avaliação em massa dos imóveis. A avaliação dos imóveis, baseada numa metodologia científica sustentada pelo banco de dados imobiliário, permite a administração municipal corrigir eventuais injustiças fiscais praticadas na cobrança de impostos como o IPTU (Imposto Predial e Territorial Urbano) e ITBI (Imposto de Transação sobre Bens Imóveis). A PVG (Planta de Valores Genéricos) tem papel fundamental para arrecadação de tributos para o município e junto com o cadastro técnico atualizado, forma a base de todo o cálculo do IPTU e do ITBI, devendo apresentar valores médios unitários do terreno em cada



rua ou fração de quadra do município, com ou sem benfeitoria. O presente trabalho tem por objetivo de atualizar os valores dos terrenos de 3 (três) quadras do perímetro urbano do município de Santa Rosa do Sul, SC comparando com os valores atualmente lançados na cobrança de IPTU para analisar a provável evasão de receita para o município. A base de cálculo do IPTU é o valor venal dos imóveis urbanos estabelecido pelas prefeituras para a devida cobrança do imposto. Porém se há uma desatualização do valor do imóvel, inevitavelmente o município tem redução na sua arrecadação. Segundo SILVA (1979) “a arrecadação de receitas é realizada pela administração e seu produto é aplicado nas mais variadas despesas, como obras, educação, saúde, segurança, saneamento, de modo que as receitas obtidas de cada cidadão revertem em benefício coletivo”. Apesar da alta carga tributária imposta aos brasileiros, os valores arrecadados em prol da melhoria da municipalidade não atende aos anseios da população. O IPTU é a principal fonte de receita própria do Município de Santa Rosa do Sul, sendo então fundamental a atenção quando se refere ao cadastro imobiliário. Entende-se que a arrecadação pode ter no controle dos cadastros imobiliários, em geral a sua melhoria e ampliação e, em consequência, de toda a atuação pública, inclusive em investimentos direcionados à população. O cadastro imobiliário dentro da administração pública, precisa do auxílio e orientação de profissionais de engenharia, pois é uma importante ferramenta de gestão municipal. O presente trabalho se justifica pela necessidade de se demonstrar, por meio de uma análise, a provável desatualização do atual sistema de cobrança de impostos vigentes no município de Santa Rosa do Sul, principalmente na PVG. O imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana (IPTU) é um imposto brasileiro instituído pela Constituição Federal cuja incidência se dá sobre a propriedade urbana. Ou seja, o IPTU tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de propriedade imóvel localizada em zona urbana ou extensão urbana. Os contribuintes do imposto são as pessoas físicas ou jurídicas que mantêm a posse do imóvel, por justo título. A função do IPTU é tipicamente fiscal, embora também possua função social. Sua finalidade principal é a obtenção de recursos financeiros para os municípios, embora ele também seja um instrumento urbanístico de controle do preço da terra. Atualmente ele é definido pelo artigo 156 da Constituição de 1988, com Emenda Constitucional nº 29 de 2000, que

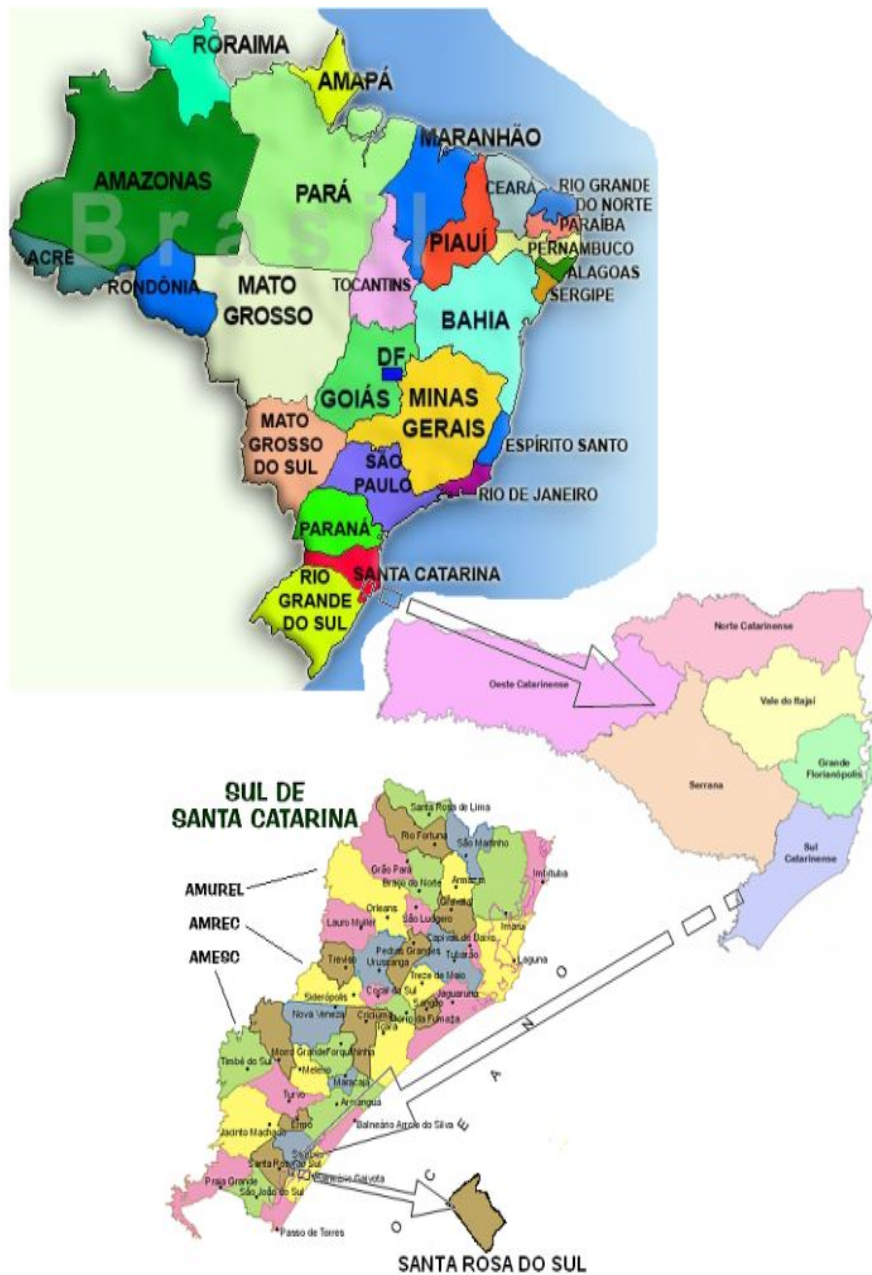


o caracteriza como imposto municipal, com competência única dos municípios para aplicá-los. A base de cálculo do IPTU é o valor venal do imóvel sobre o qual o imposto incide. Este valor deve ser entendido como seu valor de venda em dinheiro à vista, ou como valor de liquidação forçada. A alíquota atualizada é estabelecida pelo legislador municipal, variando conforme o município. Há vários métodos para identificar o valor final de um imóvel, porém o mais usado é o método comparativo direto de dados de mercado. Este método é empregado quando o objetivo da avaliação é encontrar o valor venal de um imóvel e que tenha dados mercadológicos que permitam a comparação de outros imóveis para chegar ao valor final do imóvel em questão. O método comparativo de dados de mercado é o mais empregado na prática cotidiana. Consiste em fazer uma comparação direta dos preços pagos no mercado para as propriedades similares, é preciso também que no entorno exista transações com certa frequência.

2. MATERIAIS E MÉTODOS

O presente estudo foi realizado na cidade de Santa Rosa do Sul, localizada no extremo sul do Estado de Santa Catarina, a pouco mais de 200 km da capital do estado, a uma latitude de 29°08'10" S, uma longitude de 49°42'00" W de Greenwich e uma altitude de 7,57 metros, conforme figura 1. De acordo com o IBGE (2011) o território municipal mede 164,4 Km², sendo 3,04 Km² de área urbana e 161,36 Km² de área rural. Pelo censo populacional realizado em 2010, Santa Rosa do Sul possui uma população de 8.054 habitantes, sabe-se também que a formação étnica da população de Santa Rosa do Sul foi composta na sua maioria por portugueses, açorianos e italianos, tendo como economia principal a agricultura, com cultivo principal de banana, arroz, fumo e mandioca.

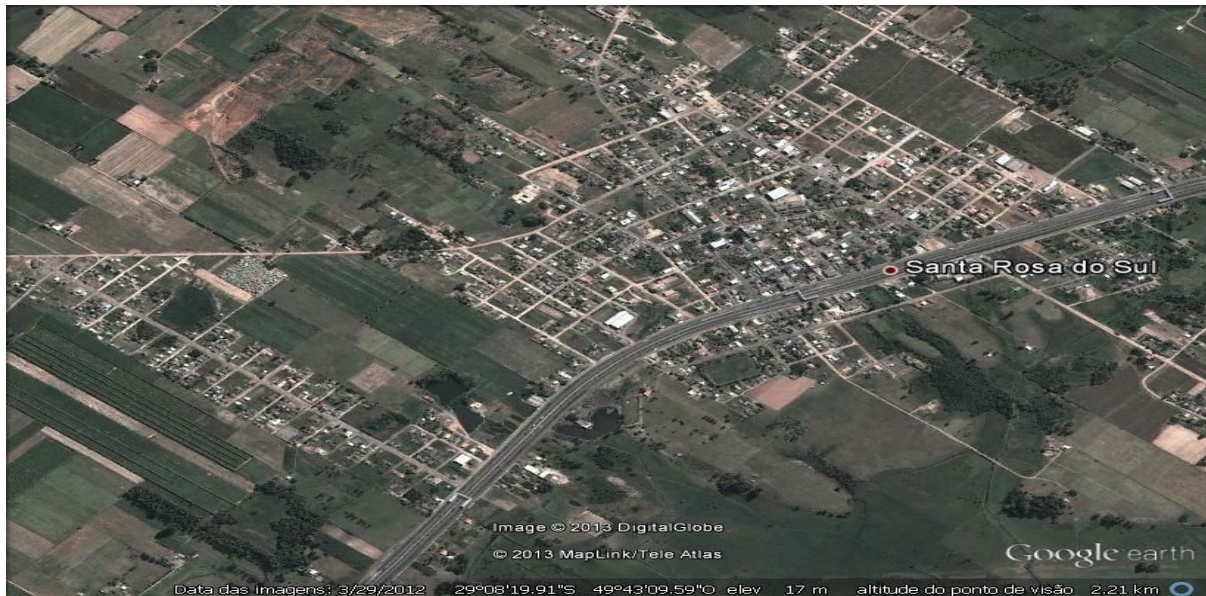
Figura 1: Cidade de Santa Rosa do Sul, Santa Catarina, Brasil



Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

Na figura 2 mostra-se uma vista aérea da cidade de Santa Rosa do Sul, SC que é considerado um município pequeno de interior, cujos habitantes são na sua maioria agricultores, sem indústrias e com poucas ofertas de empregos.

Figura 2: vista aérea da cidade de Santa Rosa do Sul



Fonte: Google Earth

Para o desenvolvimento desta pesquisa foram definidas 3 (três) quadras do perímetro urbano do município: quadras de nº 12; 14 e 22, cujo objetivo é analisar o IPTU arrecadado, mediante a reavaliação dos terrenos cadastrados na Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul. No contexto deste estudo não serão reavaliadas as benfeitorias. Os imóveis pertencentes a estas quadras possuem a seguinte infraestrutura urbana: pavimentação, rede de água potável, energia elétrica, telefonia, galerias pluviais e iluminação pública. As referidas quadras são compostas de terrenos baldios, terrenos com casas residenciais e comerciais e alguns destes imóveis estão ofertados para venda. Cabe salientar que o município de Santa Rosa do Sul não dispõe ainda de Plano Diretor, por isso não há restrições para construções de qualquer tipologia e usos. A figura 3 apresenta a localização das quadras 12, 14 e 22 situadas no perímetro urbano do Município.

Figura 4: Ficha de coleta de dados.

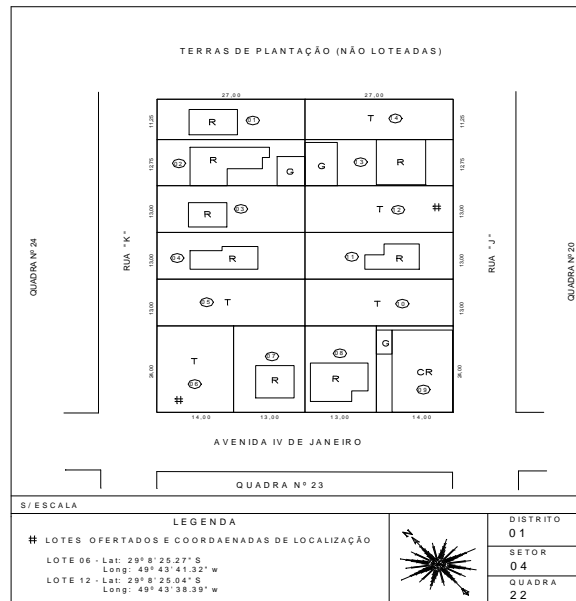
Proprietário:			
Endereço: Rua			
Distrito:	Setor:	Quadra:	Lote nº:
Ocupação do Lote: Construído () Terreno sem Uso () Outros Tipo:			
O Imóvel esta sendo Ofertado: Sim () Não () Valor R\$: -			
Utilização do Lote: Residencial () Comercial () Outros Tipo:			
Murado: Sim () Não ()	Passaio: Sim () Não ()	Pavimentação: Sim () Não ()	
Situação Quadra: Esquina () Meio de Quadra ()			
Topografia: Plano () Aclive () Declive ()			
Pedologia: Firme () Alagado () Rochoso () Outros Tipo:			
Tipo Construção:			
Padrão de Construção: Luxo () Bom () Regular () Inferior ()			
Área Construída no Lote:		Nº de Pavimento: ()	
Área Total do Terreno:			
Testada Principal:		Profundidade:	

Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

As vistorias realizadas em campo de todos os lotes das quadras em estudo iniciaram-se em 24 de março de 2013. É importante destacar que durante as vistorias foi realizado o levantamento topográfico dos terrenos, cujos dados foram utilizados na reavaliação dos mesmos. Outra informação importante no âmbito desta pesquisa é que não foi feito nenhum tipo de análise ou medição nas construções ou outras benfeitorias existentes nos terrenos, ou seja, referente às construções foram aceitas as informações contidas no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) da Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul.

A quadra de nº 22 localizado no bairro Parque Rosita, no perímetro urbano da cidade de Santa Rosa do Sul/SC, encontram-se 5 (cinco) lotes baldios, 9 (nove) lotes edificados, num total de 14 (quatorze) lotes. Os lotes de nº 1, 2, 3, 4 e 5 fazem frente para a Rua "K"; os lotes 6, 7, 8 e 9 fazem frente para a Avenida IV de Janeiro e os de nº 10, 11, 12, 13 e 14 fazem frente para a Rua "J", conforme figura 5.

Figura 5: Quadra 22 – Bairro Parque Rosita



Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

Na figura 5 pode-se observar as seguintes legendas: um número dentro de um círculo que indica o número do lote; 2PCR indica uma edificação com dois pavimentos de uso residencial e comercial; 2PR indica uma edificação com dois pavimentos de uso residencial; CR indica uma edificação com um pavimento de uso comercial e residencial; R indica uma edificação residencial; C indica uma edificação comercial; G indica uma edificação de garagem; T indica um terreno baldio e o símbolo # indica os lotes que estão em oferta. Os mesmos símbolos servem também para as demais quadras. Nas vistorias dos imóveis pertencentes as quadras em estudo foram fotografados. Na Figura 6 mostra-se alguns imóveis cadastrados na quadra 22, situados no Bairro Parque Rosita.

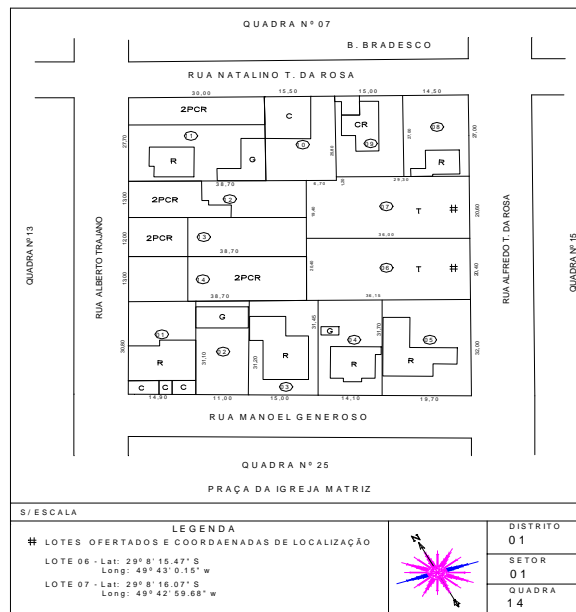
Figura 6: Fotos de lotes da quadra nº 22 – Bairro Parque Rosita



Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

A quadra de nº 14 localizado no centro da cidade de Santa Rosa do Sul, SC, encontram-se 2 (dois) lotes baldios, 12 (doze) lotes edificados, num total de 14 (quatorze) lotes. Os lotes de nº 1, 2, 3, 4 e 5 fazem frente para a Rua Manoel Generoso; os lotes 6 e 7 fazem frente para a Rua Alfredo Teixeira da Rosa, os lotes 8, 9 e 10 fazem frente para a Rua Natalino Teixeira da Rosa, e os lotes 11, 12, 13 e 14, fazem frente para a Rua Alberto Trajano, conforme figura 7.

Figura 7 : Quadra 14 – Centro Santa Rosa do Sul



Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

Na figura 8 mostram-se alguns imóveis cadastrados na quadra 14, situados no centro da cidade de Santa Rosa do Sul.

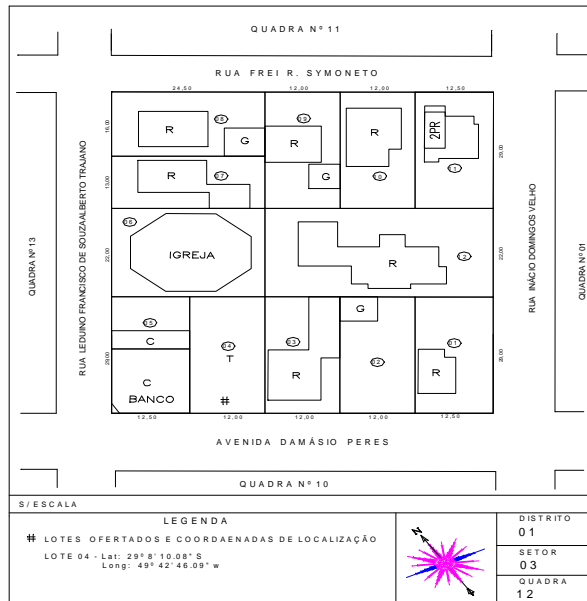
Figura 8: Fotos de lotes da quadra nº 14 – Centro de Santa Rosa do Sul



Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

A quadra de nº 12 também está localizada no centro da Cidade de Santa Rosa do Sul, SC, encontra-se 1 (um) lote baldio, 11 (onze) lotes edificadas, num total de 12 (doze) lotes. Os lotes de nº 1, 2, 3, 4 e 5 fazem frente para a Avenida Damásio Peres, os lotes 6, 7 e 8 fazem frente para a Rua Leduino Francisco de Souza, os lotes 9, 10 e 11 fazem frente para a Rua Frei Raimundo Simoneto, e o lote 12, faz frente para a Rua Inácio Domingos Velho, conforme Figura 9.

Figura 9: Quadra de nº 12 – Centro de Santa Rosa do Sul



Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

Na figura 10 mostram-se alguns imóveis cadastrados na quadra 12, situados no centro da cidade de Santa Rosa do Sul.

Figura 10: Fotos de lotes da quadra nº 12 – Centro de Santa Rosa do Sul



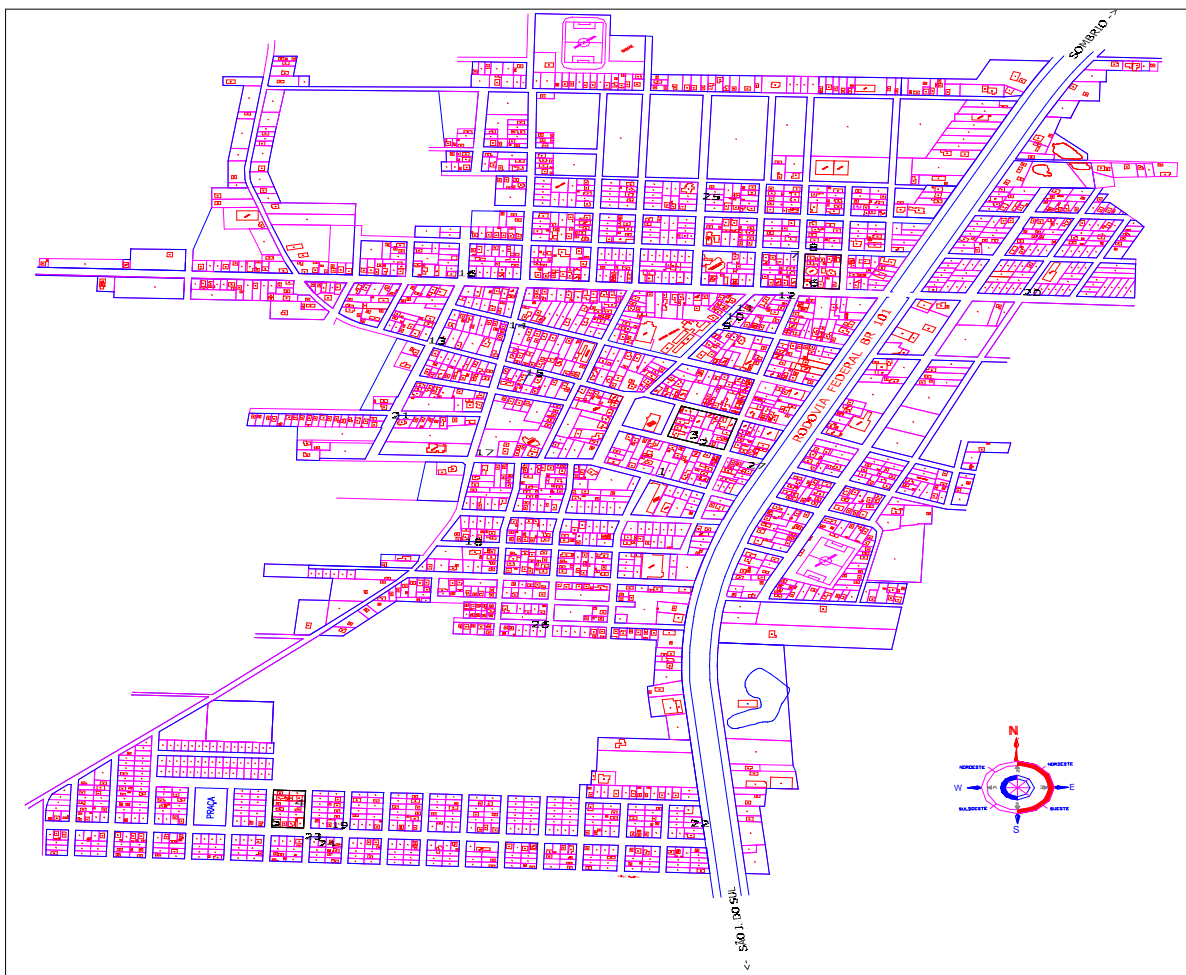
Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

A figura 11 mostra a localização dos lotes pesquisados em oferta situados na malha urbana, que compõem a amostra de dados para reavaliação dos terrenos da cidade de Santa Rosa do Sul. Todos os terrenos foram perfeitamente identificados, vistoriados, fotografados e catalogados com as suas coordenadas UTM de apenas um ponto do imóvel, para fixar melhor sua localização. Além desses dados foi também fixado um ponto da praça central com coordenadas conhecidas e então com as coordenadas coletadas através de GPS de cada imóvel, pode-se calcular as distâncias em metros da praça central a cada imóvel ofertado, sendo assim, testados como variável formadora de valor dos respectivos terrenos. Na oportunidade da vistoria, já se procurava também o contato com os proprietários por meio de telefones, outros com contato direto nas suas próprias residências, e por fim nas imobiliárias locais para coletar os valores de mercado que os mesmos estavam sendo ofertados ou que tivessem recentemente sido transacionados. Todas estas informações são importantes para as definições das variáveis formadoras de valores na a reavaliação dos lotes das quadras em estudo.

Para obter uma melhor visualização dos imóveis ofertados, os mesmos foram numerados dentro da malha urbana com auxílio dos arquivos dos mapas

digitalizados da Prefeitura de Santa Rosa do Sul, sendo que a numeração esta de acordo com a planilha da figura 12.

Figura11: Localização dos lotes ofertados na malha urbana



Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

A figura 12 mostra os 27 dados pesquisados dos lotes ofertados e catalogados em uma planilha, contendo as seguintes informações: o número dos lotes identificados a numeração constante na figura 11; endereço do terreno; o proprietário; a situação; a infraestrutura; topografia; a área total; testada principal; profundidade; distância à Praça Central Frei Raimundo Simoneto; as coordenadas UTM e o valor de oferta.

Figura 12: Dados dos terrenos ofertados na malha urbana

	ENDEREÇO (RUA)	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO	INFRAEST.	TOPOG.	ÁREA T.	TESTADA PRINCIPAL	PROFUND.	DST. DA PRAÇA CENTRAL	COORD. UTM (X)	COORD. UTM (Y)	VALOR OFERTADO
1	Tolentino R. Oliveira	Visnoni Bitencourt	M. Quadra	S/ Pavime.	Plano	360,00m ²	12,00m	30,00m	150,00m	6776058,327	624755,291	40.000,00
2	Alfredo t. da Rosa	Adalberto T. Rosa	M. Quadra	Paviment.	Plano	733,56m ²	20,60m	36,00m	113,00m	6776057,349	624863,288	85.000,00
3	Alfredo t. da Rosa	Carlo Payano	M. Quadra	Paviment.	Plano	735,93m ²	20,40m	36,00m	92,00m	6776088,302	624836,753	90.000,00
4	Rua "J"	Celso P. de Souza	M. Quadra	S/ Pavime	Plano	351,00m ²	13,00m	27,00m	1.085,00m	6775822,286	6238806,751	15.000,00
5	Av. IV de Janeiro	Mauro G. da Silva	Esquina	S/ Pavime	Plano	336,00m ²	14,00m	24,00m	1.156,00m	6775792,588	623725,443	20.000,00
6	Av. Damásio Peres	Silvano S. de Borba	M. Quadra	Paviment.	Plano	348,00m ²	12,00m	29,00m	410,00m	6776238,194	625216,773	120.000,00
7	Frei R. Simoneto	Antonio L. de Souza	Esquina	Paviment.	Plano	350,00m ²	14,00m	25,00m	451,00m	6776330,101	625244,752	70.000,00
8	Leduno F. de Souza	Vanderleia Monteiro	Esquina	Paviment.	Plano	350,00m ²	14,00m	25,00m	466,00m	6776392,821	625271,749	80.000,00
9	Anselmo Bitencourt	Lenoir L. Porto	Esquina	Paviment.	Plano	384,00m ²	16,00m	24,00m	246,00m	6776270,648	625054,942	80.000,00
10	XV de Novembro	Lenoir L. Porto	M. Quadra	Paviment.	Plano	264,00m ²	12,00m	22,00m	283,00m	6776270,443	625081,885	60.000,00
11	XV de Novembro	Lenoir L. Porto	M. Quadra	Paviment.	Plano	264,00m ²	12,00m	22,00m	295,00m	6776300,668	625109,129	55.000,00
12	Av. Damásio Peres	João M. de Matos	Esquina	Paviment.	Plano	360,00m ²	25,00m	14,40m	365,00m	6776269,031	625189,916	130.000,00
13	Manoel I. Pereira	Antonio N. Fraga	Esquina	Paviment.	Plano	242,50m ²	13,70m	25,00m	396,00m	6776521,403	624652,097	40.000,00
14	Augusto D. Raupp	Emilio E. Lorentz	Esquina	Paviment.	Plano	770,00m ²	17,50m	44,00m	308,00m	6776488,961	624786,846	120.000,00
15	Manoel I. Pereira	Paulo R. Martins	M. Quadra	Paviment.	Plano	414,00m ²	13,80m	30,00m	210,00m	6776366,594	624731,525	60.000,00
16	Av. Damásio Peres	Talento Tintas ME	Esquina	Paviment.	Plano	364,00m ²	13,00m	28,00m	432,00m	6776612,402	624761,241	100.000,00
17	Tolentino R. Oliveira	Maria M. Fraga	Esquina	Paviment.	Plano	450,00m ²	15,00m	30,00m	300,00m	6776276,227	624541,379	60.000,00
18	Gerônimo T. da Rosa	Vanio de S. Raupp	M. Quadra	S/ Pavime	Plano	360,00m ²	12,00m	30,00m	420,00m	6776123,788	624404,636	35.000,00
19	Av. IV de Janeiro	Marilda P. Cardoso	Esquina	S/ Pavime	Plano	336,00m ²	14,00m	24,00m	1.105,00m	6775729,703	623832,692	20.000,00
20	Av. Manoel P. Melo	Const. Madekiko	Esquina	S/ Pavime	Plano	327,00m ²	12,00m	27,25m	697,00m	6776019,311	623511,496	35.000,00
21	Francisco G.da Rosa	Oni da Silva	Esquina	S/ Pavime	Plano	289,30m ²	11,00m	26,30m	424,00m	6776430,752	624489,008	35.000,00
22	Marg. Rod. BR101	Eder F. Cardoso	M. Quadra	Paviment.	Plano	399,00m ²	13,30m	30,00m	978,00m	6775355,107	624315,086	25.000,00
23	Av. IV de Janeiro	José C. Pinto	Esquina	S/ Pavime	Plano	336,00m ²	14,00m	24,00m	1.147,00m	677530,439	623778,633	25.000,00
24	Av. IV de Janeiro	Perpétua da Silva	M. Quadra	S/ Pavime	Plano	312,00m ²	13,00m	24,00m	1.140,00m	6775730,324	623778,771	20.000,00
25	Raul J. dos Santos	Zelmo Emerim	M. Quadra	Paviment.	Plano	375,00m ²	12,50m	30,00m	536,00m	6776563,421	623598,587	50.000,00
26	Antonio P. Tristão	Raimundo A. Rosa	Esquina	S/ Pavime	Plano	338,00m ²	13,00m	26,00m	510,00m	6775908,266	624402,193	30.000,00
27	Alfredo t. da Rosa	Jose P. da Rosa	Esquina	Paviment.	Plano	492,00m ²	15,00m	32,80m	205,00m	6775964,709	624889,449	85.000,00

Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

As figuras 13, 14 e 15 são os dados existentes no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) da Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul, referente às três quadras em estudo. Durante a pesquisa coletou-se valor cobrado do IPTU de cada terreno no exercício de 2013. Estes dados subsidiaram a comparação com resultados dos valores atuais de mercado obtidos na reavaliação.



Figura 13: Quadra 22 – Bairro Parque Rosita.

ENDEREÇO	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO	INFRAEST.	TOPOG.	CONST.	TIPO CONST.	PADRÃO	ÁREA COSTRU.	ÁREA TE.	TESTADA	PROFUND.	V. V. TERREN	V. UNIT.	V. V. PRED.	V. IPTU – 2013
1 Rua "K"	Clairton D. Oliveira	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Res. Madeira	Regular	61,60m²	303,75m²	11,25m	27,00m	1.605,20	5,28	985,67	67,04
2 Rua "K"	Rosa A. Rabelo	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Regular	154,80m²	344,25m²	12,75m	27,00m	882,70	2,56	1.450,58	64,98
3 Rua "K"	Vilma S. Borges	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Res. Madeira	Regular	47,60m²	351,00m²	13,00m	27,00m	1.686,27	4,8	725,38	56,61
4 Rua "K"	Maria O. Carlos	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Res. Madeira	Regular	71,05m²	351,00m²	13,00m	27,00m	1.686,27	4,8	1.515,84	71,93
5 Rua "K"	Gilmar M. Alexandre	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Não				351,00m²	13,00m	27,00m	1.686,27	4,8		26,98
6 Av. IV de Janeiro	Mauro J. T. da Silva	Esquina	S/Pavime.	Plano	Não				336,00m²	14,00m	24,00m	1.775,63	5,28		28,41
7 Av. IV de Janeiro	Isaura M. Luiz	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Res. Madeira	Regular	63,00m²	312,00m²	13,00m	24,00m	1.498,91	4,8	1.062,07	66,81
8 Av. IV de Janeiro	Diomício C. de Borba	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Regular	103,35m²	312,00m²	13,00m	24,00m	1.498,91	4,8	3.875,90	89,32
9 Av. IV de Janeiro	Juarez Serafim M-E	Esquina	S/Pavime.	Plano	Sim	Com/Res Alve.	Bom	271,33m²	336,00m²	14,00m	24,00m	1.775,63	5,28	12.456,16	175,65
10 Rua "J"	Deoclides da Silva	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Não				351,00m²	13,00m	27,00m	1.686,27	4,8		26,98
11 Rua "J"	Ibson N. Teixeira	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Res. Madeira	Regular	58,80m²	351,00m²	13,00m	27,00m	1.686,27	4,8	672,05	65,18
12 Rua "J"	Celso P. de Souza	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Não				351,00m²	13,00m	27,00m	1.686,27	4,8		26,98
13 Rua "J"	Amlton R. Tomé	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Regular	183,30m²	344,25m²	12,75m	27,00m	1.653,84	4,8	8.092,24	124,28
14 Rua "J"	Lucia A. Flores	M. Quadra	S/Pavime.	Plano	Não				303,75m²	11,25m	27,00m	1.459,28	4,8		23,35

Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul

Figura 14: Quadra 14 – Bairro Parque Rosita.

ENDEREÇO (RUA)	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO	INFRAEST.	TOPOG.	CONST.	TIPO CONST.	PADRÃO	ÁREA CON.	ÁREA TE.	TESTADA P.	PROFUND.	V. V. TE.	V. UNIT.	V. V. PRED.	V. IPTU-2013
1 Manoel Generoso	Marceline T. Fernandes	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Com/Res Alve	Regular	293,52m²	497,13m²	16,00m	31,05m	1145,40	22,96	14.024,84	435,06
2 Manoel Generoso	Nerson Coelho	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Bom	819,00m²	362,95m²	11,70m	31,00m	7.576,62	20,87	1.705,57	136,00
3 Manoel Generoso	Nerson Coelho	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Bom	2015,00m²	466,87m²	15,00m	31,00m	9.745,96	20,87	10.819,39	210,83
4 Manoel Generoso	Pedro S. Ferreira	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Bom	122,93m²	442,84m²	14,00m	31,56m	9.244,33	20,87	5.083,50	160,93
5 Manoel Generoso	Cristiane C. Ferreira	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Regular	193,07m²	578,26m²	18,30m	31,70m	13.278,36	22,96	9.987,48	186,12
6 Alfredo T. da Rosa	Carlos Payano	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Não			737,94m²	20,50m	36,00m	15,404,57	20,87		156,21	
7 Alfredo T. da Rosa	Adaberto Trajano	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Não			725,67m²	20,50m	36,00m	13.125,64	18,08		161,51	
8 Natalino T. da Rosa	Silnei M. da Silva	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Regular	69,48m²	387,87m²	14,40m	27,00m	8.906,51	22,96	1.662,67	130,87
9 Natalino T. da Rosa	Ademar T. da Rosa	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Com/Res Mis.	Bom	129,08m²	396,88m²	14,80m	27,00m	8.284,91	20,87	5.352,25	217,15
10 Natalino T. da Rosa	Jorge da C. Garcia	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Não			444,42m²	15,60m	28,60m	9.277,32	20,87		181,14	
11 Alberto Trajano	Elizete Valentim	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Com/Res Alve	Bom	732,36m²	837,53m²	27,60m	30,00m	19.231,85	22,96	26.562,15	1030,11
12 Alberto Trajano	Jorge da C. Garcia	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Com/Res Alve	Bom	221,03m²	462,44m²	11,90m	38,85m	9.653,48	20,87	10.574,63	223,56
13 Alberto Trajano	Ronivaldo de Souza	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Com/Res Alve	Bom	258,00m²	501,65m²	12,90m	38,87m	10.471,00	20,87	9.354,03	328,41
14 Alberto Trajano	Marta R. Coelho	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Com/Res Alve	Bom	786,00m²	583,77m²	15,00m	38,90m	12.186,25	20,87	39.158,50	565,12

Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul

Figura 15: Quadra 12 – Bairro Parque Rosita.

ENDEREÇO (RUA)	PROPRIETÁRIO	SITUAÇÃO	INFRAEST.	TOPOG.	CONST.	TIPO CONST.	PADRÃO	ÁREA CON.	ÁREA TE.	TESTADA P.	PROFUND.	V. V. TE.	V. UNIT.	V. V. PRED.	V. IPTU-2013
1 Av Damásio Peres	Luiz Gonzaga Varela	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Madeira	Regular	80,50m²	348,00m²	12,00m	29,00m	8.323,94	23,92	1.732,40	104,87
2 Av Damásio Peres	Luiz Gonzaga Varela	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Garage Alven.	Regular	36,00m²	348,00m²	12,00m	29,00m	7.264,53	20,87	749,7	126,43
3 Av Damásio Peres	Regis A. Krummenuer	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Regular	141,00m²	348,00m²	12,00m	29,00m	7.264,53	20,87	11.975,12	200,23
4 Av Damásio Peres	Silvano S. de Borba	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Não			348,00m²	12,00m	29,00m		7.264,53	20,87		314,11
5 Av Damásio Peres	Silvano S. de Borba	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Comer. Alven.	Bom	293,15m²	362,50m²	12,50m	29,00m	6.453,50	17,92	12.022,53	290,58
6 Leduino F. de Souza	Igreja A. de Deus	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Templo Alvn.	Bom	309,00m²	539,00m²	22,00m	24,50m	6.043,91	11,21	16.970,13	
7 Leduino F. de Souza	Volnei M. Marinho	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Bom	127,80m²	348,40m²	13,00m	26,80m	3.906,68	11,21	8.585,80	146,26
8 Leduino F. de Souza	Angelino Trevisol	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Bom	143,18m²	392,00m²	16,00m	24,50m	3.298,61	8,41	3.950,87	116,60
9 Frei R. Simoneto	Nelmo Emerim	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Regular	110,00m²	348,00m²	12,00m	29,00m	2.847,54	8,18	4.477,86	69,66
10 Frei R. Simoneto	Juventino G. Souza	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Madeira	Regular	119,90m²	348,00m²	12,00m	29,00m	3.902,19	11,21	3.264,23	103,64
11 Frei R. Simoneto	Jairo de Oliveira	Esquina	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Bom	128,50m²	362,50m²	12,50m	29,00m	4.471,26	12,33	8.989,95	154,00
12 Inácio D. Velho	Elim A. Pereira	M. Quadra	C/ Pavime.	Plano	Sim	Resi. Alven.	Bom	235,00m²	803,00m²	22,00m	36,50m	9.004,20	11,21	2.163,11	291,39

Fonte: Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul

Com os 27 dados de terrenos pesquisados, definidas as variáveis e atributos dos valores gerou-se a equação de regressão que melhor explicasse o comportamento dos valores unitários dos terrenos do município de Santa Rosa do Sul.

3. RESULTADOS E DISCUSSÕES

O modelo de regressão da equação foi executado com a utilização do programa SisRen Windows. Com os dados pesquisados no mercado imobiliário da cidade de Santa Rosa do Sul, elencou-se por hipótese que as variáveis formadoras de valores dos terrenos são: área, testada principal, distância à Praça Central Frei Raimundo Simoneto, topografia: plano, acline e declive; situação: meio de quadra ou esquina, infraestrutura: pavimentado ou não pavimentado. A metodologia avaliatória utilizada foi o método comparativo de dados de mercado com o uso de estatística inferencial, ou seja, buscando uma equação que represente o comportamento do valor do terreno da cidade de Santa Rosa do Sul. Após várias simulações entre as variáveis para identificar o melhor conjunto, obteve-se a equação de regressão conforme a figura 16.

Figura 16: Equação de Regressão

$$\text{Valor unitário} = e^{(+5,276388772 - 0,001819927888 * \text{Área Total} + 0,001194554606 * \text{Frente}^2 - 7,131531023\text{E-}007 * \text{Distância à Praça}^2 + 0,5028692012 * \text{Infraestrutura})}$$

Fonte: Pedro Paulo de Bitencourt

Posteriormente realizou-se as observações referentes a análise de regressão. A Tabela 1 apresenta o valor de *t* de Student para cada variável utilizada no modelo com sua específica significância.

Tabela 1: Resultados relativos do modelo utilizado

Variáveis	Equação	<i>t</i> - observado	Significância %
Área Total	x	-3,61	0,16
Frente	x ²	1,90	7,04
Distância à Praça	x ²	-4,71	0,01
Infraestrutura	x	3,34	0,29

Fonte: Pedro Paulo Bitencourt

A constante de determinação encontrada foi de 79,66% o que significa dizer que 20,34% do valor unitário não foi explicado pelo modelo de regressão, por possíveis variáveis não consideradas ou erros ocasionados de medidas.

Com a equação de regressão (figura16), substituíram-se os dados cadastrados para cada terreno das quadras em estudo e obtiveram-se os valores atualizados de mercado. Com os valores gerados pela equação foram elaboradas as Tabelas 2, 3 e 4 referentes às quadras 12, 14 e 22, contendo as seguintes informações: número de dados, localização, área, testada principal (frente), valor venal do terreno, valor do IPTU lançados em 2013 e valor atualizado do terreno. Com estes dados realizou-se a simulação do novo valor do IPTU para o ano de 2013 obtendo-se as respectivas diferenças.

Tabela 2: Planilha comparativa de dados – Quadra 22 – Bairro Parque Rosita

Informações dos dados dos imóveis cadastrados na Pref. Municipal						Dados atualizados pela pesquisa			Diferença dos resultados	
DADOS	ENDEREÇO	ÁREA T. (m²)	FRENTE (m)	V. VENAL T. (R\$)	VALOR IPTU (R\$)	ÁREA T. (m²)	FRENTE (m)	V. VENAL (R\$)	V. IPTU (R\$)	DIFERENÇA (%)
01	Rua “K”	303,75	11,25	1.605,20	67,04	303,75	11,25	15.660,99	212,77	317,37
02	Rua “K”	344,25	12,75	882,70	64,98	344,25	12,75	16.945,23	230,27	354,37
03	Rua “K”	351,00	13,00	1.666,27	56,60	351,00	13,00	16.928,88	222,84	397,71
04	Rua “K”	351,00	13,00	1.666,27	71,93	351,00	13,00	16.928,88	230,75	320,79
05	Rua “K”	351,00	13,00	1.666,27	26,98	351,00	13,00	16.289,89	162,89	603,74
06	Av. 4 de Janeiro	336,00	14,00	1.775,63	28,41	336,00	14,00	15.912,80	159,12	560,08
07	Av. 4 de Janeiro	312,00	13,00	1.498,91	66,80	312,00	13,00	15.219,15	209,12	313,05
08	Av. 4 de Janeiro	312,00	13,00	1.498,91	89,31	312,00	13,00	15.344,10	238,51	267,06
09	Av. 4 de Janeiro	336,00	14,00	1.775,63	175,60	336,00	14,00	16.550,59	351,80	200,34
10	R “J”	351,00	13,00	1.666,27	26,98	351,00	13,00	17.009,51	170,09	633,42
11	R “J”	351,00	13,00	1.666,27	65,18	351,00	13,00	17.279,47	225,82	346,45
12	R “J”	351,00	13,00	1.666,27	26,98	351,00	13,00	17.605,77	176,05	652,52
13	R “J”	344,25	12,75	1.653,63	124,28	344,25	12,75	17.697,75	304,21	244,77
14	R “J”	303,75	11,25	1.459,28	23,35	303,75	11,25	16.399,60	163,99	702,31

Fonte: Pedro Paulo Bitencourt

Tabela 3: Planilha comparativa de dados – Quadra 14 – Centro

Informações dos dados dos imóveis cadastrados na Pref. Municipal						Dados atualizados pela pesquisa			Diferença dos resultados	
DADOS	ENDEREÇO	ÁREA T. (m²)	FRENTE (m)	V. VENAL T. (R\$)	VALOR IPTU (R\$)	ÁREA T. (m²)	FRENTE (m)	V. VENAL (R\$)	V. IPTU (R\$)	DIFERENÇA (%)
01	Manoel Generoso	497,13	16,00	11.415,40	435,06	497,13	16,00	81.270,07	1.183,95	272,13
02	Manoel Generoso	362,95	11,70	7.5776,62	136,00	362,95	11,70	65.724,12	735,98	541,16
03	Manoel Generoso	466,87	15,00	9.745,96	210,83	466,87	15,00	77.745,82	931,95	442,04
04	Manoel Generoso	442,84	14,00	9.244,33	160,93	442,84	14,00	74.407,47	841,22	522,72
05	Manoel Generoso	578,26	18,13	13.278,36	186,12	578,26	18,13	89.588,21	995,75	535,00
06	Alfredo T. Rosa	737,94	20,50	15.404,57	156,21	737,94	20,50	94.283,34	942,83	603,91
07	Alfredo T. Rosa	725,67	20,50	13.125,64	161,51	725,67	20,50	94.510,21	945,10	585,16
08	Natalino T. Rosa	387,87	14,40	8.906,51	130,87	387,87	14,40	71.973,35	782,67	598,05
09	Natalino T. Rosa	396,88	14,80	8.284,91	217,15	396,88	14,80	73.496,63	1.383,54	637,13
10	Natalino T. Rosa	444,42	15,60	9.277,32	181,14	444,42	15,60	77.720,43	777,20	429,06
11	Alberto Trajano	837,53	27,60	19.231,85	1.030,11	837,53	27,60	133.307,15	2.262,44	219,65
12	Alberto Trajano	462,44	11,90	9.653,48	223,56	462,44	11,90	69.698,03	864,47	386,68
13	Alberto Trajano	501,65	12,90	10.471,00	328,41	501,65	12,90	72.655,08	989,88	301,41
14	Alberto Trajano	583,77	15,00	12.186,25	565,12	583,77	15,00	78.232,93	1.328,27	235,04

Fonte: Pedro Paulo Bitencourt

Tabela 4: Planilha comparativa de dados – Quadra 12 – Centro

Informações dos dados dos imóveis cadastrados na Pref. Municipal						Dados atualizados pela pesquisa			Diferença dos resultados	
DADOS	ENDEREÇO	ÁREA T. (m ²)	FRENTE (m)	V. VENAL. T. (R\$)	VALOR IPTU (R\$)	ÁREA T. (m ²)	FRENTE (m)	V. VENAL (R\$)	V. IPTU (R\$)	DIFERENÇA (%)
01	Av. D. Peres	362,50	12,50	8.323,04	104,87	362,50	12,50	58.842,69	698,52	666,08
02	Av. D. Peres	348,00	12,00	7.264,53	126,43	348,00	12,00	57.578,19	635,78	502,87
03	Av. D. Peres	348,00	12,00	7.264,53	200,23	348,00	12,00	57.854,13	744,60	371,87
04	Av. D. Peres	348,00	12,00	7.264,53	314,14	348,00	12,00	58.092,31	580,92	184,92
05	Av. D. Peres	362,50	12,50	6.453,50	290,58	362,50	12,50	60.150,37	880,06	302,86
06	Leduino Souza	539,00	22,00	6.043,91	ISENTO	539,00	22,00	94.270,17	IGREJA	ISENTO
07	Leduino Souza	318,50	13,00	3.906,68	146,26	318,50	13,00	56.621,85	698,38	477,49
08	Leduino Souza	392,00	16,00	3.298,61	116,60	392,00	16,00	67.036,02	756,18	688,52
09	Frei Simoneto	348,00	12,00	2.847,54	159,66	348,00	12,00	55.730,04	694,70	435,11
10	Frei Simoneto	348,00	12,00	3.902,19	103,64	348,00	12,00	55.426,90	633,21	610,97
11	Frei Simoneto	362,50	12,50	4.471,26	154,00	362,50	12,50	56.706,36	703,27	456,66
12	Inácio D. Velho	803,00	22,00	9.004,20	291,39	803,00	22,00	84.897,30	1.111,59	381,48

Fonte: Pedro Paulo Bitencourt

Observa-se que com os valores atualizados obtidos admitiu-se uma comparação com os mesmos utilizados atualmente pela Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul. Em todas as três quadras estudadas, houve uma diferença muito significativa entre os valores venais que subsidia o cálculo do IPTU, variando na quadra 22 entre 702,31% a 200,34 %; na quadra 14 entre 637,13% a 235,04% e na quadra 12 entre 666,08% a 184,92%. Os valores dos impostos cobrados atualmente pela Prefeitura Municipal diferem muito dos valores simulados quando inseridos os dados atualizados o que aponta para uma flagrante desatualização da Planta de Valores Genéricos (PVG), da cidade de Santa Rosa do Sul, SC.

4. CONCLUSÕES

A Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), Lei Complementar nº 101 de 04 de Maio de 2000, estabeleceu novos procedimentos para as Prefeituras quanto à responsabilidade na gestão do dinheiro público. Mesmo assim com a Lei em vigor desde o ano de 2000, muitos administradores municipais não estão dando a devida importância ao desenvolvimento de uma política eficiente no tocante da arrecadação dos tributos imobiliários. A busca do equilíbrio fiscal não pode ser esquecida, assim como os investimentos na estrutura técnica para manter atualizado o cadastro de imóveis urbanos e da planta de valores genéricos. Quando efetuada a comparação entre os valores venais dos imóveis estudados e reavaliados com os valores contidos no cadastro da Prefeitura Municipal de Santa Rosa do Sul, percebe-se com clareza a desigualdade desses valores. Sendo assim esta pesquisa cumpriu com o



objetivo de avaliar os terrenos das quadras 12,14 e 22 mediante o método comparativo de dados de mercado e gerar o novo cálculo do IPTU, apontando a evasão de receita no município de Santa Rosa do Sul, SC. Com essa verificação de disparidade dos valores pode-se deduzir que as consequências dessas diferenças encontradas na arrecadação fiscal do IPTU são impelidas diretamente aos municípios, pelas injustiças nos recolhimentos dos impostos. As desatualizações do cadastro técnico municipal juntamente com a falta de planejamento de seus respectivos administradores trazem aos municípios um crescimento desordenado e com baixas taxas de desenvolvimento. A regularização da situação das diferenças dos valores se encontra na necessidade de uma atualização dos cadastros dos imóveis e a reestruturação das alíquotas do Código Tributário vigente, visando aumentar os valores venais, e conseqüentemente diminuir as alíquotas do IPTU, para o correto e justo recolhimento de impostos, sem prejudicar a capacidade contributiva dos cidadãos, melhorando com isso a qualidade de vida dos municípios de Santa Rosa do Sul. Na oportunidade das vistorias dos lotes ofertados, quando levados os mesmos para confrontar dados no Boletim de Cadastro Imobiliário (BCI) da Prefeitura, foi possível detectar falhas de lançamento, como por exemplo, alguns lotes de valor bem significativos localizados no centro da cidade sem ser cadastrado na Prefeitura; sem nenhum tipo de imposto incidindo sobre eles. Neste sentido recomenda-se ampliar os estudos de outras quadras para finalizar o diagnóstico, bem como apresentar aos governantes municipais os resultados objetivando a contratação da Planta de Valores Genéricos.



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (ABNT) - NBR 14653-2
Avaliação de Bens Parte 2: Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL DO BRASIL de 1988, Artigo 156.

CÓDIGO TRIBUTÁRIO DO MUNICÍPIO DE SANTA ROSA DO SUL. – Lei nº 92 de
06 de Dezembro de 1991.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). Disponível em:
[http:// www.ibge.gov.br](http://www.ibge.gov.br).

ZANCAN, Evelise Chemale, Avaliações de Imóveis em Massa para Efeito de
Tributos Municipais, Florianópolis: Rocha, 1996.

SILVA, Tarcício Ferreira (1979). Um conceito de Cadastro Metropolitano
Tese de Mestrado, Curitiba UFP.