

SHEILA ARCANJO CUPERTINO

**AVALIAÇÃO DA ARRECADAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE  
PREDIAL E TERRITORIAL URBANA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA – MG**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Administração, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

VIÇOSA  
MINAS GERAIS – BRASIL  
2013

**Ficha catalográfica preparada pela Seção de Catalogação e  
Classificação da Biblioteca Central da UFV**

T

C974a  
2013

Cupertino, Sheila Arcanjo, 1988-  
Avaliação da arrecadação do Imposto sobre Propriedade  
Predial e Territorial Urbana no município de Viçosa-MG /  
Sheila Arcanjo Cupertino. – Viçosa, MG, 2013.  
xvii, 87f. : il. (algumas color.) ; 29cm.

Inclui anexos.

Orientador: Walmer Faroni

Dissertação (mestrado) - Universidade Federal de Viçosa.

Referências bibliográficas: f. 79-82

1. Imposto predial e territorial urbano. 2. Impostos  
municipais - Viçosa (MG). 3. Finanças públicas. 4. Tributos.  
I. Universidade Federal de Viçosa. Departamento de  
Administração e Contabilidade. Programa de Pós-Graduação  
em Administração. II. Título.

CDD 22. ed. 352.44

SHEILA ARCANJO CUPERTINO

**AVALIAÇÃO DA ARRECADAÇÃO DO IMPOSTO SOBRE PROPRIEDADE  
PREDIAL E TERRITORIAL URBANA NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA – MG**

Dissertação apresentada à Universidade Federal de Viçosa, como parte das exigências do Programa de Pós-Graduação em Administração, para obtenção do título de *Magister Scientiae*.

APROVADA: 28 de fevereiro de 2013.

---

Marcelo Ottoni Durante  
(Coorientador)

---

Giovana Figueiredo Rossi

---

Walmer Faroni  
(Orientador)

À minha querida mãe Sebastiana (*in memoriam*)  
Ao meu pai Sebastião e minha mãe de coração Neusa, meu alicerce  
Aos meus irmãos Shirlei e Sérgio pelo apoio incondicional  
Ao Cezar pelo amor, compreensão e companheirismo  
E à minha irmã de alma Amanda pela amizade

**“A mente que se abre a uma nova ideia  
jamais voltará ao seu tamanho original.”**  
*Albert Einstein*

## AGRADECIMENTOS

Em primeiro lugar, agradeço a Deus por ter tornado tudo isso possível, me dando o maior dos presentes, a vida. Obrigada por iluminar meu caminho e permitir que eu alcançasse mais esse objetivo.

Agradeço aos meus pais, Sebastião e Neusa, que são o meu alicerce, e com quem aprendi a lutar pelos meus sonhos. Obrigada pelo amor incondicional de vocês.

Aos meus irmãos, Sérgio e Shirlei, por sempre estarem ao meu lado, me incentivando, me ensinando, assim como aprendendo. O apoio de vocês foi essencial durante todo esse percurso.

Ao Cezar, que mais do que um namorado, foi meu amigo e companheiro durante todo esse tempo. Sem sua compreensão e seu amor, eu não conseguiria ter chegado até o fim.

À minha irmã de alma, Amanda, por estar sempre ao meu lado, tanto nos momentos bons quanto ruins. Com você dividi lágrimas e gargalhadas, obstáculos e conquistas.

Às meninas da república, por terem tido toda a paciência do mundo, e por terem me apoiado nos momentos que precisei.

Aos amigos do mestrado, que por muitas vezes tornaram esse processo que é longo e difícil, doce e agradável. Especialmente ao Vagner, Patrícia, Danielle e Cecília, com os quais dividi horas de estudos e de lazer também.

Aos meus colegas de trabalho, projetos e tantas outras atividades, por me darem a oportunidade de crescer tanto pessoalmente como profissionalmente.

À Universidade Federal de Viçosa, onde não só aprendi conhecimentos técnicos, mas também lições de vida. E em especial ao Departamento de Administração e Contabilidade, sem o qual esse aprendizado não seria possível. Soraya, Luiza, Welinton e Thiago, vocês tornaram as coisas bem mais fáceis.

Aos professores que me apoiaram nessa jornada, com os quais aprendi o prazer da busca pelo conhecimento. Especialmente aos professores Walmer, Marcelo e Abrantes por terem me orientado durante todo o caminho e me ajudado a desenvolver esse trabalho. Também a professora Giovana por ter contribuído substancialmente com o aperfeiçoamento desse estudo.

Aos funcionários da imobiliária “VHD imóveis”, em especial ao Ronaldo e Maria Emília, por terem me ajudado na coleta de dados. Vocês foram cruciais para o desenvolvimento dessa pesquisa.

Também à Prefeitura Municipal de Viçosa, em especial ao Waldir Batalha, que me recebeu de braços abertos e foi de extrema importância no processo de coleta de dados.

E por fim, a todos aqueles que de alguma forma estiveram ao meu lado ou fizeram parte dessa jornada, tornando isso tudo possível, deixo o meu sincero agradecimento.

## SUMÁRIO

<b>LISTA DE FIGURAS .....</b>	<b>ix</b>
<b>LISTA DE TABELAS .....</b>	<b>x</b>
<b>LISTA DE GRÁFICOS .....</b>	<b>xii</b>
<b>LISTA DE QUADROS .....</b>	<b>xiii</b>
<b>RESUMO .....</b>	<b>xiv</b>
<b>ABSTRACT .....</b>	<b>xvi</b>
<b>1. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>1</b>
1.1. PROBLEMA DE PESQUISA E OBJETIVOS.....	3
<b>2. REFERENCIAL TEÓRICO .....</b>	<b>4</b>
2.1. FINANÇAS PÚBLICAS .....	4
2.2. RECEITA PÚBLICA E TEORIA DA TRIBUTAÇÃO .....	6
2.3. DESCENTRALIZAÇÃO E FEDERALISMO FISCAL .....	6
2.3.1. <i>Descentralização</i> .....	6
2.3.2. <i>Federalismo Fiscal</i> .....	8
2.4. SISTEMA TRIBUTÁRIO NACIONAL .....	10
2.4.1. <i>Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU</i> .....	11
2.5. TEORIA DA ESCOLHA RACIONAL.....	14
<b>3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS.....</b>	<b>17</b>
3.1. TIPO DE PESQUISA .....	17
3.2. UNIDADE DE ANÁLISE .....	18
3.3. COLETA DE DADOS.....	23
3.4. OPERACIONALIZAÇÃO E TRATAMENTO DAS VARIÁVEIS.....	25
<b>4. RESULTADOS E DISCUSSÕES.....</b>	<b>30</b>
4.1. EVOLUÇÃO E REPRESENTATIVIDADE DA ARRECADAÇÃO DO IPTU .....	30
4.2. REGIÕES HOMOGÊNEAS.....	35
4.2.1. <i>Região 1 – Centro</i> .....	35

4.2.2. Região 2 – Romão dos Reis.....	38
4.2.3. Região 3 – Bom Jesus.....	40
4.2.4. Região 4 – Fátima .....	43
4.2.5. Região 5 – Lourdes.....	45
4.2.6. Região 6 – Santa Clara.....	47
4.2.7. Região 7 – Passos.....	49
4.2.8. Região 8 – Santo Antônio .....	52
4.2.9. Região 9 – Nova Era.....	54
4.2.10. Região 10 – Amoras.....	56
4.2.11. Região 11 – Silvestre .....	58
4.3. PERDA NA ARRECAÇÃO DO IPTU NO MUNICÍPIO DE VIÇOSA.....	60
<b>5. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>74</b>
<b>REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS .....</b>	<b>79</b>
<b>ANEXO A – ROTEIROS DAS ENTREVISTAS .....</b>	<b>83</b>
<b>ANEXO B – MODELO DO TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO .....</b>	<b>87</b>

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Cálculo do Valor Venal do Imóvel .....	13
Figura 2 – Localização e Mapa de Viçosa .....	18
Figura 3 – Localização das Regiões Homogêneas .....	22

## LISTA DE TABELAS

Tabela 1 – Universo de estudo e a Amostra distribuídos por regiões homogêneas. ....	23
Tabela 2 – Amostra coletada distribuída por regiões .....	24
Tabela 3 – Índice de correção para valores de dezembro de 2012 – IGP-DI.....	26
Tabela 4 – Alíquota do IPTU antes e depois da Lei 2004/2009.....	34
Tabela 5 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Centro no ano de 2012...	36
Tabela 6 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Centro no ano de 2012.....	37
Tabela 7 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Romão dos Reis no ano de 2012.....	39
Tabela 8 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Romão dos Reis no ano de 2012.....	40
Tabela 9 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Bom Jesus no ano de 2012.....	41
Tabela 10 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Bom Jesus no ano de 2012 .....	42
Tabela 11 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Fátima no ano de 2012.....	44
Tabela 12 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Fátima no ano de 2012.....	45
Tabela 13 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Lourdes no ano de 2012.....	46
Tabela 14 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Lourdes no ano de 2012 .....	47
Tabela 15 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Santa Clara no ano de 2012.....	48
Tabela 16 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Santa Clara no ano de 2012.....	49
Tabela 17 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Passos no ano de 2012 .	50
Tabela 18 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Passos no ano de 2012.....	51

Tabela 19 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Santo Antônio no ano de 2012.....	53
Tabela 20 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Santo Antônio no ano de 2012.....	53
Tabela 21 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Nova Era no ano de 2012.....	55
Tabela 22 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Nova Era no ano de 2012 .....	56
Tabela 23 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Amoras no ano de 2012.....	58
Tabela 24 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Silvestre no ano de 2012.....	59
Tabela 25 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Silvestre no ano de 2012 .....	60
Tabela 26 – Perda na arrecadação do IPTU no ano de 2012.....	61
Tabela 27 – Perda na arrecadação do IPTU por desatualização cadastral dividida por tipo de imóvel .....	65
Tabela 28 – Perfil das regiões com maior perda na arrecadação do IPTU por Inadimplência .....	68
Tabela 29 – Perfil das regiões com menor perda na arrecadação do IPTU por Inadimplência .....	69

## LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Composição das receitas totais do município de Viçosa no período de 2001 a 2012.....	30
Gráfico 2 – Evolução da Arrecadação do IPTU no período de 2001 a 2012.....	32
Gráfico 3 – Perda por desatualização cadastral nas regiões homogêneas.....	61
Gráfico 4 – Perda na arrecadação do IPTU por inadimplência dividida por regiões homogêneas .....	68
Gráfico 5 – Relação da Inadimplência com os descontos concedidos em cada região homogênea.....	71
Gráfico 6 – Evolução da Inadimplência e dos descontos concedidos no período de 2002 a 2012 .....	72

## LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Competência dos impostos por esfera do governo .....	11
Quadro 2 - Composição das Regiões Urbanas de Planejamento – Viçosa, MG .....	20
Quadro 3 – Codificação dos entrevistados.....	29

## RESUMO

CUPERTINO, Sheila Arcanjo, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, fevereiro de 2013. **Avaliação da arrecadação do Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana no município de Viçosa – MG.** Orientador: Walmer Faroni. Coorientadores: Marcelo Ottoni Durante e Luiz Antônio Abrantes.

A partir do advento da Constituição de 1988 e a consolidação do processo de descentralização, os municípios passaram a ter maior autonomia política, administrativa e fiscal. Com essa autonomia, veio o aumento no gasto público e como contrapartida a União aumentou as transferências constitucionais. Porém, isso desestimulou a arrecadação tributária própria no município, que passou a ter maior parte de suas receitas advindas dessas transferências, como afirma Nascimento (2003). Apesar disso, as receitas próprias municipais se apresentam como uma importante fonte de recursos para a instituição de melhorias nos municípios e financiamento da máquina estatal, destacando-se entre elas o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e Imposto sobre Serviço de Qualquer Natureza (ISSQN). Contudo, Farina (2007) aponta que o IPTU só apresenta maior potencial de arrecadação em municípios de grande e médio porte, visto que a arrecadação desse imposto apresenta um baixo desempenho na maior parte dos municípios brasileiros. Esse baixo desempenho está diretamente relacionado ao alto grau de inadimplência por parte dos contribuintes e a falta de atualização do Cadastro Imobiliário e da Planta Genérica de Valores. Esses fatores acabam gerando uma perda na arrecadação do tributo para os cofres públicos e conseqüentemente diminuindo a fonte de financiamento das atividades do setor público municipal. Diante disso, esse estudo objetivou verificar qual foi o valor da perda na arrecadação do IPTU no município de Viçosa (Minas Gerais) e quais foram as causas dessa perda. O município de Viçosa foi escolhido como unidade de análise desse estudo por ser uma cidade universitária, com um mercado imobiliário que sofre forte influência da expansão, ou não, da universidade. Além disso, a última atualização cadastral do município foi em 1996 e a planta genérica de valores data de 2001. Para a realização desse estudo, dividiu-se Viçosa em regiões homogêneas, sendo definida uma amostra estatística estratificada. Foram utilizados como procedimentos metodológicos a pesquisa de campo, a análise documental e a aplicação de entrevistas semi-estruturadas. Constatou-se que, devido à desatualização cadastral, Viçosa tem uma perda de 248%, enquanto que

devido à inadimplência, a perda gerada é de 24,77%. As regiões que apresentaram a maior perda foram Amoras, Passos e Santo Antônio, enquanto as que apresentaram a menor perda foram Romão dos Reis, Centro e Lourdes. A perda por desatualização cadastral foi causada principalmente pelo aumento no valor dos imóveis, enquanto que a perda por inadimplência está diretamente relacionada à percepção do contribuinte em face da gestão municipal. Ressalta-se que outro fator que contribuiu para ambas as perdas foi a falta de fiscalização por parte da prefeitura.

## ABSTRACT

CUPERTINO, Sheila Arcanjo, M.Sc., Universidade Federal de Viçosa, February, 2013. **Evaluation of collection of Property Tax in the city of Viçosa – MG.** Adviser: Walmer Faroni. Co-advisers: Marcelo Ottoni Durante and Luiz Antônio Abrantes.

The Brazilian Constitution of 1988 and the decentralization process allowed the municipalities to have greater political, administrative and fiscal autonomy. Consequently, there was an increase in public spending and in return the federal government increased the constitutional funds transfers which discouraged the municipal own revenues. Therefore, most of the revenues of municipalities have come from these funds transfers, according to Nascimento (2003). Nevertheless, the municipal own revenues are an important source of resources for carrying out the activities of the municipality and introducing improvements in the place, mainly the Property Tax (IPTU) and the Tax on Services (ISSQN). However, Farina (2007) shows that IPTU just has great potential of collection in big and medium cities, while in most of Brazilian municipalities the collection of this tax has low performance. This low performance is directly related to the great number of defaulter taxpayers and the lack of update of Real Estate Register and Property Value Map, resulting in a loss of tax revenue for public coffers and, consequently, decreasing the funding source of activities of municipal public sector. Therefore, this study aimed to verify how much was the loss in collection of Property Tax in Viçosa (Minas Gerais) and what the causes of this loss were. The city of Viçosa has been chosen as a unit of analysis of this study, because it is a university city with a real estate market that is affected strongly for the expansion, or not, of UFV. Furthermore, the last update of Real Estate Register of city was in 1996 and the Property Value Map in 2001. For this work, Viçosa was divided in homogeneous areas and it was defined a statistical stratified sample. The methods used for this were the field research, the documentary analysis and application of semi-structured interviews. It was found that, due to cadastral outdated, Viçosa has a loss of 248%, while that due to non-payment, the loss was 24,77% in collection of IPTU. The areas that had the greatest loss were Amoras, Passos and Santo Antônio, while Romão dos Reis, Centro e Lourdes had the smallest loss. The loss due to cadastral outdated was mainly caused by the increase of property's prices while the loss due to non-payment is directly related to the perception of taxpayer about municipal management.

It should be emphasized that the lack of supervision and control by the municipal government has also contributed to this loss.

## 1. INTRODUÇÃO

A partir de década de 80, intensifica-se o processo de descentralização do Estado, dentro do conceito de “Federalismo descentralizado”. No Brasil o processo foi consolidado na Constituição Federal de 1988, onde os municípios ganharam maior autonomia política, administrativa e fiscal, tendo como principal argumento a aproximação entre governo e cidadãos, com o intuito de permitir ao governo local um maior conhecimento das demandas da população e criar uma relação direta entre esses dois agentes. Com isso, vários serviços públicos antes de competência exclusiva da União foram transferidos para os municípios, visto que devido sua proximidade com a população, o poder municipal teria maiores condições de criar políticas que melhor sanassem as necessidades daquela região. O resultado foi uma elevação no gasto público e, como contrapartida desse aumento, a União ampliou as transferências de receitas federais constitucionais aos estados e aos municípios.

No entanto, de acordo com Nascimento (2003), com uma maior transferência de renda ocorreu um desestímulo à arrecadação tributária municipal, tornando essas transferências a principal fonte de financiamento dos gastos municipais. Bovo (2001) demonstra que mais de 3000 municípios brasileiros possuem 90% de sua receita advinda dos fundos de transferências constitucionais. Ribeiro e Shikida (2000), por sua vez, observam em seu estudo que quanto maior são as transferências, menor é a arrecadação própria, sugerindo que há um efeito negativo das transferências em relação à arrecadação nos municípios mineiros.

Apesar disso, as receitas próprias municipais se apresentam como uma importante fonte de recursos para a instituição de melhorias nos municípios, destacando-se entre elas o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) que representa aproximadamente 30% da arrecadação tributária própria, como aponta Pêgas (2006). Ainda, de acordo com Varsano (1977), historicamente há uma relação positiva entre autonomia municipal e o IPTU como fonte de recursos. No entanto, apesar do IPTU ser uma importante fonte de financiamento, estudos como os de Farina (2007) e Souza (2007) demonstram que esse imposto só possui maior potencial de arrecadação em municípios de grande e médio porte, sendo que em Minas Gerais apenas os municípios com mais de 20000 habitantes apresentam uma arrecadação mais significativa de IPTU.

Seguindo nessa linha, para Giffoni e Vilela (1987), o baixo desempenho da arrecadação tributária está diretamente ligado à fragilidade das autoridades tributárias dos governos municipais e à sua vulnerabilidade política a pressões dos contribuintes, especialmente nos pequenos e médios municípios. Tristão (2003, p. 87) cita autores como Martone, Longo e Torres que afirmam que o IPTU apresenta-se “vulnerável à manipulação política por parte de grupos relativamente mais poderosos, principalmente em municípios pequenos, onde é maior o peso político e a capacidade de influência dos grandes proprietários”. O autor também aponta que “um dos maiores problemas enfrentados pelos municípios na arrecadação do IPTU se refere ao elevado grau de inadimplência”, gerado por vezes pela falta de fiscalização (TRISTÃO, 2003, p.89)

Aliada à inadimplência, há a falta de atualização dos cadastros e da planta genérica de valores, provocando um efeito negativo no valor calculado do imposto devido pelo contribuinte. A desatualização cadastral pode gerar um ônus excessivo para o contribuinte, visto que a necessidade de se arrecadar mais leva o município a aumentar a alíquota do imposto, o que por sua vez, pode gerar inadimplência por parte do contribuinte. Esses fatores acabam por criar uma ineficiência na arrecadação desse tributo, diminuindo assim os recursos disponíveis para o planejamento e implementação de políticas públicas adequadas ao município.

Dentro desse cenário, a região da Zona da Mata Mineira se sobressai por apresentar forte dependência financeira das transferências constitucionais, principalmente relativo ao repasse do Fundo de Participação dos Municípios (FPM). Além disso, é uma região que apresenta muitas disparidades, como uma elevada concentração econômica e inclusão social em apenas algumas microrregiões. (SOUZA, 2007)

Perante esse contexto, esse estudo terá como unidade de análise o município de Viçosa: uma cidade universitária localizada na Zona da Mata mineira e que possui cerca de 72.220 habitantes, de acordo com dados do IBGE (2010). Além de sua população local, Viçosa tem como peculiaridade possuir um contingente flutuante em torno de 15.000 pessoas, entre elas estudantes de graduação e de pós-graduação, sendo que 92% da população total residem na área urbana. Esse contingente flutuante se deve a presença da Universidade Federal de Viçosa (UFV), que influenciou e influencia fortemente o processo de urbanização da cidade. Assim, com o movimento de expansão da UFV nas últimas décadas, o mercado imobiliário de Viçosa apresentou um alto e

rápido crescimento, sendo que atualmente a cidade conta com quase 40.000 imóveis no banco de cadastro da prefeitura municipal, com tendência de crescimento para os próximos anos. Apesar disso, a última atualização do cadastro imobiliário do município data do ano de 1996, e a atualização da Planta Genérica de Valores foi realizada no ano de 2001. Em consequência a esse mercado imobiliário aquecido, esperava-se que a arrecadação do IPTU crescesse na mesma proporção, porém isso nem sempre é observado na prática, podendo indicar uma perda na arrecadação desse tributo.

### **1.1. Problema de Pesquisa e Objetivos**

Diante do exposto, tem-se os seguintes questionamentos: **existe uma perda na arrecadação do IPTU no município de Viçosa? E se existe, qual é o valor dessa perda e porque ela ocorre?** A partir dessas perguntas-problema, esse estudo teve como objetivo verificar qual foi o valor da possível perda na arrecadação do IPTU no município de Viçosa e quais foram as causas dessa perda. Com isso pretende-se especificamente:

- Verificar a evolução da arrecadação do IPTU no período de 2001 a 2012;
- Verificar a representatividade da arrecadação do IPTU em relação às receitas totais do município de Viçosa no período de 2001 a 2012;
- Verificar se há uma perda na arrecadação do IPTU no município de Viçosa e qual o valor efetivo dessa perda, tendo como base o ano de 2012;
- Identificar quais são as causas dessa possível perda e identificar o perfil da população viçosense, verificando se há relação com as causas encontradas.

Para tanto, esse estudo foi dividido em capítulos, sendo que a partir de uma contextualização do problema de pesquisa, foi feita uma revisão bibliográfica referente ao problema, com o intuito de propiciar o embasamento teórico das análises. Em seguida, foram definidos os procedimentos metodológicos utilizados e realizada a análise dos resultados encontrados. Por fim, foram apresentadas as considerações finais com base na análise dos resultados e no embasamento teórico.

## 2. REFERENCIAL TEÓRICO

### 2.1. Finanças Públicas

De acordo com Silva (2004), o Estado, como instrumento de organização política da comunidade, deve ser estudado como um sistema de funções que disciplinam e coordenam os meios para atingir determinados objetivos e como um conjunto de órgãos destinados a exercer essas funções. Nesse sentido, Kohama (1998), afirma que a Administração Pública é a atividade funcional concreta do Estado que irá satisfazer as necessidades coletivas de forma direta, contínua e permanente, e com sujeição ao ordenamento jurídico vigente.

Assim, para a realização dessas necessidades coletivas é indispensável que haja uma atividade financeira do Estado que assegure a manutenção da administração e dos serviços públicos. Essa atividade é definida como finanças públicas (MATIAS-PEREIRA, 2008).

Assim sendo, Albuquerque, Medeiros e Feijó (2006) ao discorrerem sobre a teoria das finanças públicas, afirma que essa teoria pressupõe que há falhas no mercado, e que estas falhas precisam ser corrigidas por meio da intervenção do Estado de forma a garantir que a sociedade alcance o estágio de bem estar social ou *welfare economics*. Para o referido autor, pode-se considerar como imperfeições do mercado:

- a) necessidade de que existam bens públicos, visto que as pessoas vivem em sociedade, pressupondo que deve haver bens que sejam de uso coletivo e disponíveis a todos cidadãos;
- b) falhas de competição, que são decorrentes de monopólios que se formam naturalmente, devido a peculiaridades de determinados serviços que dificultam a competição. Nessa situação se faz necessária a intervenção do governo para que o cidadão não seja explorado;
- c) existência de externalidades, que são efeitos gerados por ações de um determinado agente que afeta direta ou indiretamente os outros agentes do sistema econômico. Essas externalidades podem ser positivas, quando aumentam o bem-estar dos demais agentes ou negativas, quando prejudicam esse bem-estar;

- d) insuficiência de renda, desabastecimento, desemprego, desigualdade, gerados pela incapacidade do mercado de solucionar problemas estruturais ou conjunturais que geram desajustes econômicos. Assim, o papel do Estado nesse contexto é o de inibidor dos fatores que prejudiquem o desenvolvimento econômico e aumentem a desigualdade social.

Dessa forma, com base na teoria keynesiana, que afirma que o mercado não é capaz de assegurar o pleno emprego e admitindo-se que a intervenção do Estado faz-se necessária diante das falhas do mercado, Musgrave e Musgrave (1980) afirmam que o governo atua na economia a partir de três funções básicas:

- a) Função Alocativa, na qual o Estado tem como atividade a alocação de recursos quando o mercado for ineficiente, ou não tiver interesse, em oferecer determinado bem ou serviço público. Exemplo: Construção de hidrelétricas.
- b) Função Distributiva, na qual o Estado tem como atividade a distribuição de renda de forma igualitária, de acordo com o que a sociedade considera justo. Está diretamente ligada ao “Ideal de Pareto”, princípio pelo qual há eficiência na economia quando um agente econômico melhora sua situação sem prejudicar outro agente.
- c) Função Estabilizadora, na qual o Estado tem como atividade promover um crescimento econômico equilibrado por meio da aplicação de diversas políticas econômicas, como políticas de cunho fiscal ou monetário.

Contudo, para que o Estado desempenhe essas funções, é necessário que haja recursos que financie essas atividades. Esses recursos são adquiridos, dentre outras formas, por meio da tributação. Sendo assim, segundo Gomide (2009), o Estado tem o dever de propiciar o bem comum, enquanto que os cidadãos devem ser subordinados à lei do Estado, pagando os tributos estabelecidos.

No entanto, a utilização dos recursos gerados devem ter como alicerces a eficiência e a efetividade. A eficiência se refere à utilização do recurso de forma otimizada, e a efetividade se refere ao alcance dos resultados e seu impacto no ambiente (GOMIDE, 2009).

## **2.2. Receita Pública e Teoria da Tributação**

Nascimento (2010, p.116) conceitua receita pública como

um conjunto de ingressos financeiros com fontes e fatores geradores próprios e permanentes, oriundos de ação e de atributos inerentes à instituição (União, Estados e Municípios), [...] destinando-se a atender a manutenção e conservação dos serviços públicos.

Uma das formas do Estado gerar receita e financiar suas atividades é por meio da fixação de tributos.

De acordo com o artigo 3º da lei federal nº. 5172/66 (Código Tributário Nacional), os tributos caracterizam-se por ser uma “prestação pecuniária compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”. Ainda, conforme os autores Matias-Pereira (2008) e Giambiagi e Além (2000), os tributos constituem uma das principais fontes de recursos para financiar os programas governamentais.

Matias-Pereira (2008) também afirma que um sistema tributário ideal deve possuir os seguintes princípios:

- a) Equidade – o ônus tributário deve ser distribuído de forma equitativa entre os diversos indivíduos da sociedade;
- b) Progressividade – quanto maior a renda do indivíduo, maior devem ser os tributos por ele pagos;
- c) Neutralidade – a instituição de tributos não deve provocar uma distorção na alocação de recursos que afeta de forma negativa a eficiência econômica;
- d) Simplicidade – o sistema de tributação deve ter um caráter de fácil compreensão pelo contribuinte e fácil arrecadação pelo governo, facilitando assim sua operacionalização.

## **2.3. Descentralização e Federalismo Fiscal**

### **2.3.1. Descentralização**

Para Tristão (2003, p.56), descentralização fiscal é o instrumento que configura o Estado Federal, pois permite “a redistribuição do poder, a autonomia de decisão, o

controle de recursos e as competências para órgãos que tenham maior proximidade com a coletividade, ou para governos locais, em detrimento do governo central”.

Giambiagi e Além (2000) afirmam que as razões que justificam um processo de descentralização podem ser classificadas nos seguintes fatores:

- a) Fatores Econômicos – nesse fator, a descentralização busca uma alocação mais eficiente de recursos, estando diretamente relacionada à função alocativa. Assim, quanto mais próximo dos beneficiários, melhor será a alocação dos recursos, sendo que esses recursos devem se relacionar ao máximo possível com os benefícios nas esferas subnacionais, com o intuito de envolver a população local no processo de descentralização;
- b) Fatores Culturais, Políticos e Institucionais – a descentralização seria um meio de envolver os cidadãos na administração pública, visto que a maior autonomia dos governos subnacionais levaria à maior participação política da comunidade;
- c) Fatores Geográficos – a descentralização facilitaria o atendimento às demandas da população local, principalmente em grandes áreas territoriais, já que o governo local tem mais controle sobre essas demandas do que o governo central.

Ainda, segundo os autores, há dois modelos para a condução do processo de descentralização, sendo que no primeiro modelo – modelo do principal agente – são determinados quais bens e serviços públicos serão de responsabilidade dos governos subnacionais, sendo que os últimos devem prestar contas ao governo central e não ao cidadão; já o modelo da eleição pública local o processo de tomada de decisão parte dos cidadãos, por meio do processo eleitoral. A principal crítica ao primeiro modelo se refere à falta de autonomia dos governos subnacionais, enquanto que a crítica ao segundo se refere ao conflito entre interesses nacionais e subnacionais, causados pelo alto grau de autonomia das esferas subnacionais. Assim, é comum que haja uma combinação dos dois modelos.

A principal desvantagem da descentralização está no conflito entre as funções alocativa, distributiva e estabilizadora. Isso porque as esferas subnacionais podem se diferenciar muito entre si, com uma apresentando maior capacidade de arrecadação própria do que a outra, ou também, maior capacidade de atender as demandas da

população, provocando assim um efeito migratório indesejável. Além disso, as decisões de gastos dessas esferas podem afetar a demanda agregada da economia, desestabilizando economicamente o governo central como um todo. Outro fator a ser considerado é a dificuldade de algumas esferas em formular e implementar programas eficientes de gastos, assim como controlá-los. Essa última função está relacionada à capacidade de arrecadação própria, sendo que a literatura demonstra que os governos que dependem mais da geração de receita própria tendem a ter maior responsabilidade fiscal e maior controle dos seus gastos. (GIAMBIAGI E ALÉM, 2000).

### **2.3.2. Federalismo Fiscal**

Baseado na descentralização, o federalismo consiste em uma forma de organização do Estado na qual convivem diversas instâncias governamentais. Essas instâncias estão dispostas verticalmente e horizontalmente, dispoendo de direitos, autonomia e legitimidade própria. (TRISTÃO, 2003 e SOUZA, 2007).

Para Oliveira (2007, p.4), o federalismo é definido como “uma forma de organização do Estado nacional caracterizada pela dupla autonomia territorial do poder político”, cuja organização se constitui de uma esfera central e outra descentralizada. Ainda, o autor apresenta três tipos de modelo de federalismo:

- a) Federalismo Centralizado – se baseia na teoria keynesiana, de que o mercado não é capaz de lidar com situações de crise, desemprego e desigualdade de renda, fazendo-se necessária a intervenção do Estado. Parte daí a teoria de finanças públicas formulada por Musgrave e Musgrave, os quais argumentavam que deveria haver uma cooperação entre os governos subnacionais e o central, sendo que os primeiros atuariam de forma cooperativa para que o governo central alcançasse seus objetivos. Dessa forma, o governo federal central teria como foco as funções estabilizadora e distributiva;
- b) Federalismo Descentralizado – se baseia nas falhas públicas, que segundo a teoria da escolha pública, ou *public choice*, o Estado falha na manutenção do bem-estar social, principalmente devido à ausência de concorrência entre os entes do governo.

A ausência de concorrência, juntamente com a existência de transferências intergovernamentais, (...) realizadas sem condicionalidades, seriam responsáveis, pela leniência com que os gastos públicos são tratados, pela difusão de comportamentos *free rider*, acomodaticios, dos agentes públicos e pela falta de empenho da administração descentralizada em adotar medidas para melhorar a cobrança de impostos de sua competência e melhorar a gestão pública, visando aumentar a eficiência do gasto e a qualidade dos serviços prestados à população. (OLIVEIRA, 2007, p. 25).

Dessa forma, a concorrência deveria ser inserida no cenário público, cabendo ao governo central apenas aquilo que não poderia ser feito pelos governos subnacionais, envolvendo o cidadão no processo de controle público. Porém, segundo críticos dessa corrente teórica, como assinala Oliveira (2007), afirmam que o excesso de descentralização provocaria riscos de instabilidade macroeconômica, desequilíbrios fiscais, aumento do desemprego e pobreza, fragmentação da unidade territorial e despreparo administrativo dos governos locais;

- c) Federalismo Institucional ou Novo Federalismo – baseia-se na premissa de que tanto o mercado quanto o Estado apresentam falhas, e por isso é necessário a presença de instituições reguladoras. Assim, deve haver a cooperação mútua entre governos locais e o governo central. Nesse cenário, insere-se o conceito de *accountability*, dentro de um processo democrático e com participação direta da população na fiscalização do poder público.

Nesse sentido, a partir da Constituição Federal de 1988, observa-se no Brasil, a presença do fortalecimento da federação no que tange a estrutura administrativa, com a elevação dos municípios à ente federativo. Dessa forma a organização político-administrativa passou a compreender a União, os Estados, o Distrito Federal e os Municípios.

Matias e Campello (2000, p.21) entendem o município “como o espaço físico onde ocorre a produção de bens e serviços, a circulação de mercadorias, e onde realmente são implementadas todas as ações”, permitindo maior proximidade com as demandas sociais e por isso mais suscetível ao controle da sociedade.

Contudo, segundo Nascimento (2003), a descentralização trouxe como consequência o aumento das transferências de recursos da União aos Estados e

Municípios, o que desestimulou a arrecadação própria, principalmente por parte dos municípios. Deste modo, conforme o autor, a Lei Complementar nº 101 de 2000 (Lei de Responsabilidade Fiscal) veio com a finalidade de resgatar a importância das receitas próprias, visto que determina que a cobrança de impostos, mais do que um direito é uma obrigação da Administração Pública. Assim, em seu artigo 14, a Lei nº 101/2000 institue que

Art. 14. A concessão ou ampliação de incentivo ou benefício de natureza tributária da qual decorra renúncia de receita deverá estar acompanhada de estimativa do impacto orçamentário-financeiro no exercício em que deva iniciar sua vigência e nos dois seguintes, atender ao disposto na lei de diretrizes orçamentárias e a pelo menos uma das seguintes condições:

I - demonstração pelo proponente de que a renúncia foi considerada na estimativa de receita da lei orçamentária, na forma do art. 12, e de que não afetará as metas de resultados fiscais previstas no anexo próprio da lei de diretrizes orçamentárias;

II - estar acompanhada de medidas de compensação, no período mencionado no caput, por meio do aumento de receita, proveniente da elevação de alíquotas, ampliação da base de cálculo, majoração ou criação de tributo ou contribuição.

§ 1º A renúncia compreende anistia, remissão, subsídio, crédito presumido, concessão de isenção em caráter não geral, alteração de alíquota ou modificação de base de cálculo que implique redução discriminada de tributos ou contribuições, e outros benefícios que correspondam a tratamento diferenciado.

§ 2º Se o ato de concessão ou ampliação do incentivo ou benefício de que trata o caput deste artigo decorrer da condição contida no inciso II, o benefício só entrará em vigor quando implementadas as medidas referidas no mencionado inciso.

§ 3º O disposto neste artigo não se aplica:

I - às alterações das alíquotas dos impostos previstos nos incisos I, II, IV e V do art. 153 da Constituição, na forma do seu § 1º;

II - ao cancelamento de débito cujo montante seja inferior ao dos respectivos custos de cobrança. (BRASIL, Lei nº. 101/00, art. 14).

#### **2.4. Sistema Tributário Nacional**

Nesse sentido, em consonância com o federalismo brasileiro, garantido pela Constituição Federal de 1988, tanto a União, quanto os Estados e Municípios são dotados de autonomia política, administrativa e financeira, podendo instituir os seguintes tributos (NASCIMENTO, 2010):

- a) Impostos, que “tem por fato gerador uma situação independente de qualquer atividade estatal específica, relativa ao contribuinte” (BRASIL, Lei nº. 5.172/66, art. 16).

- b) Taxa, que “tem por fato gerador o exercício regular do poder de polícia, ou a utilização, efetiva ou potencial, de serviço público específico e divisível, prestado ao contribuinte ou posto à sua disposição” (BRASIL, Lei nº. 5.172/66, art. 77).
- c) Contribuição de melhoria,  
instituída para fazer face ao custo de obras públicas de que decorra valorização imobiliária, tendo como limite total a despesa realizada e como limite individual o acréscimo de valor que da obra resultar para cada imóvel beneficiado (BRASIL, Lei nº. 5.172/66, art. 81).

Dessa forma, a repartição da competência dos impostos é realizada como demonstrado no Quadro 1:

UNIÃO	ESTADOS / DISTRITO FEDERAL	MUNICÍPIOS
Importação de Produtos Estrangeiros (II)	Transmissão <i>causa mortis</i> e doação, de quaisquer bens e direitos (ITCD)	Propriedade predial e territorial urbana (IPTU)
Exportação, para o exterior de produtos nacionais ou nacionalizados (IE)	Operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestação de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação (ICMS)	Transmissão intervivos, por ato oneroso, de bens imóveis (ITBI)
Renda e proventos de qualquer natureza (IR)	Propriedade de veículos automotores (IPVA)	Serviços de qualquer natureza (ISSQN)
Produtos Industrializados (IPI)		
Operações de crédito, câmbio e seguro, ou relativas a títulos ou valores mobiliários (IOF)		
Propriedade territorial rural (ITR)		
Grandes fortunas		

**Quadro 1 – Competência dos impostos por esfera do governo**

Fonte: NASCIMENTO (2010) e BRASIL, Constituição (1988), art. 153 a 156.

**2.4.1. Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana – IPTU**

O Imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é um tributo de competência municipal e de incidência direta, visto que os contribuintes são os que

arcam efetivamente com o ônus da contribuição. De acordo com o artigo 32 da Lei Federal 5172/66, o fato gerador do IPTU 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”. Entende-se por área urbana toda área na qual existam pelo menos dois dos seguintes melhoramentos:

- I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;
- II - abastecimento de água;
- III - sistema de esgotos sanitários;
- IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;
- V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado. (BRASIL, Lei 5172/66, art. 32, §1º)

Ainda a Lei define no parágrafo 2º do mesmo artigo que

a lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior. (BRASIL, Lei 5172/66, art. 32, §2º)

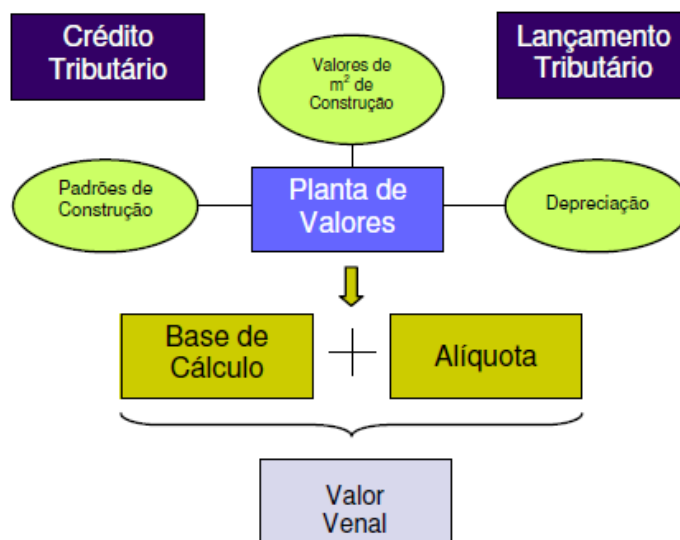
Tristão (2003) destaca que apesar dos conceitos de propriedade e domínio útil se aproximarem, não se deve confundi-los. O primeiro se refere à disposição, o uso e o gozo do bem pelo titular; já o segundo se refere ao uso e gozo, mas não dá direito do titular dispor do bem como lhe aprouver, visto que a propriedade não lhe pertence de fato. O autor também aponta que “o fator preponderante na caracterização do imóvel não é a sua localização, mas sim a sua destinação” (TRISTÃO, 2003, p. 83), pois o município poderá cobrar o imposto em uma área distante do perímetro urbano, desde que se caracterize como urbanizável, conforme o parágrafo 2 do Código Tributário Nacional – CTN (Lei 5172/66) que foi exposto anteriormente. Ainda, o autor chama a atenção para o fato de que não se trata de um tributo, mas sim de dois: um incidente sobre a propriedade predial e outro sobre a propriedade territorial urbana, acoplados em uma denominação comum.

A base de cálculo do IPTU é definida pelo artigo 33 do CTN como sendo o valor venal do imóvel. Segundo a legislação de Viçosa, o valor venal é determinado de acordo com os seguintes elementos (VIÇOSA, Lei 1627/04, art. 60, §2º):

- I – preços correntes das transações no mercado imobiliário;
- II – zoneamento urbano;

- III – características do logradouro, com relação a infra-estrutura, e da região onde se situa o imóvel;
- IV – características do terreno como:
  - a) área;
  - b) topografia, forma e acessibilidade;
- V – características da construção como:
  - a) área;
  - b) qualidade, tipo e construção;
  - c) ano da construção;
- VI – custos de reprodução.

Assim, como afirma Tristão (2003), o valor venal seria o valor que o imóvel atingiria no mercado. Porém, devido à dificuldade dos municípios de levantar o valor de todos os imóveis, que de acordo com Varsano (1977) requereria um dispendioso trabalho, visto que na maioria das vezes o contribuinte não participa desse processo voluntariamente, geralmente os municípios adotam a planta genérica de valores no cálculo do valor venal, como observa-se na figura 1.



**Figura 1 – Cálculo do Valor Venal do Imóvel**

Fonte: SALUME (2008, p. 31)

A planta genérica de valores é “um documento legal que estabelece os valores unitários para as diversas áreas da cidade” (MATIAS e CAMPELLO, 2000, p. 71), constituída de alguns itens como padrões de construção, valores do m<sup>2</sup> de construção, depreciação, localização do imóvel, dimensões e áreas envolvidas. O artigo 61 da lei municipal nº1627 de 2004, determina que

a avaliação dos imóveis [em Viçosa] será procedida por meio do Mapa dos Valores Genéricos, que conterà a listagem ou planta de

valores dos terrenos, a tabela de preços de construção e, se for o caso, os fatores específicos de correção que impliquem depreciação ou valorização do imóvel. (VIÇOSA, Lei 1627/04, art. 61).

Assim, segundo o artigo 63 da referida lei, o valor venal será calculado pela multiplicação da área total do imóvel pelo seu valor unitário de metro quadrado, além dos fatores de correção, previstos na Planta de Valores Genéricos (Lei Municipal nº 1470/2001), conforme as características do imóvel.

O valor do metro quadrado de um lote é calculado por meio do valor do setor por unidade fiscal municipal (UFM) onde o imóvel está localizado— definido na planta de valores – multiplicado pelo valor do UFM no ano corrente. Caso haja edificação no terreno, o valor do metro quadrado é igual ao valor por UFM do estado de conservação do imóvel multiplicado pelo valor do UFM no ano corrente. Ainda, o cálculo do valor venal total de um imóvel se dá pela soma do valor venal do terreno e o valor venal da edificação.

Dessa forma, esses valores devem ser sempre atualizados juntamente com o cadastro de imóveis, pois o município está em constante mudança, principalmente pelo fato de que os indivíduos procuram cada vez mais melhorar sua qualidade de vida e conseqüentemente suas residências. Porém, não raramente, os contribuintes não comunicam essas mudanças à prefeitura municipal, em uma tentativa de amenizar o seu ônus tributário, impactando diretamente na arrecadação do imposto. Sendo assim, a atualização do cadastro de imóveis e da planta genérica de valores de forma contínua permite que o município seja mais eficiente na arrecadação do IPTU. Quanto à alíquota, que é aplicada sobre o valor venal do imóvel, pode variar conforme a lei municipal e as características dos imóveis. (SALUME, 2008; MATIAS e CAMPELLO, 2000 e VARSANO, 1977).

Para Varsano (1977), talvez o IPTU seja o mais adequado tributo para financiamento das atividades municipais, pois possibilita alto grau de independência financeira e não é alvo de conflitos com outros municípios, apesar de exigir uma estrutura complexa para uma arrecadação eficiente.

## **2.5. Teoria da Escolha Racional**

Segundo Baert (1997), a Teoria da Escolha Racional (TER) é definida como “a teoria sociológica que se propõe a explicar o comportamento social e político

assumindo que as pessoas agem racionalmente”. Para Bodart e Costa (2011), a TER é “uma variante e um desenvolvimento da teoria da troca, estando diretamente ligada a Teoria dos Jogos e a Teoria das Redes”. Entre os teóricos da TER destacam-se James Coleman, Mancur Olson, Anthony Downs, Jon Elster, Gary Becker, entre outros.

Essa teoria parte dos seguintes pressupostos (Baert, 1997):

- a) a premissa da intencionalidade – os indivíduos agem intencionalmente e realizam as práticas sociais com base nas finalidades e objetivos. Porém, as explicações intencionais são geralmente acompanhadas dos efeitos de agregação (ou consequências não intencionais). Dentre as consequências não intencionais, os teóricos destacam a contrafinalidade, que ocorre quando o indivíduo age pela falsa premissa de que o que é bom para cada indivíduo é necessariamente bom para todos os indivíduos nas mesmas circunstâncias; e as soluções subótimas, que ocorre quando o indivíduo escolhe uma estratégia com a consciência de que os demais indivíduos também vão escolhê-la e sabendo que se todos tivessem adotado outra estratégia, eles poderiam obter ao menos o mesmo resultado;
- b) a premissa da racionalidade – a racionalidade se refere à ação dos indivíduos de forma coerente e com alternativas de forma ordenada, com intuito de maximizar a “satisfação de suas preferências ao mesmo tempo que minimizar os custos envolvidos” (BAERT, 1997, s.p.). A escolha racional está relacionada às convicções subjetivas e às prioridades do indivíduo e não necessariamente às condições objetivas e oportunidades que indivíduo no dado momento;
- c) a distinção entre informação completa e incompleta e, no caso da última, a diferença entre risco e incerteza – quando não há o conhecimento da informação completa sobre as ações e os resultados esperados, dizemos que a informação é imperfeita. O conceito de informação imperfeita está relacionado ao risco e a incerteza, sendo que para os teóricos, quando as pessoas enfrentam o risco, elas são capazes de atribuir probabilidades aos resultados esperados, enquanto que ao serem confrontadas com situações de incerteza, não conseguem fazê-lo;
- d) a distinção entre ação estratégica e ação interdependente – com base na teoria dos jogos, a formalização de escolhas estratégicas ou

interdependentes de acordo com a escolha racional é feita por meio da construção de modelos ideais, na tentativa de antecipar a decisão de cada indivíduo em situações em que deve-se levar em conta a decisão dos demais.

Nesse sentido, de acordo com Radmann (2001), no enfoque do *Homo Economicus*, cada indivíduo age e reage pela percepção que tem em relação à economia. Assim, o comportamento humano estaria relacionado à satisfação dos interesses do indivíduo, tendo como base a lógica do custo e benefício da ação, isto é, a preocupação do indivíduo consiste em receber os benefícios esperados ao menor custo possível.

Ainda, Scott (2000) expõe que o comportamento do indivíduo em relação às normas e obrigações, como o pagamento de tributos, é explicado pelos teóricos da escolha racional da seguinte forma:

individuals pay taxes or join trades unions, for example, because they feel that they are under an obligation to do so or because they have some kind of moral or ideological commitment to the organization. Rational choice theorists tend to respond that norms are simply arbitrary preferences. Individuals may be socialized into all sorts of value commitments and will then act rationally in relation to these, whatever they may be. If people want to help others and get a sense of satisfaction from doing so, then giving help is an act of rational self-interest.

Other rational choice theorists find a solution in the existence of reciprocity. They argue that where social exchanges are recurrent, rather than episodic, it is possible for cooperation to emerge as a rational strategy. People rapidly learn that cooperation leads to mutual advantage, even if it does not produce the maximum outcome for any one participant. They learn, that is to say, that cooperation, rather than pure self-interest, is the optimum strategy. (SCOTT, 2000, p. 133)

Dessa forma, os indivíduos pagam os impostos na espera de benefícios futuros que satisfaçam os seus interesses. Assim, de acordo com a Teoria da Escolha Racional o fato de haver inadimplência, ou ainda, o fato dos contribuintes não participarem voluntariamente do processo de atualização cadastral, informando a prefeitura quando realizam alguma modificação no imóvel, é consequência da escolha racional de maximizar os seus benefícios ao menor custo possível.

### **3. PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS**

#### **3.1. Tipo de Pesquisa**

Segundo Marconi e Lakatos (2008), a pesquisa pode ser considerada um procedimento formal no qual se faz presente o método de pensamento reflexivo, que requer um tratamento científico. Portanto, seu objetivo é encontrar respostas aos questionamentos por meio de processos científicos.

Nesse sentido, os procedimentos metodológicos adotados nesse estudo foram caracterizados conforme os objetivos gerais, os procedimentos de coleta de dados e a abordagem do problema.

Sendo assim, quanto aos objetivos, este trabalho se caracterizou como uma pesquisa descritiva, conforme Gil (1999), por descrever as características de determinada população ou fenômeno, no caso, a possível perda na arrecadação do IPTU no município de Viçosa e os motivos que geraram essa perda.

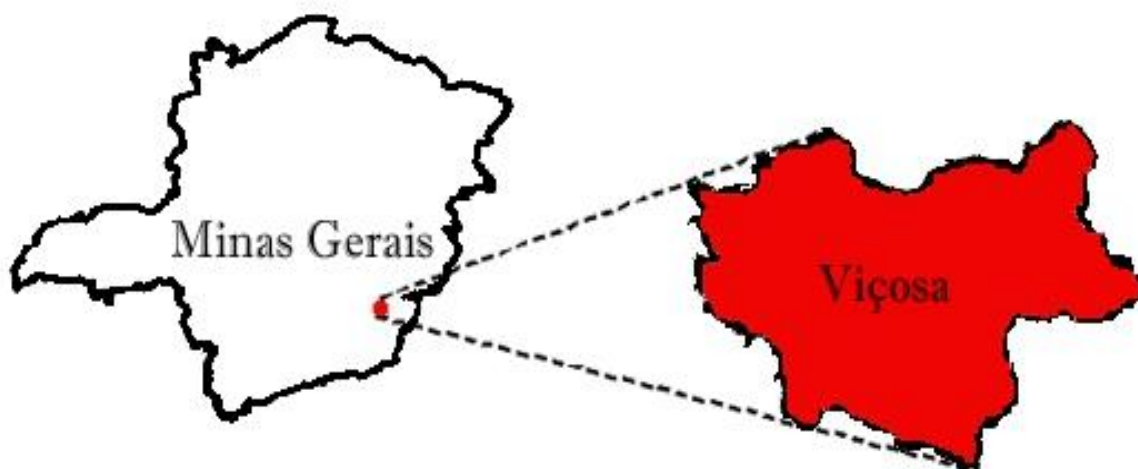
Quanto aos procedimentos de coleta de dados, essa pesquisa se classificou como uma pesquisa de campo para os dados primários, pois consiste em uma investigação empírica cuja finalidade é o delineamento e análise das características do fenômeno estudado (MARCONI e LAKATOS, 2008). Os dados primários tratados foram as informações coletadas por meio de entrevistas semi-estruturadas com um gestor municipal, corretores e proprietários dos imóveis, com o intuito de definir as causas que levaram a perda na arrecadação do IPTU. Já para os dados secundários, essa pesquisa se classificou como documental, já que se utilizou de materiais que ainda não receberam um tratamento analítico ou uma análise aprofundada, conforme afirma Beuren (2003). Dessa forma, os dados secundários tratados foram os valores de arrecadação do IPTU e das receitas totais do município no período de 2001 a 2012, dados estes disponibilizados pela Prefeitura Municipal de Viçosa, pelo Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais e Secretaria do Tesouro Nacional, por meio da base de dados do FINBRA (Finanças do Brasil); informações sobre o perfil da população de Viçosa, retiradas do banco de dados do trabalho de Durante (2012) e de Cruz (2012); informações relativas aos imóveis no município de Viçosa, coletadas por meio do banco de dados das imobiliárias, com o intuito de definir os valores de mercado dos imóveis da amostra selecionada; e os valores do IPTU no ano de 2012 para a amostra selecionada, coletados

a partir do cadastro de imóveis do município de Viçosa; disponibilizado pela Prefeitura Municipal de Viçosa.

E por fim, quanto à abordagem do problema, esse estudo se destaca como quantitativo e qualitativo. Quantitativo por empregar instrumentos estatísticos e numéricos como base do processo de análise, no caso específico para analisar a evolução da arrecadação do IPTU no município de Viçosa e para verificar qual a sua representatividade frente às receitas totais municipais, assim como verificar a possível perda na arrecadação do IPTU. Qualitativo por visar destacar características não observadas por meio de um estudo quantitativo, permitindo conhecer a natureza de um fenômeno social, ou seja, as causas que geraram a perda na arrecadação do IPTU, por meio de entrevistas semi-estruturadas (BEUREN, 2003).

### 3.2. Unidade de Análise

Esse trabalho analisou a arrecadação tributária referente ao Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana no município de Viçosa, tendo como base o ano de 2012. A escolha desse município se deu devido às suas peculiaridades e disparidades, como ser uma cidade universitária com um mercado imobiliário valorizado e em rápido crescimento, mas apresentar um território de apenas 300,15 km<sup>2</sup> e um relevo extremamente acidentado, sendo 85% montanhoso, 12% ondulado e apenas 3% plano (VIÇOSA, 2012 e UFV, 2010).



**Figura 2 – Localização e Mapa de Viçosa**

Fonte: Cruz (2012, p.28). Adaptado pela autora

Além disso, com o processo de expansão da UFV, Viçosa recebe milhares de estudantes todos os anos, fato este que influencia diretamente na economia local, principalmente no setor imobiliário, e por consequência, impacta diretamente na arrecadação do IPTU.

Para a viabilização desse processo de investigação foi definida uma amostra estratificada representativa estatisticamente com base nos 36.130 imóveis passíveis de tributação que se encontram no banco de dados da Secretaria de Fazenda do Município de Viçosa, no Setor de Cadastro. Sendo assim, o tamanho da amostra foi calculado com base na equação (E1) apresentada abaixo.

$$n = \frac{N \times p \times q \times \sigma^2}{(N - 1) \times E^2 + p \times q \times \sigma^2} \quad (\text{E1})$$

Onde:

**n** = tamanho da amostra;

**N** = tamanho da população;

**E** = Erro amostral;

**$\sigma$**  = Nível de confiança adotado;

**p** = proporção de determinado evento ocorrer;

**q** = 1-p = proporção de determinado evento não ocorrer.

Dessa forma, o número mínimo para que a amostra fosse representativa foi de 275 imóveis, adotando um nível de confiança ( $\sigma$ ) igual a 1, um erro amostral (E) de 3% e a proporção do evento ocorrer ( $p$ ) de 50%, ou seja, máxima heterogeneidade.

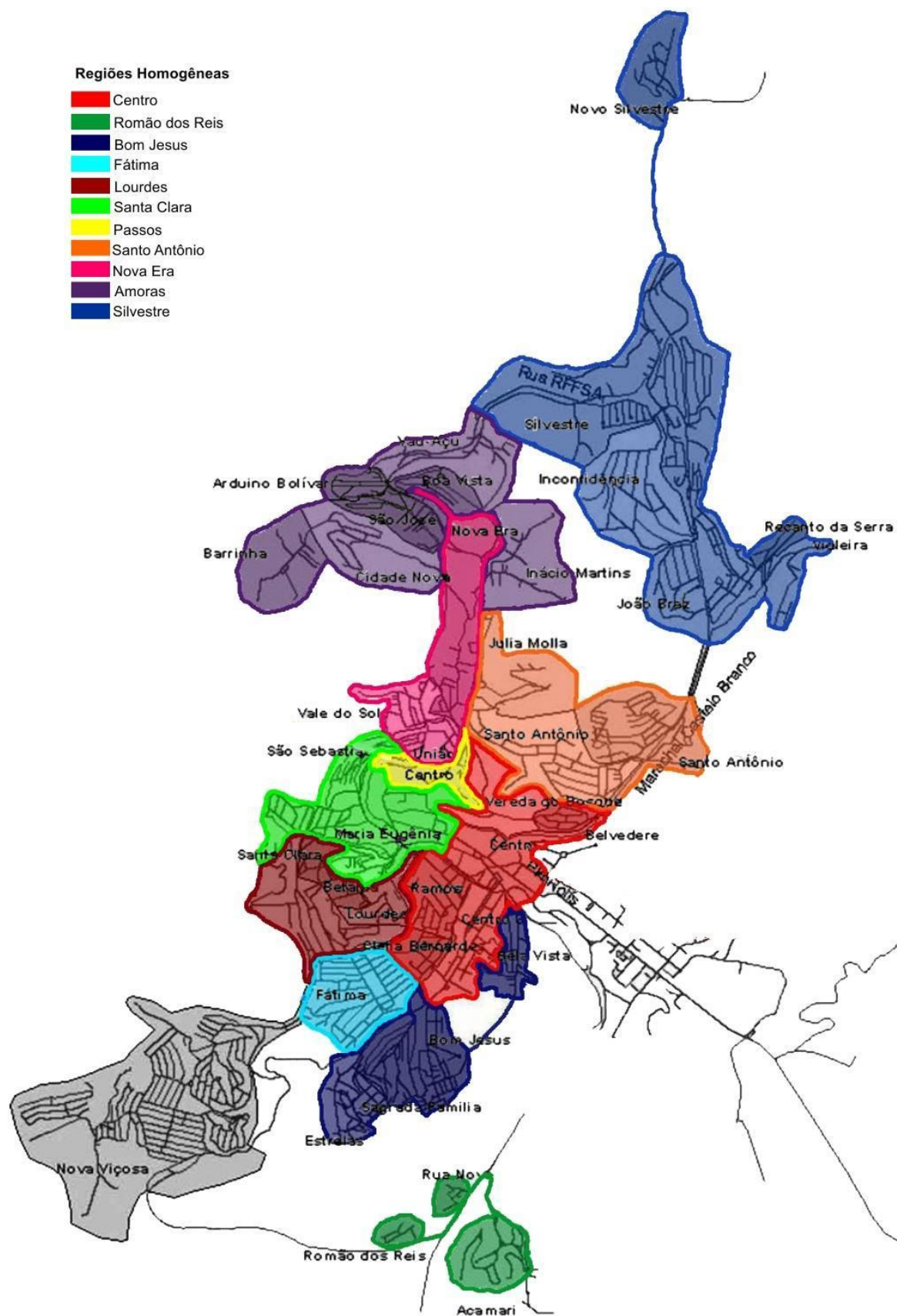
Após definir o tamanho da amostra, estratificou-se a amostra em regiões homogêneas, tendo como base o estudo de Cruz (2012). Assim, o município foi dividido em 14 regiões urbanas de planejamento, que no presente estudo foram denominadas apenas como Regiões Homogêneas. O Quadro 2 apresenta as regiões urbanas de planejamento e sua respectiva composição.

<b>Região Urbana de Planejamento (RUP)</b>	<b>Bairros e Ruas Limites</b>
<b>Região 1 - Centro</b>	Integrada pelos bairros: Ramos, Clélia Bernardes, Belvedere e Centro. Este último limitado pelas ruas: Gomes Barbosa, Ladeiras Operários, José Antonio Rodrigues, Dos Estudantes, av. P.H. Rolfs (da linha férrea até a esquina com a Av. Castelo Branco), Av. Marechal Castelo Branco, (até o trevo do Belvedere), Geninho Lentine, Dr. Milton Bandeira, Dona Gertrudes, Tenente Kümmel, av. Bueno Brandão e Floriano Peixoto.
<b>Região 2 - Romão dos Reis</b>	Integrada pelos bairros: Romão dos Reis, Rua Nova, Acamari, Vila Alves, Jardim do Vale e Quinta dos Guimarães, Monte Verde e Otávio Pacheco.
<b>Região 3 - Bom Jesus</b>	Integrada pelos bairros: Bom Jesus, Bela Vista, Sagrada Família, Estrelas e Conceição.
<b>Região 4 - Nova Viçosa</b>	Integrada pelos bairros: Nova Viçosa e Posses.
<b>Região 5 - Fátima</b>	Integrada pelo Bairro de Fátima.
<b>Região 6 - Lourdes</b>	Integrada pelos bairros: Betânia, Santa Clara (parte baixa, limitada pela av. JK até a rua Joaquim Andrade), Lourdes e Alameda Fábio Ribeiro Gomes.
<b>Região 7 - Santa Clara</b>	Integrada pelos bairros: JK, Santa Clara (parte alta), Maria Eugênia e São Sebastião
<b>Região 8 - Passos</b>	Integrada pelos bairros: Fuad Chequer, Sagrado Coração (Rebenta Rabicho) e pela área limitada pela Rua dos Passos (do Hospital S.J. Batista até a esquina com a Dona Gertrudes), Rua Dr. Brito, Rua Santana, Álvaro Gouveia e Dr. José Norberto Vaz de Melo.
<b>Região 9 - Santo Antônio</b>	Integrada pelos bairros: Julia Molar, Santo Antônio (do Belvedere até o trevo de Coimbra).
<b>Região 10 - Nova Era</b>	Integrada pelos bairros: Nova Era, Vale do Sol e União (Morro do Café).
<b>Região 11 - Amoras</b>	Integrada pelos bairros: Barrinha, Cidade Nova, Arduino Bolívar (Amoras), Laranjal (São José), Boa Vista, Vau-Açú, Inácio Martins e Floresta.
<b>Região 12 - Silvestre</b>	Integrada pelos bairros: Liberdade, Violeira, Recanto da Serra, João Brás, Inconfidentes, Parque do Ipê, Silvestre e Novo Silvestre.
<b>Região 13 - Fundão</b>	Integrada pelo distrito de São José do Triunfo.
<b>Região 14 - Cachoeirinha</b>	Integrada pelo distrito de Cachoeira de Santa Cruz.

#### **Quadro 2 - Composição das Regiões Urbanas de Planejamento – Viçosa, MG**

Fonte: Cruz (2012, p.3)

Porém, das 14 regiões urbanas de planejamento, foram eliminadas 3, sendo elas: Nova Viçosa, Fundão e Cachoeirinha. Os dois últimos são distritos de Viçosa, e esse foi um dos motivos pelo qual foram eliminadas. O segundo motivo é a dificuldade de acesso aos dados das três regiões ou até mesmo a ausência deles, visto que as transações do mercado imobiliário dessas áreas são feitas na maioria das vezes de forma informal, dificultando a coleta de dados pelos procedimentos adotados. A definição de outros procedimentos de coleta se tornaria dispendioso e inviável, dado o tempo de desenvolvimento deste trabalho e o acesso aos locais. A Figura 3 mostra as regiões compreendidas nesse estudo e sua localização.



**Figura 3 – Localização das Regiões Homogêneas**

Fonte: [www.vicosa.mg.gov.br](http://www.vicosa.mg.gov.br). Adaptado pela autora.

Com isso, esse estudo abrangeu 11 regiões, sendo que a amostra calculada foi dividida proporcionalmente a quantidade total de imóveis de cada região. Deste modo, a divisão por regiões ficou caracterizada conforme demonstrado na Tabela 1.

**Tabela 1 – Universo de estudo e a Amostra distribuídos por regiões homogêneas.**

Região	Universo			Amostra		
	Edificados	Não Edificados	Imóveis Tributáveis	Edificados	Não Edificados	Amostra
R1 - Centro	9.062	237	9.299	84	2	86
R2 - Romão dos Reis	330	117	447	3	1	4
R3 - Bom Jesus	2.942	307	3.249	27	3	30
R4 – Fátima	1.259	251	1.510	12	2	14
R5 – Lourdes	1.479	250	1.729	14	2	16
R6 - Santa Clara	1.161	488	1.649	11	5	16
R7 – Passos	313	34	347	3	0	3
R8 - Santo Antônio	2.581	409	2.990	24	4	28
R9 - Nova Era	1.486	152	1.638	14	1	15
R10 - Amoras	1.842	1.035	2.877	17	10	27
R11 - Silvestre	2.705	1.208	3.913	25	11	36
<b>Total</b>	<b>25.159</b>	<b>4.488</b>	<b>29.647</b>	<b>234</b>	<b>41</b>	<b>275</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Viçosa e Dados da Pesquisa. Elaborado pela autora.

### 3.3. Coleta de Dados

Essa pesquisa teve como fonte de dados primários as informações coletadas por meio de entrevistas semi-estruturadas. Já as fontes de dados secundários foram as informações referentes à arrecadação do IPTU no município de Viçosa no período de 2001 a 2012, as receitas totais municipais no período de 2001 a 2012, as informações relativas ao valor de mercado dos imóveis no município de Viçosa, e as informações contidas no cadastro imobiliário do município no ano de 2012. Essas informações foram obtidas no banco de dados das imobiliárias da cidade, no setor de cadastro da Secretaria de Fazenda da Prefeitura Municipal de Viçosa, na base de dados FINBRA da Secretaria do Tesouro Nacional e na legislação vigente.

Após a definição da amostra, foi feita uma pesquisa *in loco* em uma imobiliária e nos *sites* das demais imobiliárias da cidade, nas quais coletaram-se as seguintes informações sobre todos os imóveis que estavam à venda:

- a. Tipo de imóvel (Casa, apartamento, lote);
- b. Endereço do imóvel;
- c. Tamanho do imóvel (em metros quadrados);
- d. Número de quartos, salas, banheiros e garagem;
- e. Valor de venda do imóvel.

Em seguida, foi realizada uma pesquisa documental no cadastro imobiliário da prefeitura. Conforme Marconi e Lakatos (2008), a característica da pesquisa documental é que a fonte de coleta de dados está restrita aos documentos, escritos ou não, constituindo fontes primárias ou secundárias. Deste modo, a partir dos endereços de todos os imóveis coletados nas imobiliárias, coletaram-se as seguintes informações a cerca dos mesmos imóveis no cadastro da prefeitura:

- a. Tipo de imóvel;
- b. Tamanho do imóvel;
- c. Valor por metro quadrado;
- d. Valor venal do imóvel;
- e. Valor do IPTU no ano de 2012.

Dessa forma, foram coletadas informações de 320 imóveis, distribuídos como mostra a Tabela 2. Como não foram obtidos dados suficientes para algumas regiões, atribuímos pesos para corrigir a representatividade de cada região levando em conta o total de domicílios de Viçosa.

**Tabela 2 – Amostra coletada distribuída por regiões**

<b>Região</b>	<b>Amostra Estatística</b>	<b>Amostra Coletada</b>	<b>Pesos atribuídos</b>
Região 1 - Centro	86	94	0,91
Região 2 - Romão dos Reis	4	9	0,44
Região 3 - Bom Jesus	30	23	1,30
Região 4 - Fátima	14	25	0,56
Região 5 - Lourdes	16	23	0,70
Região 6 - Santa Clara	16	27	0,59
Região 7 - Passos	3	9	0,33
Região 8 - Santo Antônio	28	28	1,00
Região 9 - Nova Era	15	19	0,79
Região 10 - Amoras	27	9	3,00
Região 11 - Silvestre	36	54	0,67
<b>Total</b>	<b>275</b>	<b>320</b>	

Fonte: Dados da Pesquisa. Elaborado pela autora.

Após a comparação e análise dos dados, com base nos resultados encontrados que serão discutidos no capítulo 4, realizaram-se entrevistas semi-estruturadas para melhor compreender o comportamento do fenômeno estudado.

Esse tipo de técnica de coleta de dados tem como característica a participação do entrevistado na elaboração do conteúdo da entrevista ao seguir sua linha de raciocínio, como afirma Marconi e Lakatos (2008). Assim, foram elaborados 3 roteiros diferentes de entrevista, que podem ser visualizados no Anexo A, juntamente com o modelo do termo de consentimento livre e esclarecido assinado pelos entrevistados no Anexo B.

Nesse sentido, foram entrevistados 3 corretores, 1 gestor municipal e 8 proprietários de imóveis. Dos 8 proprietários entrevistados, 5 possuem imóveis na região Centro e 3 possuem imóveis na região Santo Antônio. Foram escolhidos 10 imóveis na região Centro, dos quais 5 apresentavam a maior perda por atualização e 5 a menor perda, sendo que na região Santo Antônio foi realizado o mesmo procedimento. A região Centro foi escolhida por ser a região com maior concentração de imóveis e a região Santo Antônio por ser a região que mais possui imóveis dentre as que apresentaram uma perda significativa na arrecadação do IPTU. Assim, estavam previstas 20 entrevistas, 10 em cada região, porém só foi possível contatar 8 proprietários, já que o restante dos proprietários não quiseram participar da entrevista devido ao tema tratado nesse estudo. E embora tenha-se deixado claro que esse estudo teria apenas fins acadêmicos, alguns vincularam a pesquisa à fiscalização da prefeitura e ficaram com receio de participar. Apesar disso, as entrevistas tiveram uma contribuição significativa para a melhor compreensão do fenômeno abordado nesse trabalho.

### **3.4. Operacionalização e Tratamento das Variáveis**

Gil (1999) afirma que, após o delineamento da pesquisa, é indispensável a operacionalização das variáveis, que pode ser definida como o processo que sofre uma variável (ou um conceito) afim de se encontrar os correlatos empíricos que possibilitem sua mensuração ou classificação.

Para tanto, o método escolhido foi análise documental, que é caracterizado por Beuren (2003) como uma série de operações que visam estudar um ou vários documentos para descobrir as circunstâncias sociais e econômicas com as quais podem estar relacionados, buscando a determinação fiel dos fenômenos sociais. Ainda, segundo

a autora, a vantagem desse tipo de análise é o fato de permitir organizar informações que se encontravam dispersas, conferindo-lhe um novo significado.

Em uma primeira etapa, foi calculada a evolução da arrecadação do IPTU no município de Viçosa no período de 2001 a 2012. Porém, para que a comparação dos valores ao longo dos anos fosse possível, foi necessário eliminar o efeito inflacionário, corrigindo todos os valores para valores de dezembro de 2012. Para isso, foi utilizado o Índice Geral de Preços – Disponibilidade Interna (IGP-DI), que “é uma medida síntese da inflação nacional”, sendo “diretamente empregado no cálculo do Produto Interno Bruto (PIB) e das contas nacionais em geral”. (IBRE, 2012, p. 3). A Tabela 3 apresenta os valores do índice utilizado.

**Tabela 3 – Índice de correção para valores de dezembro de 2012 – IGP-DI**

2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
2,339	1,897	1,726	1,538	1,512	1,460	1,369	1,232	1,254	1,132	1,072	1,000

Fonte: FGV/IBRE (2012). Elaborado pela autora.

Já para o cálculo da representatividade do IPTU perante as receitas totais do município, foi utilizada a seguinte equação (E2):

$$\text{Representatividade}_{(\%)} = \frac{\text{IPTU arrecadado no ano } x}{\text{Receitas Totais no ano } x} \times \text{Índice de correção do ano } x \quad (\text{E2})$$

Onde:

**Representatividade**  $\text{IPTU}_{(\%)}$  = quantos por cento o valor do IPTU corresponde em relação às receitas totais auferidas pelo município;

**IPTU arrecadado no ano x** = valor total do IPTU arrecadado em um dado ano;

**Receitas totais no ano x** = receitas totais do município auferidas no mesmo ano em análise;

**Índice de correção do ano x** = índice utilizado para correção inflacionária correspondente ao ano x. No caso desse estudo, o índice utilizado foi o IGP-DI, como apresentado anteriormente na Tabela 3.

Em uma segunda etapa, foi calculada a valorização dos imóveis, que é entendida como a diferença entre o valor venal e o valor de mercado, como demonstrado na equação (E3):

$$\text{Valorização}_{(\%)} = \frac{\text{Valor de mercado do imóvel} - \text{Valor venal do imóvel}}{\text{Valor venal do imóvel}} \quad (\text{E3})$$

Onde:

**Valorização (%)** = diferença entre valor de mercado do imóvel e o seu valor venal, em percentagem;

**Valor de mercado do imóvel** = valor do imóvel cadastrado na imobiliária;

**Valor venal do imóvel** = valor do imóvel cadastrado na prefeitura.

Nesse trabalho entende-se por valor de mercado, o valor que o imóvel foi posto à venda e não o valor pelo qual o imóvel foi vendido. Optou-se por esse conceito, dado os procedimentos da coleta de dados, visto que não havia dados suficientes para trabalhar com os imóveis já vendidos. Dessa forma, há a possibilidade de ocorrer uma superestimativa da venda e, conseqüentemente, do valor de mercado.

Ainda, computou-se a quantidade de dados discrepantes, conforme a equação (E4), que correspondem às informações dos imóveis que se encontram no cadastro da prefeitura e que não condizem com a situação real do imóvel. Por exemplo: um dado imóvel está cadastrado como um terreno na prefeitura, mas atualmente no local encontra-se uma casa construída.

$$\text{Discrepantes}_{(\%)} = \frac{\text{Número de imóveis que apresentam dados discrepantes}}{\text{Número total de imóveis}} \quad (\text{E4})$$

Onde:

**Discrepantes (%)** = quantidade percentual de imóveis coletados na imobiliária que as informações diferem do cadastro da prefeitura;

**Número de imóveis que apresenta dados discrepantes** = quantidade absoluta dos imóveis que apresentam informações diferentes entre o cadastro imobiliário da prefeitura e o cadastro da imobiliária.

Em seguida, foi calculado o valor do IPTU com base no valor de mercado adotado, por meio da multiplicação do valor de mercado do imóvel pela alíquota de IPTU vigente, como apresentado na equação (E5).

$$\text{IPTU Mercado}_{(\text{R}\$)} = \text{Valor de mercado do imóvel} \times \text{Alíquota do IPTU em 2012} \quad (\text{E5})$$

Onde:

**IPTU Mercado<sub>(R\$)</sub>** = valor do IPTU calculado com base no valor de mercado, em reais;

**Valor de mercado do imóvel** = valor do imóvel cadastrado na imobiliária;

**Alíquota do IPTU em 2012** = alíquota do IPTU no município de Viçosa de acordo com a legislação vigente.

E por fim, foi calculada a perda na arrecadação do IPTU por desatualização cadastral, ou seja, em quantos por cento o município poderia aumentar sua arrecadação.

Para o cálculo da perda foi utilizada a seguinte equação (E6):

$$\text{Perda IPTU por desatualização Cadastral}_{(\%)} = \frac{\text{IPTU Mercado} - \text{IPTU Venal}}{\text{IPTU Venal}} \quad (\text{E6})$$

Onde:

**Perda IPTU por desatualização cadastral<sub>(%)</sub>** = valor, em percentagem, de quanto o município poderia aumentar sua arrecadação em relação ao que é arrecadado atualmente;

**IPTU Mercado** = Valor do IPTU com base no valor de mercado;

**IPTU Venal** = Valor do IPTU com base no valor venal.

Na terceira etapa calculou-se a inadimplência dos contribuintes em relação ao IPTU, usando as equações a seguir (E7) e (E8):

$$\text{Inadimplência}_{\text{IPTU(R\$)}} = \text{IPTU lançado} - \text{IPTU arrecadado} - \text{Descontos Concedidos} \quad (\text{E7})$$

$$\text{Inadimplência}_{\text{IPTU}(\%)} = \frac{\text{Inadimplência}_{\text{IPTU(R\$)}}}{\text{IPTU lançado}} \quad (\text{E8})$$

Onde:

**Inadimplência<sub>IPTU(R\$)</sub>** = valor que deixou de ser arrecadado pelo não pagamento do tributo por parte dos contribuintes em reais;

**IPTU lançado** = o valor total do IPTU que foi lançado no ano para fins de arrecadação;

**IPTU arrecadado** = o valor efetivamente arrecadado pela prefeitura;

**Descontos Concedidos** = o valor total referente aos descontos concedidos para aqueles contribuintes que pagaram o IPTU em parcela única (à vista), com base no Código Tributário Municipal;

**Inadimplência<sub>IPTU(%)</sub>** = valor que deixou de ser arrecadado pelo não pagamento do tributo por parte dos contribuintes em percentagem.

Na última etapa, a partir dos resultados obtidos, foram realizadas entrevistas em janeiro de 2013 com 3 corretores, um gestor municipal e 8 proprietários, com o intuito

de entender melhor as causas da perda na arrecadação do IPTU. O quadro 3 mostra como os entrevistados foram identificados nesse estudo.

<b>Entrevistado</b>	<b>Código</b>
Gestor Municipal	GM
Corretor 1	C1
Corretor 2	C2
Corretor 3	C3
Proprietário 1	P1
Proprietário 2	P2
Proprietário 3	P3
Proprietário 4	P4
Proprietário 5	P5
Proprietário 6	P6
Proprietário 7	P7
Proprietário 8	P8

**Quadro 3 – Codificação dos entrevistados**

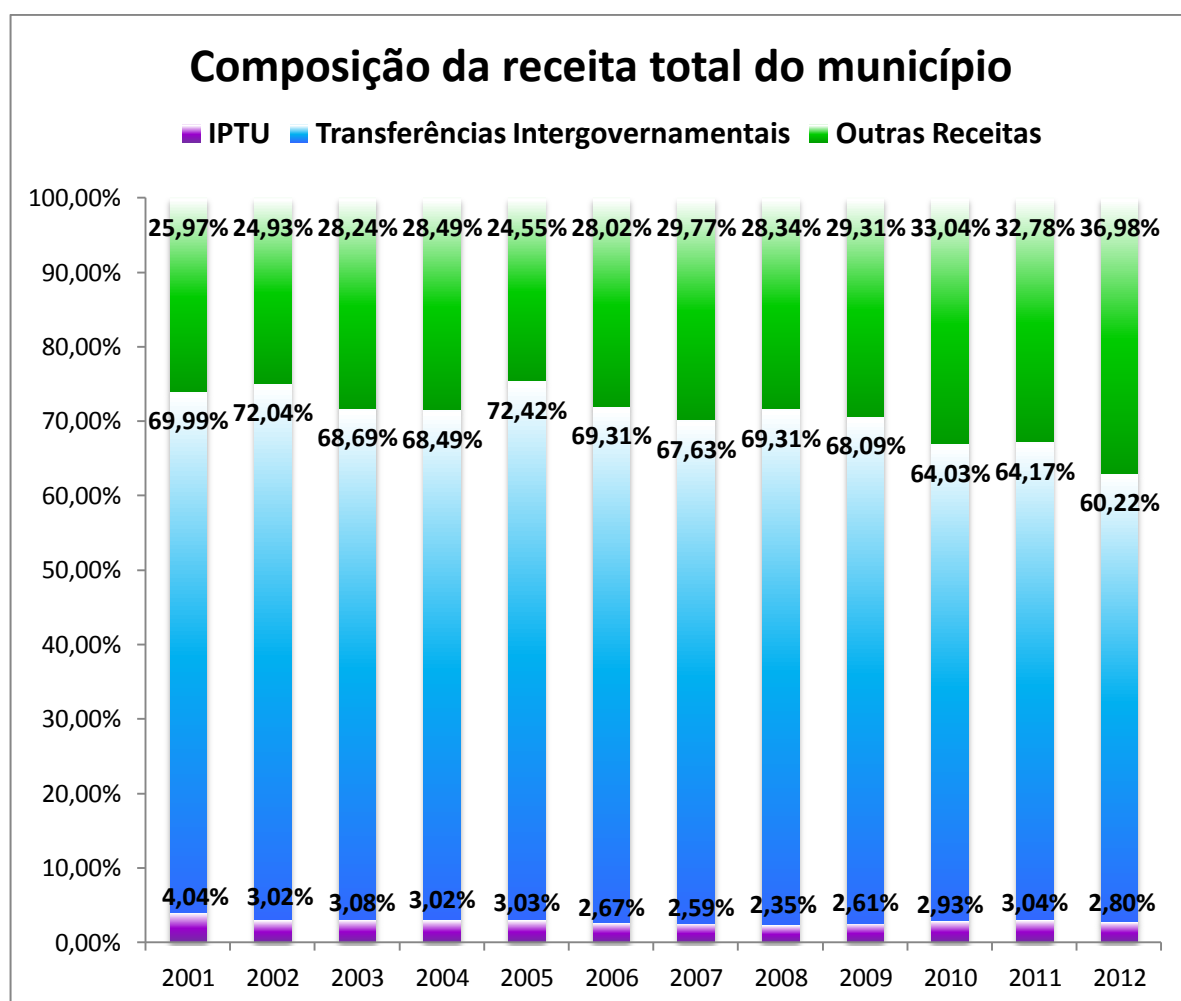
Fonte: Dados da Pesquisa. Elaborado pela autora

#### 4. RESULTADOS E DISCUSSÕES

Com base nos procedimentos metodológicos adotados, este capítulo apresenta as discussões relativas aos resultados encontrados, com o intuito de responder ao problema de pesquisa.

##### 4.1. Evolução e Representatividade da arrecadação do IPTU

A partir da definição dos procedimentos metodológicos, primeiramente foram coletadas informações referentes à arrecadação do IPTU e às receitas totais do município no período de 11 anos (2001 a 2012), sendo que esses valores foram corrigidos segundo o IGP-DI para valores de dezembro de 2012.



**Gráfico 1 – Composição das receitas totais do município de Viçosa no período de 2001 a 2012.**

Fonte: FINBRA e Prefeitura Municipal de Viçosa. Elaborado pela autora

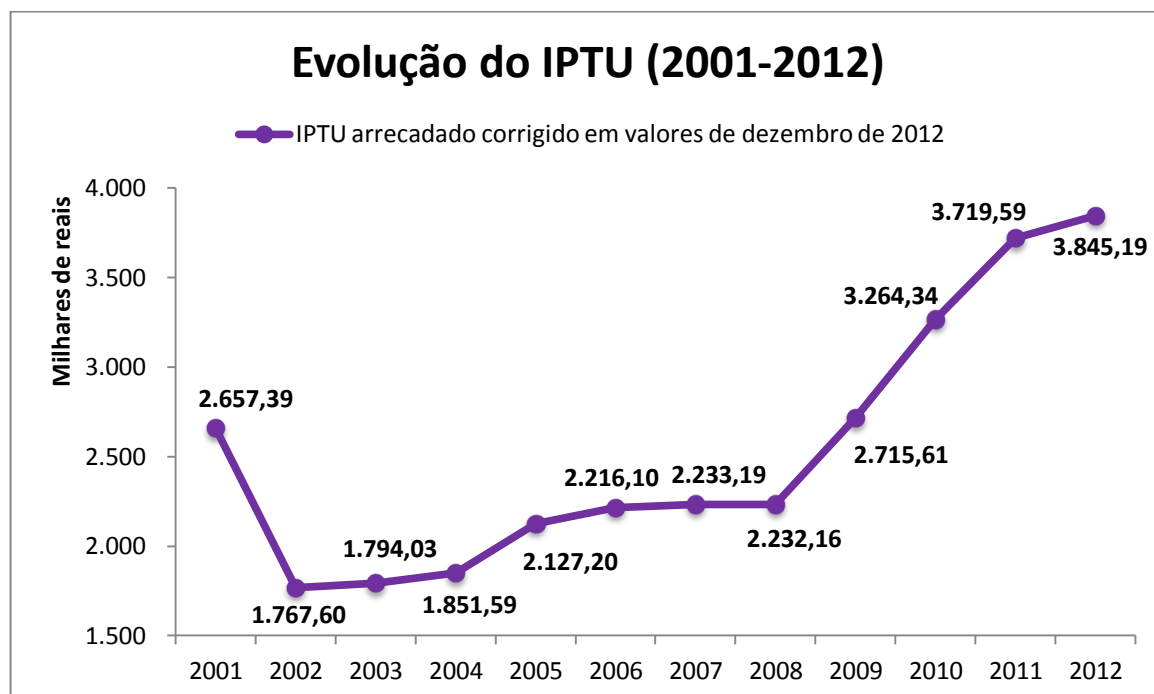
Entende-se por receita com IPTU, toda a receita que o município obteve com a cobrança desse imposto no período estudado. Já as transferências intergovernamentais se referem àquelas que foram obtidas por meio de transferências de outras esferas do governo (União e Estados). Por fim, as outras receitas se referem às receitas advindas de cobrança de outros impostos, como ITBI e ISSQN, taxas, contribuições, dívida ativa, e outras, que separadamente não se apresentam tão significativas como o IPTU e as transferências.

Assim, ao analisar o Gráfico 1, o qual demonstra a composição das receitas totais do município de Viçosa e, conseqüentemente, a representatividade do IPTU em relação às receitas, observa-se que ao longo dos anos houveram oscilações na percentagem correspondente ao IPTU. Com isso, a representatividade do IPTU foi em média 3% durante o período estudado. Nota-se ainda que há uma queda considerável (de quase 1 ponto percentual) do ano de 2001 para 2002, sendo que nesse mesmo período houve uma queda de cerca de 34,5% na arrecadação do IPTU, o que explicaria a diminuição de sua representatividade. Além do fator “arrecadação do IPTU”, outro fator que também influencia nessa representatividade são as outras receitas municipais, principalmente aquelas advindas de transferências, visto que o município durante o período em análise possuiu uma dependência de, em média, 68% das receitas de transferências, tanto da esfera federal quanto da estadual.

Assim, verifica-se que no ano de 2002, a representatividade das transferências aumentou, enquanto que a representatividade do IPTU diminuiu. Observa-se o mesmo comportamento no ano de 2008. Já no ano de 2003, o comportamento foi inverso, visto que enquanto a representatividade das transferências diminuiu, a representatividade do IPTU aumentou, sendo que o mesmo comportamento foi evidenciado em 2009 e 2010.

Dessa forma, verifica-se uma relação entre a representatividade das transferências e do IPTU, ressaltando que não há necessariamente uma relação de causalidade entre ambas, mas sim uma relação de associação, ou seja, a quantidade recebida de transferências tem influência sobre a representatividade do IPTU, mas não é um fator determinante, visto que as receitas totais são compostas de outras receitas, tanto próprias como advindas de outros convênios. Essa afirmação é corroborada pelo comportamento observado nos anos de 2004, 2005, 2006, 2007, 2011 e 2012, nos quais as outras receitas influenciaram diretamente na representatividade do IPTU.

Nesse sentido, o Gráfico 2 apresenta a evolução da arrecadação do IPTU no período de 2001 a 2012.



**Gráfico 2 – Evolução da Arrecadação do IPTU no período de 2001 a 2012.**

Fonte: Secretaria de Fazenda do Município de Viçosa e FINBRA.

Pelo Gráfico 2, verifica-se que de uma forma geral a arrecadação do IPTU evoluiu positivamente, indo de R\$ 2.657.394,43 para R\$ 3.845.194,62, isto é, um aumento de quase 45% em 11 anos. Porém, houve oscilações ao longo do período, como uma queda significativa no ano de 2002 comparado ao ano de 2001, provavelmente devido à inadimplência, que em 2002 chegou a 46,07%. Outro fator que pode ter influenciado é a percepção dos contribuintes em relação à gestão do município, já que de 2002 a 2004, período de governo do prefeito eleito em 2000, a arrecadação se manteve em patamares próximos. Esse fato também é sugerido na fala do entrevistado GM ao afirmar que “as pessoas deixavam de pagar porque não tinham benefícios... não tinham retorno... não vou pagar porque a rua tudo esburacada... não tem melhoria na cidade... então né...”.

Já em 2005, constata-se um aumento mais expressivo em relação a 2004, o que pode ser explicado pelo advento do atual código tributário municipal, que apesar de ter sido publicado em 2004 só passou a ter vigência no início do ano de 2005. Soma-se a isso o início do mandato de um novo prefeito, sendo que nos anos seguintes a

arrecadação manteve um crescimento praticamente constante, exceto em 2008 que houve uma suave queda. Contudo, 2008 foi um ano marcado pela crise econômica mundial, desencadeada principalmente pela crise no setor hipotecário norte-americano, mas que afetou o mundo inteiro, inclusive o Brasil, como afirma o Lourenço (2009). Ainda, como reflexo da crise houve a diminuição da renda, “afetada pela inflação nos itens básicos, pelo crescente endividamento em prazos mais longos, pela elevação dos juros, desde abril de 2008, e pela fragilização das condições de crédito nos últimos três meses de 2008” (LOURENÇO, 2009, p.9). Esse fato pode ter influenciado no pagamento do IPTU no que tange a diminuição da renda e do poder aquisitivo da população.

Seguindo a ordem cronológica, a partir de 2009 verificam-se sucessivos aumentos na arrecadação do tributo, sendo os anos de 2009 e 2010 que obtiveram os aumentos mais expressivos, de aproximadamente 21,66% e 20,21% respectivamente.

Primeiro, é importante destacar que todos os aumentos mais significativos, coincidem com o início de um novo mandato no poder executivo do município, mesmo no caso de reeleição. Dessa forma, essa constatação pode evidenciar, mais uma vez, a percepção dos contribuintes a respeito da gestão municipal, influenciado assim na arrecadação.

Em segundo, esses aumentos também podem ser explicados pelo advento do programa “Minha Casa, Minha Vida”, programa do governo federal que foi instituído em 2009 pela lei 11977/2009 e tem como objetivos a construção ou financiamento de moradias para pessoas de baixa renda. Apesar da prefeitura de Viçosa fornecer isenção ou redução<sup>1</sup> da alíquota do IPTU para as moradias adquiridas pelo programa, isso pode ter gerado um aumento na arrecadação do IPTU, visto que o município passou a conceder incentivos fiscais às empresas de construção civil que foram definidos nos termos da lei municipal nº 2001/2009, que dispõe em seu artigo 4º que

Art. 4º - A prestação de serviços de engenharia referentes à construção das unidades residenciais objeto do programa “Minha Casa, Minha

---

<sup>1</sup> A lei municipal nº 2001/2009 definia em seu artigo 2º que as moradias participantes do programa “Minha Casa Minha Vida” que fossem destinadas às famílias com renda igual ou inferior a 5 salários mínimos receberiam isenção do IPTU, enquanto que as que fossem destinadas às famílias com renda superior a 5 e igual ou inferior a 7 salários mínimos receberiam uma redução de 50% no valor do IPTU devido.

Vida” terão os seguintes benefícios fiscais em relação ao Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN:

I - isenção, no caso de imóveis destinados às famílias que possuam renda igual ou inferior a 5 (cinco) salários mínimos;

II - redução de 50% (cinquenta por cento), no caso de imóveis destinados às famílias que possuam renda superior a 5 (cinco) salários mínimos e igual ou inferior a 7 (sete) salários mínimos.

Parágrafo único – A prestação dos serviços de engenharia referentes à construção das unidades residenciais objeto de outros empreendimentos habitacionais de interesse social, nos termos do artigo I, desta Lei, também terão a isenção e/ou redução de que tratam os incisos I e II deste artigo.

Esse fato provavelmente impulsionou o mercado imobiliário, como pode ser evidenciado na fala do entrevistado C2 que afirma que

“(…) nos últimos dois três anos vendeu-se muito pelo programa Minha Casa Minha Vida... (….) então incentivou também os construtores a construir... e uma outra coisa também foi a questão do investidor que passou a ser construtor... as pessoas que compravam para investimento... que... sempre estavam comprando o imóvel já pronto elas... passaram a construir o imóvel... a comprar o terreno e construir... então aumentou muito esses pequenos construtores... tem muitos construtores em Viçosa... então isso contribui bastante para o crescimento de obras... tem muitas obras na cidade em todos os lugares né.”

Ainda, um terceiro fator que está associado a esses aumentos na arrecadação, principalmente referente ao ano de 2010, foi a mudança da alíquota do IPTU pela lei nº 2004/2009, como apresentado na Tabela 4.

**Tabela 4 – Alíquota do IPTU antes e depois da Lei 2004/2009**

<b>Tipos de Imóveis</b>	<b>Lei nº 1.627/2004</b>	<b>Lei nº 2004/2009</b>
<b>Imóveis com edificação</b>	0,25%	0,30%
<b>Terrenos não edificados com muro ou passeio</b>	0,80%	0,90%
<b>Terrenos não edificados sem muro ou sem passeio</b>	1,00%	1,20%
<b>Terrenos não edificados com muro e passeio</b>	0,50%	0,55%

Fonte: Lei 1627/2004 (Código Tributário Municipal) e Lei 2004/2009. Elaborado pela autora.

E por último, um quarto fator que provavelmente está associado aos aumentos verificados na arrecadação do IPTU foi a abertura de novos cursos na UFV a partir de

2007, já que o mercado de construção civil viçosense sofre forte influência da expansão da Universidade, conforme Cruz (2012). Além disso, isso é sugerido na fala do entrevistado C1, que ao ser questionado a respeito de quais seriam as causas da valorização dos imóveis em Viçosa de uma forma geral, afirmou “(...) está MUITO ligado a universidade”.

## **4.2. Regiões Homogêneas**

### **4.2.1. Região 1 – Centro**

#### **4.2.1.1. Perfil da População**

A Região Centro é a região mais populosa do município tendo um total de 9890 habitantes, o que corresponde a 14,5% da população de Viçosa. Do total dos habitantes da região, em torno de 66% se encontram na faixa etária de 16 aos 59 anos, sendo que a maioria está na faixa etária entre 40 e 59 anos, 30% do total da região. Já a faixa etária de 60 a 69 é a que está menos presente na localidade, visto que apenas 9,5% dos moradores estão compreendidos nessa faixa.

Ainda, do total da população dessa região, 66% dos moradores se encontram economicamente ativos, 8% são aposentados e 26% são inaptos<sup>2</sup> ao trabalho. Entende-se por economicamente ativos aqueles que se encontram na faixa etária de 16 a 69 anos e que representa o potencial de mão de obra com que o setor produtivo pode dispor. Deste modo, o conceito apresentado inclui tanto os que estavam trabalhando na época do levantamento da pesquisa, como aqueles que estavam desempregados. Assim, na Região Centro apenas 2,19% das pessoas estavam desempregadas.

A renda média familiar da região é de R\$ 4512,93 e a renda per capita é de R\$ 1.627,37. Apesar de apresentar uma taxa baixa de desemprego, há uma significativa desigualdade, visto que os 20% mais ricos da população se apropriam de pelo menos 48,7% da renda, ficando apenas 4,79% com os mais pobres. Além disso, a maioria das moradias são habitadas por apenas 2 ou 3 moradores, dos quais 38% vivem sem cônjuges. Contudo, é uma das regiões que apresenta menor taxa de analfabetismo,

---

<sup>2</sup> Consideram-se inaptos ao trabalho os indivíduos que são menores de 16 anos ou que possuam alguma condição física ou mental que os impeça de trabalhar.

ficando em 1,44% e maior grau de escolaridade, visto que cerca de 35% da população possui nível superior.

#### 4.2.1.2. Perda na Arrecadação do IPTU

A Região Centro é a região que mais apresenta concentração de imóveis, com um total de 9299 imóveis. Nela foram coletadas informações de 94 imóveis, que em sua maioria são apartamentos, de 2 ou 3 quartos, com 1 ou 2 banheiros e muitos com nenhuma ou apenas uma garagem. A Tabela 5 apresenta os dados da região.

**Tabela 5 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Centro no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	5	235,22%	231,60%	0
<b>Apto</b>	81	221,36%	264,06%	20
<b>Lote</b>	4	803,47%	931,04%	0
<b>Comercial</b>	4	576,21%	576,21%	0
<b>Total</b>	<b>94</b>	<b>262,82%</b>	<b>296,20%</b>	<b>21%</b>

Fonte: Dados da Pesquisa. Elaborado pela autora.

Conforme a Tabela 5, os tipos de imóveis que apresentaram maior diferença entre o valor venal (o valor do imóvel que está cadastrado na prefeitura) e o valor de mercado, foram em primeiro lugar os lotes, com uma diferença de mais de 900%. Em seguida, os imóveis comerciais que apresentaram uma diferença de aproximadamente 576%. Já os apartamentos tiveram uma diferença de 264%, enquanto as casas foram as que apresentaram menor diferença, aproximadamente 231%.

Consequentemente, os imóveis que apresentaram maior diferença entre o valor venal e o valor de mercado, foram também os que apresentaram maior perda na arrecadação do IPTU, exceto os apartamentos. Assim, verifica-se que a diferença do valor do IPTU calculado pelo valor venal e o valor do IPTU calculado pelo valor de mercado foi de 803,47% para os lotes, ou seja, a prefeitura poderia arrecadar cerca de 8 vezes mais do que ela arrecada com os lotes, partindo do pressuposto que não há inadimplência.

Quanto aos imóveis utilizados para as atividades de comércio, estes apresentaram uma diferença de 576,21%, ou seja, a prefeitura poderia aumentar a arrecadação do IPTU em pelo menos 500% em relação aos imóveis comerciais. As

casas, por sua vez, tiveram uma diferença de 235,22%, o que significa que a prefeitura arrecadou 2 vezes menos do que ela poderia arrecadar. Já a arrecadação do IPTU referente aos apartamentos na região Centro foi 221,26% menor do que ela poderia ter arrecadado caso o IPTU fosse calculado segundo o valor de mercado.

Observa-se que apesar dos apartamentos terem se valorizado mais do que as casas, os primeiros evidenciaram uma perda na arrecadação do IPTU menor do que nas últimas. Esse efeito foi causado pelas informações discrepantes entre a realidade e o cadastro da prefeitura, visto que na Região Centro, 20 imóveis (21% dos imóveis da região) apresentam uma condição na realidade que difere da cadastrada no órgão público municipal. Alguns desses imóveis estão cadastrados como casa, mas na realidade a casa já foi demolida e estão vendendo o lote, ou construindo um prédio no local. Lembrando que em casos de imóveis que estão em construção, estes devem estar cadastrados como lotes, aplicando-se uma alíquota maior do que naqueles já construídos, como definido no código tributário municipal e na lei municipal 2004/2009. Contudo, é uma prática comum nesses casos de o contribuinte só efetuar a mudança no cadastro quando a nova construção já está pronta.

Assim, observa-se que na Região Centro o município arrecadou 262,82% de IPTU a menos, devido à valorização em 296,20% dos imóveis dessa região em relação ao cadastro imobiliário da prefeitura. Além disso, outro fator que contribuiu para esse resultado foram as informações discrepantes entre o cadastro imobiliário municipal e a condição real do imóvel, porém em menor escala.

Além da desatualização cadastral, outra situação na qual há perda na arrecadação do IPTU é pela inadimplência, isto é, quando o contribuinte deixa de pagar o IPTU por algum motivo.

**Tabela 6 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Centro no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 2.651.227,96
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 1.858.333,59
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 404.172,63
<b>Inadimplência</b>	R\$ 388.721,74
<b>Inadimplência (%)</b>	14,66%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Na Tabela 6 está evidenciada a inadimplência referente à arrecadação do IPTU em 2012 na região Centro. Constatamos que o grau de inadimplência é de 14,66%, ou seja, a prefeitura deixou de arrecadar R\$ 388.721,74 por falta de pagamento dos contribuintes. Ainda, observa-se que a prefeitura concedeu um total de R\$ 404.172,63 de descontos. Esses descontos se referem ao pagamento em parcela única pelo contribuinte, visto que o código tributário municipal prevê um desconto de 20% se o contribuinte optar pelo pagamento em uma única parcela.

#### **4.2.2. Região 2 – Romão dos Reis**

##### **4.2.2.1. Perfil da População**

A Região Romão dos Reis é a região menos populosa, com 892 habitantes, o que corresponde apenas 1,31% da população. Mais da metade dos habitantes da região se encontra na faixa etária de 25 a 59 anos, enquanto apenas 3,6% dos moradores têm 70 anos ou mais. Dessa forma, essa região é a que menos possui pessoas na faixa etária dos 70 anos. Além disso, mais da metade da população local é economicamente ativa, em torno de 63%. Os economicamente ativos compreendem também os desempregados, que correspondem a 3,35% do contingente de pessoas que residem nessa área. Ainda, do total dos moradores da área, 12% são aposentados e 25% são considerados inaptos ao trabalho.

Embora seja a região com menor número de moradores, é a região que apresenta a maior renda média familiar, mais de R\$ 5.000,00, enquanto sua renda per capita é de R\$ 1.549,55 por pessoa, a segunda maior ficando atrás apenas da Região Centro. Apesar disso, a Região Romão dos Reis é a que apresenta a maior desigualdade na distribuição de renda, visto que 20% dos mais ricos apropriam mais de 57% de toda a renda da região, ao mesmo tempo em que os 20% mais pobres apropriam apenas 2,79% da renda. Deste modo, constata-se que essa região é a mais rica, porém essa riqueza não é bem distribuída.

Quanto ao grau de escolaridade, nessa área 40% dos moradores possui pelo menos o ensino médio completo, dos quais 50% possui ensino superior completo. A taxa de analfabetismo entre os maiores de 15 anos é de 4,39%, uma das menores entre as regiões homogêneas. Outra característica é que, em sua maioria, a região apresenta

apenas de 2 a 3 moradores por domicílio e aproximadamente 28% dos moradores vivem sem o cônjuge.

#### 4.2.2.2. Perda na Arrecadação do IPTU

A região Romão dos Reis possui um total de 447 imóveis, dos quais foram coletados para a amostra 9 imóveis. As moradias em geral apresentam de 3 a 4 quartos, 2 a 3 banheiros e 2 vagas na garagem. Dentre os imóveis coletados, 6 são casas, 2 apartamentos e 1 lote, como apresentado na Tabela 7.

**Tabela 7 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Romão dos Reis no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	6	338,03%	422,95%	1
<b>Apto</b>	2	-64,61%	41,54%	2
<b>Lote</b>	1	297,29%	297,29%	0
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>104,49%</b>	<b>306,35%</b>	<b>33%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

Na Região Romão dos Reis, os imóveis que apresentaram maior diferença entre o valor venal e o valor de mercado foram as casas, com uma valorização de mais de 400%. Isso culminou em uma arrecadação 3 vezes menor do que a prefeitura poderia arrecadar de IPTU. Em segundo lugar, vem o lote, que teve uma valorização de 297,29%, registrando uma arrecadação quase 300% menor para o cofre municipal. No entanto, os apartamentos demonstraram um comportamento diferente dos outros imóveis, apesar de haver uma valorização de aproximadamente 42%, não houve perda na arrecadação do IPTU e sim um ganho, já que arrecadou 64,61% a mais. Esse fato se deve ao registro na prefeitura dos dois imóveis como lotes, incidindo assim uma alíquota de 1,20% enquanto deveria incidir uma alíquota de 0,30% sobre o valor do imóvel.

Deste modo, o cofre público municipal deixou de receber 104,49% a mais de receita advinda do IPTU na Região Romão dos Reis, perda que foi ocasionada principalmente pela valorização dos imóveis em pelo menos 300%. Diferentemente da Região Centro, os dados discrepantes não influenciaram diretamente na perda de arrecadação, mas sim inversamente, isto é, provocaram um ganho na arrecadação do tributo.

Ainda, verifica-se a perda na arrecadação do IPTU devido à inadimplência na região, como apresentado na Tabela 8.

**Tabela 8 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Romão dos Reis no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 201.055,92
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 142.574,55
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 32.199,19
<b>Inadimplência</b>	R\$ 26.282,18
<b>Inadimplência (%)</b>	13,07%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Por meio da Tabela 8, observa-se que o grau de inadimplência da região Romão dos Reis é de 13,07%, o que equivale a uma perda para os cofres públicos de R\$ 26.282,18 nessa região. Aos contribuintes que pagaram o imposto em uma única parcela, receberam um desconto de 20%, que somou um total de R\$ 32.199,19.

### **4.2.3. Região 3 – Bom Jesus**

#### **4.2.3.1. Perfil da População**

A Região Bom Jesus é a segunda região mais populosa na qual residem 9941 pessoas. A faixa etária predominante é dos 40 a 59 anos que compreendem aproximadamente 28% do total do número de habitantes da região. No entanto, em menor escala, mas em número expressivo, 20,6% dos habitantes dessa região se encontram na faixa etária de 25 a 39 anos, enquanto a minoria são aqueles que têm 70 anos ou mais, somente 6,4%. Ainda, quase 64% dos moradores são considerados economicamente ativos, enquanto 8,7% são aposentados e o restante é inapto ao trabalho. Porém, essa região é uma das que apresenta maior taxa de desemprego, em torno de 7,57%.

O desemprego reflete na renda da região, visto que a renda familiar na região Bom Jesus está entre as menores do município, em média R\$ 1.754,66. Já a renda per capita não chega nem a um salário mínimo, ficando em R\$ 507,61. Apesar disso, apresenta uma desigualdade menor, comparada as regiões Centro e Romão dos Reis, visto que os 20% mais ricos apropriam 42,49% de toda renda da região e os 20% mais

pobres apropriam 6,01% da renda. Nas outras regiões citadas, os mais pobres não chegam a apropriar nem 4,8% da renda.

Em relação ao grau de escolaridade, o comportamento dos resultados não difere muito da renda e do desemprego. Quase metade dos moradores (48,28%) não possui nem o ginásio completo, o que corresponde atualmente ao nono ano ou antiga oitava série do ensino fundamental. Quanto ao ensino médio, apenas 10% o concluíram e somente 6% possui nível superior, que coincidentemente é a mesma percentagem de analfabetos maiores de 15 anos.

Na habitação, em geral, encontramos de 3 a 4 pessoas por domicílio, sendo que mais de 35% dos moradores moram sem o cônjuge.

#### **4.2.3.2. Perda na Arrecadação do IPTU**

A região Bom Jesus apresenta um total de 3.249 imóveis tributáveis, sendo que este estudo coletou informações de 23 imóveis. Do número de imóveis coletados, 8 são casas, 11 apartamentos e 3 são lotes, como apresentado na Tabela 9.

Ainda, os imóveis residenciais, em geral, possuem de 2 a 3 quartos, 1 sala, 2 banheiros e nenhuma ou apenas 1 garagem.

**Tabela 9 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Bom Jesus no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	8	174,98%	174,98%	0
<b>Apto</b>	11	112,57%	123,98%	1
<b>Lote</b>	3	713,05%	721,01%	0
<b>Comercial</b>	1	424,16%	424,16%	0
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>190,23%</b>	<b>171,66%</b>	<b>4%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

Na Tabela 9 também pode-se verificar a partir da amostra o valor do IPTU que está cadastrado na prefeitura e o valor calculado a partir do valor de mercado. Os imóveis que obtiveram maior valorização foram os lotes com um aumento de mais de 700% em relação ao valor venal do imóvel. Essa valorização culminou em uma arrecadação 7 vezes menor do que se poderia arrecadar para os cofres públicos.

Em seguida, o imóvel utilizado para atividades comerciais foi o que apresentou maior valorização, cerca de 400%. Devido a isso, a prefeitura deixou de arrecadar um valor 4 vezes maior do que ela poderia arrecadar.

Já as casas tiveram um aumento de quase 175% em seu valor de mercado, o que resultou em uma arrecadação 1,75 menor para os cofres públicos. E por último, os apartamentos foram os que apresentaram menor valorização comparados aos outros imóveis, em torno de 124%. Com isso, a arrecadação do IPTU poderia ser 113% maior do que é atualmente.

Diante disso, a prefeitura de Viçosa poderia aumentar sua arrecadação na região Bom Jesus em aproximadamente 190%. Essa perda foi consequência principalmente da valorização dos imóveis em pelo menos 170% em relação ao valor venal. Contudo, ressalta-se que o fato de haver informações no cadastro imobiliário que não condizem com a realidade do imóvel, contribuiu para gerar essa perda.

Outro fator determinante para que haja a perda na arrecadação do IPTU é a inadimplência por parte dos contribuintes.

**Tabela 10 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Bom Jesus no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 323.310,91
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 177.474,04
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 39.372,19
<b>Inadimplência</b>	R\$ 106.464,68
<b>Inadimplência (%)</b>	32,93%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Na Tabela 10 constata-se que os contribuintes da região Bom Jesus deixam de pagar cerca de 33% do imposto devido. Ainda, observa-se que só nessa região a administração municipal concedeu um total de 12% em descontos, provenientes do desconto de 20% previstos na lei municipal para o contribuinte que pagar o imposto devido à vista.

#### **4.2.4. Região 4 – Fátima**

##### **4.2.4.1. Perfil da População**

Já na Região Fátima está 5,39% do total de habitantes do município de Viçosa, o que equivale a 3.666 pessoas. Dessas, cerca de quase 50% dos moradores encontram-se entre os 25 aos 59 anos, sendo que a parcela mais expressiva numericamente está na faixa dos 40 aos 59 anos, em um total de 1.038 pessoas. Os que se encontram na faixa etária de acima dos 70 anos representam apenas 7,1%, configurando-os como a minoria. Nesses aspectos, a região Fátima se assemelha à região Bom Jesus. Porém, o número de pessoas economicamente ativas é maior na região Fátima, visto que 65% das pessoas estão compreendidas nesse grupo. Ainda, 10% estão aposentados e 25% são pessoas que estão inaptas ao trabalho. Além disso, o local apresenta uma das menores taxas de desemprego do município: apenas 1,03% dos moradores estão desempregados.

Embora a taxa de desemprego seja a mais baixa, a renda média das famílias não é uma das mais altas, recebendo cada família um pouco mais de R\$ 3.000 por mês. Esse montante equivale a uma renda per capita de R\$ 903,44. Apesar disso, a região apresenta uma desigualdade significativa, pois apenas 5,6% da renda é apropriada pelos mais pobres enquanto os 20% mais ricos apropriam mais de 50% de toda renda gerada na localidade.

Somente 8,6% dos habitantes da área possuem ensino superior, contra 22,9% que possui pelo menos o ensino médio. No entanto, em torno de 37% não possui nem o ginásio completo ou possui apenas até a quarta série do ensino fundamental<sup>3</sup>, um número significativo da população do lugar. Conjuntamente, observarmos na região uma taxa de analfabetismo de quase 5%, o que leva a crer que a região não possui um nível de instrução elevado.

Outro aspecto importante é o fato de 32% dos moradores não morarem com o cônjuge, apesar de residirem de 3 a 4 pessoas em quase 60% das moradias.

---

<sup>3</sup> Equivalente ao quinto ano no sistema educacional atual.

#### 4.2.4.2. Perda na Arrecadação do IPTU

Na região Fátima estão localizados 1510 imóveis, dos quais 25 fizeram parte da amostra desse estudo. Assim sendo, a amostra foi composta por 5 casas, 17 apartamentos e 3 lotes, como é apresentado na Tabela 11.

Ainda, os imóveis residenciais que compõe a amostra possui de 2 a 3 quartos, 1 sala, de 1 a 2 banheiros e pelo menos 1 garagem.

**Tabela 11 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Fátima no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	5	188,67%	188,67%	0
<b>Apto</b>	17	181,69%	213,66%	3
<b>Lote</b>	3	847,39%	721,96%	1
<b>Total</b>	<b>25</b>	<b>231,56%</b>	<b>233,64%</b>	<b>16%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

Considerando as informações contidas na Tabela 11, verifica-se que mais uma vez os lotes foram os que apresentaram uma maior valorização em relação ao valor venal, mais de 700%. Com essa valorização, o município poderia arrecadar 847% mais IPTU do que atualmente, partindo do pressuposto que não há inadimplência. Destaca-se também, que o fato de haver informações no cadastro imobiliário da prefeitura que não condizem com a situação atual do imóvel influencia na perda da arrecadação.

A segunda maior valorização foi dos apartamentos, que tiveram um aumento de pelo menos 213%. Porém, apesar do aumento referente ao valor dos apartamentos ter sido maior do que o aumento do valor das casas, a perda com a arrecadação do IPTU dos apartamentos foi menor. Esse resultado está diretamente ligado aos dados discrepantes entre a realidade e o cadastro da prefeitura no que se refere aos apartamentos da região Fátima.

Assim, o órgão público competente deixou de arrecadar 182% a mais com os apartamentos, enquanto com as casas a perda foi de 189%. No total, por falta de atualização cadastral, o município deixou de arrecadar 232% de IPTU nessa região.

No entanto, a arrecadação do IPTU não depende só do cadastro imobiliário, mas também do pagamento do tributo por parte dos contribuintes. A Tabela 12 apresenta o

montante que a prefeitura deixou de arrecadar por falta de pagamento dos detentores dos imóveis.

**Tabela 12 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Fátima no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 282.101,46
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 171.227,29
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 35.534,32
<b>Inadimplência</b>	R\$ 75.339,85
<b>Inadimplência (%)</b>	26,71%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Nesse sentido, o município deixou de arrecadar na região um montante de R\$ 75.339,85, o que corresponde a 26,71% do IPTU computado. Também, verifica-se que a prefeitura concedeu o montante de R\$ 35.534,32 em descontos, ou seja, 12,6% do IPTU lançado. Ressalta-se que esses descontos se referem ao pagamento em parcela única por parte dos contribuintes, o que é previsto no código tributário municipal.

#### **4.2.5. Região 5 – Lourdes**

##### **4.2.5.1. Perfil da População**

Na quinta região, Lourdes, residem 3.694 pessoas, o que corresponde a 5,43% da população de Viçosa. A faixa etária predominante da população local é dos 40 aos 59 anos, que corresponde a aproximadamente 29% dos moradores da região. A minoria são aqueles que possuem 70 ou mais, o que equivale a 11% dos moradores locais. Ainda, pelo menos 61% da população da área é economicamente ativa, além de 11% que são aposentados e 28% que são inaptos ao trabalho, entre eles crianças e deficientes. A taxa de desemprego é a terceira menor de Viçosa, em torno de 2,26%, sendo maior do que as taxas das regiões Fátima e Centro.

A baixa taxa de desemprego reflete na renda das famílias da região Lourdes, visto que em média a renda familiar é de R\$ 3.974,20 e a renda per capita é de R\$ 1.382,33. Em aspectos de renda, essa região é a terceira maior, sendo menor somente do que a região Centro e Romão dos Reis. E assim como as duas regiões citadas, Lourdes apresenta a terceira maior taxa de desigualdade: os 20% mais ricos apropriam mais de

50% de toda a renda gerada na localidade, enquanto os 20% mais pobres não chegam a apropriar 4% da renda gerada. Dessa forma, observa-se que quanto maior a renda mais desigual é a sua distribuição.

Quanto ao nível de escolaridade da região, não foi possível obter dados visto que nos questionários aplicados os participantes não declararam sua escolaridade. Porém, sabe-se que a taxa de analfabetismo é a menor observada dentre as regiões, apenas 1,34%. Ainda, cerca de 82,7% dos indivíduos em idade escolar, dos 6 aos 24 anos, frequentam a escola.

No aspecto habitação, em geral, residem em um mesmo domicílio de 2 a 3 moradores, sendo que quase 35% dos moradores não moram com cônjuge.

#### **4.2.5.2. Perda na Arrecadação do IPTU**

Na região Lourdes foram coletadas informações de 23 imóveis, de um total de 1729 imóveis. Esses 23 imóveis se dividem da seguinte forma: 3 são casas, 18 são apartamentos e 2 são lotes.

Assim, do total de imóveis coletados, 21 são residenciais que de forma geral possuem de 2 a 4 quartos, 1 sala, de 1 a 2 banheiros e pelo menos 1 garagem.

**Tabela 13 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Lourdes no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	3	191,65%	191,66%	0
<b>Apto</b>	18	141,17%	141,17%	2
<b>Lote</b>	2	549,78%	549,78%	0
<b>Total</b>	<b>23</b>	<b>185,17%</b>	<b>185,17%</b>	<b>9%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

Por meio da Tabela 13 verifica-se que como nas demais regiões, os lotes apresentaram a maior diferença entre o valor venal e o valor de mercado do imóvel, chegando a uma valorização de quase 550%. Já as casas apresentaram uma valorização bem menor do que a observada nos lotes, tendo um aumento de um pouco mais de 190%. Os apartamentos, por sua vez, tiveram uma diferença de 141,17%.

Apesar de 9% dos dados referente à situação atual do imóvel diferir dos que se encontram no cadastro imobiliário da prefeitura, a perda na arrecadação do IPTU seguiu

o mesmo comportamento da valorização. Diante disso, a prefeitura teve uma receita 185,17% a menos de IPTU na região Lourdes devido à desatualização cadastral.

Quanto à inadimplência, há uma perda de 25,81% na arrecadação do imposto devido à falta de pagamento dos contribuintes da região, como demonstrado na Tabela 14.

**Tabela 14 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Lourdes no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 389.027,56
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 238.666,28
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 49.953,17
<b>Inadimplência</b>	R\$ 100.408,11
<b>Inadimplência (%)</b>	25,81%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Ainda, constata-se que o órgão público competente concedeu R\$ 49.953,17 em desconto pelo pagamento do imposto à vista por parte do contribuinte. Isso corresponde a aproximadamente 13% do montante lançado.

#### **4.2.6. Região 6 – Santa Clara**

##### **4.2.6.1. Perfil da População**

Santa Clara abrange um contingente de 3.822 pessoas, isto é, 5,62% de toda a população viçosense. Do total de moradores da localidade, 47,3% estão entre os 25 e 59 anos, sendo que a maior concentração se encontra na faixa dos 40 a 59 anos. Em menor escala, mas em número expressivo, temos os moradores com menos de 16 anos, que correspondem a 20,4%. Como nas demais regiões, exceto Centro, a minoria é representada pelos indivíduos com 70 anos ou mais. Do mesmo modo que a região Bom Jesus, quase 64% dos moradores locais são economicamente ativos, além de 6,6% serem aposentados e aproximadamente 29% são considerados inaptos para o trabalho. A taxa de desemprego é de 5,91%, uma das mais altas dentre as regiões.

No aspecto renda, mais uma vez a região Santa Clara se aproxima da região Bom Jesus. Ambas possuem altas taxas de desemprego e uma renda baixa, provavelmente reflexo do desemprego. A renda média familiar de Santa Clara é de R\$

1.957,57 e a renda per capita não chega a um salário mínimo: R\$ 567,28. Como foi constatado na região anterior quanto maior a renda pior a distribuição, pode-se dizer que o inverso também é verdadeiro: os 20% mais ricos apropriam aproximadamente 48% da renda gerada na região, enquanto os 20% mais pobres apropriam pelo menos 6% de toda riqueza gerada no local.

Mais de 40% dos habitantes da região possuem apenas o primário completo, isto é, até o quinto ano ou quarta série do ensino fundamental. Ainda, 28,6% possui pelo menos o ensino médio completo e 17,1% possui até o nono ano (oitava série do ensino fundamental). Dentre os entrevistados, nenhum possuía ensino superior. A taxa de analfabetismo entre os maiores de 15 anos é de 3,81%.

Em geral, em cada domicílio mora de 3 a 4 pessoas, sendo que aproximadamente 24% da população vive sem cônjuge.

#### 4.2.6.2. Perda na Arrecadação do IPTU

A região Santa Clara possui um total de 1649 imóveis tributáveis, dos quais coletamos informações de 27 imóveis. Estes foram distribuídos entre casas, apartamentos e lotes, como evidenciados na Tabela 15.

Em geral, os imóveis residenciais possuem as seguintes características: de 2 a 3 quartos, 1 sala, de 1 a 2 banheiros e pelo menos 1 garagem.

**Tabela 15 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Santa Clara no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	9	354,37%	254,06%	3
<b>Apto</b>	14	217,68%	275,26%	5
<b>Lote</b>	4	304,34%	304,34%	0
<b>Total</b>	<b>27</b>	<b>276,10%</b>	<b>267,20%</b>	<b>30%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

Dentre os imóveis, os lotes foram os que apresentaram maior valorização, seguidos dos apartamentos e por último as casas, sendo que cada um teve, respectivamente, um aumento de 304,34%, 275,26% e 254,06%. Contudo, a diferença entre o IPTU calculado com base no valor venal e o calculado com base no valor de mercado apresentou um comportamento diferente, visto que a maior perda de

arrecadação do imposto foi verificada nas casas. Isso pode ser explicado pelos dados discrepantes entre o cadastro imobiliário e a situação atual do imóvel.

Sendo assim, a prefeitura deixou de arrecadar 354% a mais com as casas, 304% a mais com os lotes e 218% a mais com os apartamentos. Isso equivale a dizer que o município arrecadou 276% a menos do que teria condições por estar com o seu cadastro imobiliário subavaliado.

Além da subavaliação dos imóveis, a arrecadação do IPTU pode ser prejudicada pela inadimplência por parte dos contribuintes. A Tabela 16 traz informações a respeito desse fator na região.

**Tabela 16 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Santa Clara no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 224.788,64
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 111.755,26
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 23.635,21
<b>Inadimplência</b>	R\$ 89.398,17
<b>Inadimplência (%)</b>	39,77%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Assim, verifica-se que quase 40% do tributo lançado não é arrecadado, por falta de pagamento do imposto pelos contribuintes. Já os descontos concedidos aos contribuintes que optaram por pagar o tributo em parcela única somam um montante de R\$ 23.635,21, o que corresponde a 10,5% do IPTU lançado.

#### **4.2.7. Região 7 – Passos**

##### **4.2.7.1. Perfil da População**

A Região Passos é a menor região em extensão e possui 2.621 moradores, correspondendo a 3,85% do total de habitantes da cidade de Viçosa. Cerca de 31,8% da população local tem entre 40 e 59 anos. Assim como a região Centro e diferentemente das demais regiões, os indivíduos compreendidos na faixa dos 60 aos 69 anos que são os menos expressivos numericamente, abrangendo apenas 6,9% da população da área. Apesar disso, mais de 60% de sua população é considerada economicamente ativa, 8% são aposentados e um pouco mais de 30% são considerados inaptos ao trabalho. Porém,

entre os economicamente ativos há poucos desempregados, em torno de 4,24% do total de habitantes que residem na área.

A renda média familiar de Passos é de R\$ 2.286,66 e a renda per capita é de R\$ 719,31, um pouco acima do valor do salário mínimo. Apesar da taxa de desemprego ser mais baixa, a renda da região Passos não é uma das mais altas quando comparada às outras regiões. E seguindo a mesma linha de raciocínio da região anterior, o valor da renda e sua distribuição estão diretamente relacionados: os 20% mais ricos apropriam um pouco mais de 46% da renda gerada na área, enquanto os 20% mais pobres apropriam em torno de 6%. Percebe-se assim uma melhor distribuição da renda nessa região.

Mais da metade dos habitantes da região possui pelo menos o ensino médio completo e 17,4% possui ensino superior. Porém, em torno de 17,4% não concluíram nem a oitava série do ensino fundamental. Apesar disso, verifica-se que os habitantes dessa região possui um nível maior de instrução, visto que a taxa de analfabetismo de Passos é a terceira menor dentre as regiões: apenas 3,7%.

Já no aspecto composição familiar, apesar de residir em média de 2 a 3 pessoas em cada domicílio, quase 40% das famílias vivem sem um dos cônjuges.

#### 4.2.7.2. Perda na Arrecadação do IPTU

A região Passos conta com um total de 347 imóveis, sendo coletadas informações de 9 imóveis. Estes imóveis foram distribuídos da seguinte forma: 1 casa, 7 apartamentos e 1 lote, como mostra a Tabela 17.

Os imóveis residenciais possuem em sua maioria 3 quartos, 1 sala, 1 banheiro e nenhuma ou 1 garagem.

**Tabela 17 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Passos no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	1	109,09%	136,92%	0
<b>Apto</b>	7	298,94%	392,92%	0
<b>Lote</b>	1	929,38%	1358,86%	0
<b>Total</b>	<b>9</b>	<b>395,42%</b>	<b>515,39%</b>	<b>0%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

A partir da Tabela 17, verifica-se que o lote foi o imóvel que teve a maior valorização, sendo 10 vezes maior que o valor registrado na prefeitura. Em seguida vem os apartamentos, com uma valorização de quase 400%. Por último, as casas apresentaram a menor valorização, aproximadamente 137%.

Como não houve dados discrepantes, a perda com a arrecadação do IPTU seguiu o mesmo comportamento da valorização. Assim, o município poderia ter uma receita 929,38% maior com IPTU no que se refere aos lotes, quase 300% maior referente aos apartamentos, e 109% maior referente às casas.

Diante disso, a prefeitura de Viçosa teve uma arrecadação 4 vezes menor do que ela poderia ter na região Passos se o seu cadastro tivesse atualizado conforme os valores praticados no mercado imobiliário da região.

Porém, outro fator que causa a perda é a falta de pagamento do tributo devido por parte dos contribuintes. A Tabela 18 mostra a inadimplência identificada na região Passos.

**Tabela 18 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Passos no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 32.875,12
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 15.680,29
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 3.245,81
<b>Inadimplência</b>	R\$ 13.949,02
<b>Inadimplência (%)</b>	42,43%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Com base na Tabela 18, constata-se que o município deixou de arrecadar mais de 40% do IPTU lançado para o ano de 2012, o que equivale a um montante de R\$ 13.949,02. Do IPTU lançado, cerca de 10% deixou de ser arrecadado, pois se referem a descontos concedidos.

Diante desse cenário, essa região é uma das que apresenta maior perda na arrecadação do IPTU.

## **4.2.8. Região 8 – Santo Antônio**

### **4.2.8.1. Perfil da População**

A Região Santo Antônio é a terceira maior região, já que 8.586 pessoas residem nela, o equivalente a 12,62% do total. Mais da metade da população regional possui de 25 a 59 anos, sendo que 27,5% do total dos moradores da região está entre 40 e 59 anos. Os indivíduos que possuem 70 anos ou mais correspondem a 5,1%, isto é, são os que aparecem em menor quantidade em relação às outras faixas etárias. Aproximadamente 67,5% dos moradores da região são economicamente ativos e apenas 5,9% são aposentados. Os indivíduos considerados inaptos ao trabalho somam 26,6%. Apesar de possuir o maior número de pessoas economicamente ativas, também apresenta a maior taxa de desemprego dentre as regiões, mais de 12%.

Embora Santo Antônio apresente a maior taxa de desemprego dentre as regiões, a renda das famílias residentes no local não é a menor, mas ainda assim é baixa. Cada família recebe em média R\$ 2.011,73 e a renda per capita é de R\$ 593,80, não chegando nem a um salário mínimo. Como a renda da região é mais baixa, sua distribuição é mais igualitária: os 20% mais ricos da região apropriam 41,9% de toda renda local, e os 20% mais pobres apropriam 6,25% da renda. Dentre as regiões estudadas, Santo Antônio é a segunda região que apresenta melhor distribuição de renda e, conseqüentemente, menor desigualdade.

Em relação ao nível de instrução, cerca de 19% dos habitantes possui nível superior. Ainda, mais de 35% da população local concluíram pelo menos o ensino médio. Contudo, uma parte significativa dos moradores não possui nem até a oitava série do ensino fundamental, quase 28%. Apesar disso, a região apresenta uma baixa taxa de analfabetismo: 3,71%.

Ainda, do total de famílias que residem na região, em 27% não há a presença do cônjuge. Apesar disso, pelo menos em metade dos domicílios moram mais de 3 pessoas.

### **4.2.8.2. Perda na Arrecadação do IPTU**

Na região Santo Antônio estão localizados 2.990 imóveis, sendo que foram selecionados desse total, 28 imóveis para ter suas informações coletadas. Dentre os imóveis selecionados, 22 são apartamentos e 6 são lotes. Não foram selecionadas casas.

Os imóveis residenciais, em sua maioria, possuem as seguintes características: de 2 a 3 quartos, 1 sala, 2 banheiros e de 1 a 2 garagens.

**Tabela 19 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Santo Antônio no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Apto</b>	22	290,23%	449,78%	11
<b>Lote</b>	6	565,46%	361,81%	1
<b>Total</b>	<b>28</b>	<b>393,59%</b>	<b>425,39%</b>	<b>43%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

A Tabela 19 mostra o comportamento da arrecadação do IPTU na região. Observa-se que a valorização se comportou de forma diferente as demais regiões, visto que ao invés dos lotes, foram os apartamentos que apresentaram maior valorização. Porém, embora a valorização dos apartamentos tenha sido maior, a diferença entre o IPTU calculado com base no valor venal e o IPTU calculado pelo valor de mercado, foi menor do que a apresentada pelos lotes. Isso se deve a inconsistência entre os dados cadastrados na prefeitura e os observados na realidade.

Dessa forma, apesar dos apartamentos terem tido uma valorização de cerca de 450%, o valor que poderia ser arrecado de IPTU não chegou a ser 300% maior do que a atual arrecadação. Já a arrecadação de IPTU incidente sobre os lotes poderia ter sido 565% maior do que é atualmente, resultado este impulsionado pela valorização em aproximadamente 362%.

Com isso, se o cadastro fosse atualizado, o município teria um potencial de arrecadação de 393,59% maior do que arrecadação nos dias de hoje na região Santo Antônio.

**Tabela 20 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Santo Antônio no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 592.312,81
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 343.070,89
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 75.320,61
<b>Inadimplência</b>	R\$ 173.921,31
<b>Inadimplência (%)</b>	29,36%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Porém, se considerada a inadimplência existente na região, esse potencial aumenta, visto que atualmente de todo o IPTU incidente na região, apenas 58% é arrecadado. Esse valor baixo de arrecadação se deve aos 13% que se referem aos descontos concedidos e aos 29,36% que se referem a inadimplência propriamente dita.

Assim, se não houvesse inadimplência, a arrecadação do IPTU na região aumentaria em torno de 51%.

#### **4.2.9. Região 9 – Nova Era**

##### **4.2.9.1. Perfil da População**

Na Região Nova Era residem 4.366 pessoas, isto é, 6,42% da população de Viçosa. Do mesmo modo que a região Santo Antônio, mais de 52% da população da região Nova Era está compreendida na faixa etária dos 25 aos 59 anos, havendo uma pequena diferença para maior dos indivíduos entre 40 e 59 anos, que representam aproximadamente 27% do total de moradores locais. Também nessa região os indivíduos que possuem 70 anos ou mais representam a menor parcela da população local: 7,1%. Cerca de 70% da população se encontra economicamente ativa, a maior taxa dentre as regiões. Os aposentados representam 7,9% do total de residentes na área e os inaptos ao trabalho somam um total de 22,1%. Embora a percentagem de pessoas economicamente ativas seja maior, essa região apresenta uma taxa de desemprego bem mais baixa do que a região Santo Antônio, 4,77%.

A renda média familiar de Nova Era é de R\$ 2.310,90 e a renda per capita é de R\$ 729,76, um pouco mais de 100 reais acima do salário mínimo. Apesar de possuir uma renda um pouco mais alta comparada às demais regiões, a desigualdade na distribuição da renda também é maior, se comparada a região Santo Antônio. Em Nova Era, os 20% mais ricos apropriam pelo menos 47% da renda local, enquanto os 20% mais pobres apropriam apenas 5,17% de toda a renda gerada na área.

Quase 46% da população local conclui pelo menos o ensino médio, no entanto apenas 22% terminaram o ensino fundamental. Ainda, quase 22% não possui nem até a quarta série do ensino fundamental e somente cerca de 5% possui ensino superior completo. Contudo, apesar da região possuir um nível de instrução mais baixo, a taxa de

analfabetismo não é das mais altas, visto que apenas 3,76% dos habitantes maiores de 15 anos não sabem ler nem escrever.

Em relação à composição familiar, em média moram de 2 a 3 pessoas em um mesmo domicílio. Apesar disso, em mais de 40% dos domicílios, as famílias vivem sem a presença do cônjuge.

#### 4.2.9.2. Perda na Arrecadação do IPTU

A região Nova Era conta com 1638 imóveis, dos quais coletamos informações de 19 imóveis que se encontravam à venda. Dentre os imóveis coletados, 18 eram residenciais, e em sua maioria apresentavam características como possuírem 3 quartos, 1 sala, 2 banheiros e 1 garagem. A Tabela 21 apresenta a distribuição dos tipos de imóveis, assim como a valorização e perda da arrecadação do IPTU.

**Tabela 21 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Nova Era no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	4	67,83%	67,83%	0
<b>Apto</b>	14	216,66%	229,18%	1
<b>Lote</b>	1	270,51%	270,51%	0
<b>Total</b>	<b>19</b>	<b>173,60%</b>	<b>174,05%</b>	<b>5%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborada pela autora.

Ao observar os resultados encontrados, verifica-se que como na maioria das regiões, o lote foi o que apresentou maior valorização, seguido dos apartamentos e depois das casas. A valorização das casas não chegou nem a 68%, enquanto que os apartamentos apresentaram uma valorização de 229% e o lote de 271%.

O comportamento do IPTU seguiu a mesma linha da valorização. Assim, a arrecadação de IPTU com os lotes poderia ser aumentada em 270%; dos apartamentos em 229% e das casas em 68%. Nota-se que tanto as casas como os lotes apresentaram igual valor na valorização e na perda do IPTU, porém os apartamentos apresentaram uma perda menor do que a valorização dos imóveis. Isso se deve ao dado de um imóvel que na prefeitura está cadastrado em uma condição e na realidade apresenta uma condição diferenciada. Contudo, pode-se dizer que essa discrepância entre os dados,

nesse caso está onerando o contribuinte, visto que a perda foi menor devido a essa diferença nos dados.

Diante desse cenário, pode-se afirmar que o município poderia ter uma arrecadação 1,7 vezes maior do que a atual, se partir do pressuposto que não há inadimplência na região.

**Tabela 22 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Nova Era no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 195.107,51
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 98.046,70
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 21.548,83
<b>Inadimplência</b>	R\$ 75.511,98
<b>Inadimplência (%)</b>	38,70%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

No entanto, a partir da Tabela 22 pode-se afirmar que esse pressuposto não condiz com a realidade, uma vez que o município deixa de arrecadar cerca de 39% do IPTU lançado para a região. Ainda, a Tabela 22 mostra que a prefeitura concedeu mais de 11% do valor lançado em descontos, para o contribuinte que optou por pagar o IPTU em uma única parcela. Lembrando que quando o contribuinte opta por essa modalidade de pagamento, ele recebe 20% de desconto sobre o valor devido.

#### **4.2.10. Região 10 – Amoras**

##### **4.2.10.1. Perfil da População**

A Região Amoras compreende 5.561 moradores, ou seja, compreende 8,17% de toda população do município. Do total da população local, 24,8% possui de 40 a 59 anos, sendo o número mais expressivo. Enquanto isso, 23,4% está entre 25 e 39 anos e 21,6% possuem menos de 16 anos, uma das maiores percentagem dentre as regiões no que se refere aos jovens menores de 16 anos. Da mesma forma que nas demais regiões, com exceção das regiões Centro e Passos, os idosos com 70 anos ou mais é a parcela menos significativa numericamente, somando 6,1% da população local.

Assim como a região Romão dos Reis, em torno de 63% dos moradores que residem na região Amoras são economicamente ativos. Enquanto isso, os aposentados

representam 7,2% e os inaptos ao trabalho representam 29,8%. Apesar de possuir a mesma percentagem de economicamente ativos que a região Romão dos Reis, a taxa de desemprego não acompanha o mesmo comportamento da última: aproximadamente 6,48% da população regional encontra-se desempregada, caracterizando-se como uma das regiões com maior taxa de desemprego.

As famílias da região Amoras possuem em média uma renda de R\$ 1.440,86, a menor renda dentre as regiões compreendidas nesse estudo. Ainda, a renda per capita é de apenas R\$ 418,24, bem inferior ao salário mínimo da época. Sendo assim, Amoras apresenta a menor desigualdade de distribuição de renda, visto que os 20% mais ricos apropriam menos de 40% da renda gerada na área, mais precisamente apropriam 39,11% da renda. Já os 20% mais pobres apropriam em torno de 7,18% da renda local.

O grau de escolaridade também segue o comportamento da renda, já que mais de metade da população local não possui nem o ensino fundamental completo. Apenas um quarto dos habitantes tem o ensino fundamental completo, os que concluíram o ensino médio não somam 18% e somente 3,9% possui ensino superior. A taxa de analfabetismo é uma das mais altas dentre as regiões estudadas: 4,95% das pessoas residentes na região não possui instrução.

Ainda, em mais de 50% dos domicílios vivem de 3 a 4 pessoas. Apesar disso, em 28% dos domicílios não há a presença do cônjuge.

#### **4.2.10.2. Perda na Arrecadação do IPTU**

Dos 2.877 imóveis localizados na região Amoras, foram coletados apenas 9 imóveis para a realização da pesquisa. O número reduzido de imóveis coletados se deve ao fato de ausência de informações acessíveis de mais imóveis que estivessem a venda na localidade. Dessa forma, optou-se por não apresentar o cálculo da perda da arrecadação do IPTU por desatualização cadastral, pois não representaria de fato a realidade e nem permitiria a comparação com as demais regiões.

Contudo, outro fator que contribui para a perda na arrecadação do IPTU é a inadimplência por parte dos contribuintes. Como esses dados foram coletados junto à prefeitura e correspondem ao total da população analisada nesse estudo, optou-se por apresentá-los. Assim, a inadimplência identificada na região Amoras é apresentada na Tabela 23.

**Tabela 23 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Amoras no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 279.867,08
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 129.578,54
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 26.951,48
<b>Inadimplência</b>	R\$ 123.337,06
<b>Inadimplência (%)</b>	44,07%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Observando a tabela, verifica-se que mais de 40% do imposto lançado para a região deixou de ser arrecadado, devido ao não pagamento do tributo. Ainda, foi concedido um montante de R\$ 26.951,48 em descontos, o que corresponde a 9,6% do IPTU lançado para a região.

#### **4.2.11. Região 11 – Silvestre**

##### **4.2.11.1. Perfil da População**

A última região, Silvestre, possui 6.934 habitantes, sendo uma das maiores regiões, já que abrange 10,19% das pessoas que residem na cidade de Viçosa. A proporção da faixa etária na região Silvestre não difere muito das demais regiões. Mais de 52% estão entre os 25 e 59 anos, assim como nas regiões Santo Antônio e Nova Era. Dentro dessa faixa, o número mais significativo é dos indivíduos que possuem mais de 40 anos. Silvestre também apresenta uma quantidade significativa de jovens com menos de 16 anos, assim como a região Amoras, sendo que cerca de 22,4% dos moradores estão compreendidos nessa faixa etária. Quase 67% da população local apresenta-se economicamente ativa, contra 5% que são aposentados e o restante, 28%, são considerados inaptos ao trabalho. Além disso, a região apresenta uma das menores taxas de desemprego, visto que somente 4,55% dos habitantes da área estão desempregados.

A renda de Silvestre é a quinta mais elevada considerando as regiões estudadas. Em média, cada família recebe R\$ 2.356,68, sendo que cada pessoa recebe em torno de R\$ 656,60. Porém a distribuição dessa renda apresenta-se desigual, visto que os 20% mais ricos apropriam 46,59% de toda a renda local, enquanto que os 20% mais pobres apropriam 6,22% da renda.

Em relação ao nível de escolaridade da região, quase 40% dos habitantes locais possui até o ensino fundamental completo, enquanto 25% só possui até a quarta série do ensino fundamental. Em menor número, quase 19% conclui o ensino médio e apenas 8,5% da população possui ensino superior. Ainda, a taxa de analfabetismo é a segunda maior dentre as regiões estudadas, visto que 5,12% dos moradores não possui instrução.

Assim como na região Amoras, em geral vivem de 3 a 4 pessoas por domicílio, porém cerca de 28% das famílias não possuem a presença do cônjuge.

#### 4.2.11.2. Perda na Arrecadação do IPTU

Na região Silvestre estão localizados 3.913 imóveis, dos quais foram selecionados 54 para compor a amostra. Desses, 16 são casas, 29 são apartamentos e 9 são lotes.

As casas, em sua maioria, possuem de 3 a 4 quartos, 1 sala, de 2 a 3 banheiros e pelo menos 1 garagem. Já os apartamentos tem de 2 a 3 quartos, 1 sala, 2 banheiros e pelo menos 1 garagem.

**Tabela 24 – Diferença no valor do IPTU calculado na Região Silvestre no ano de 2012**

<b>Tipo</b>	<b>Qtde</b>	<b>Perda por desatualização cadastral</b>	<b>Valorização</b>	<b>Discrepantes</b>
<b>Casa</b>	16	272,16%	272,16%	0
<b>Apto</b>	29	206,68%	271,82%	9
<b>Lote</b>	9	290,52%	342,62%	0
<b>Total</b>	<b>54</b>	<b>248,00%</b>	<b>277,63%</b>	<b>17%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

A Tabela 24 mostra a perda na arrecadação, devido a valorização dos imóveis e a discrepância entre as informações no cadastro da prefeitura e a condição real do imóvel. A partir disso, como na maioria das regiões homogêneas, os lotes foram os que apresentaram maior valorização, em torno de 340%. Em seguida vem as casas, com uma valorização de 272,2%. E por último os apartamentos, que tiveram uma valorização bem próxima das casas, aproximadamente 272%.

Nesse sentido, a perda com a arrecadação do IPTU na região seguiu o mesmo comportamento. Assim sendo, o município teria um potencial de arrecadação 290% maior do que arrecadou com os lotes, 272% maior do que arrecadou com as casas, e

207% maior do que arrecadou com os apartamentos. Destaca-se que o fato de 17% das informações entre o cadastro e a realidade se mostrar discrepantes influenciou diretamente no cálculo do IPTU pelo valor de mercado.

Diante desses resultados, pode-se dizer que o município teve uma arrecadação 2,5 vezes menor do que ela poderia arrecadar na região Silvestre, devido à uma valorização de 278% dos imóveis da região.

Além da desatualização cadastral, outra variável que impacta diretamente a arrecadação do tributo é a inadimplência.

**Tabela 25 – Inadimplência referente à arrecadação do IPTU na região Silvestre no ano de 2012**

<b>IPTU Lançado</b>	R\$ 780.527,67
<b>IPTU Arrecadado</b>	R\$ 449.890,19
<b>Descontos Concedidos</b>	R\$ 97.583,62
<b>Inadimplência</b>	R\$ 233.053,86
<b>Inadimplência (%)</b>	29,86%

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Pela Tabela 25 pode-se observar que o município deixou de arrecadar quase 30% do valor lançado para a região. Se todos os contribuintes da área tivessem pagado o imposto, a prefeitura teria uma arrecadação 52% maior do que ela teve.

Ainda, foram concedidos um total de R\$ 97.583,62 em descontos referente ao pagamento do tributo pelos contribuintes em uma única parcela. Esse montante equivale a 12,5% do IPTU lançado.

#### **4.3. Perda na Arrecadação do IPTU no município de Viçosa**

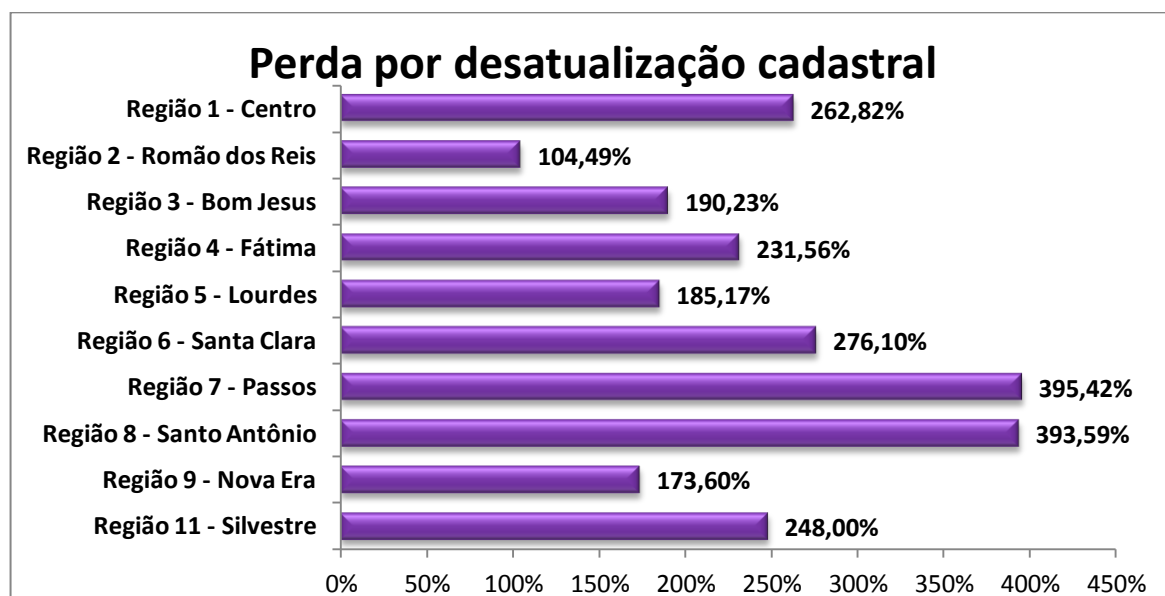
Após a verificação da perda na arrecadação do IPTU por região, nesse tópico foram apresentadas a perda na arrecadação do IPTU em Viçosa como um todo, com base nos resultados encontrados nas regiões estudadas. Nesse sentido, a Tabela 26 mostra de forma resumida a perda na arrecadação do imposto.

**Tabela 26 – Perda na arrecadação do IPTU no ano de 2012**

Região	Valorização	Perda por Desatualização Cadastral	Perda por Inadimplência	Discrepantes
R1 - Centro	296,20%	262,82%	14,66%	21%
R2 - Romão dos Reis	306,35%	104,49%	13,07%	33%
R3 - Bom Jesus	171,66%	190,23%	32,93%	4%
R4 - Fátima	233,64%	231,56%	26,71%	16%
R5 - Lourdes	185,17%	185,17%	25,81%	9%
R6 - Santa Clara	267,20%	276,10%	39,77%	30%
R7 - Passos	515,39%	395,42%	42,43%	0%
R8 - Santo Antônio	425,39%	393,59%	29,36%	43%
R9 - Nova Era	174,05%	173,60%	38,70%	5%
R10 - Amoras	-	-	44,07%	33%
R11 - Silvestre	277,63%	248,00%	29,86%	17%
<b>Total</b>	<b>271,25%</b>	<b>247,39%</b>	<b>24,77%</b>	<b>20%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

Nesse estudo foram identificados dois tipos de perda na arrecadação do IPTU: uma por desatualização cadastral e outra por inadimplência por parte dos contribuintes. A perda por desatualização cadastral é evidenciada no Gráfico 3. Ressalta-se que a perda por desatualização cadastral pressupõe que não há inadimplência por parte dos contribuintes, ou seja, pressupõe que todos os proprietários pagam o IPTU.



**Gráfico 3 – Perda por desatualização cadastral nas regiões homogêneas**

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

Nesse sentido, a região que apresentou maior perda na arrecadação do IPTU por desatualização cadastral foi a região Passos, visto que a prefeitura poderia aumentar a arrecadação nessa região em 395%, partindo do pressuposto que todos os contribuintes pagam o IPTU. Essa perda foi devido a valorização que os imóveis sofreram, cerca de 500%. Em seguida, a região Santo Antônio foi a que apresentou maior perda, devido a uma valorização dos imóveis de aproximadamente 425%. Segundo o entrevistado C1 essa valorização se deve ao fato de “(...) uma expansão regi/ da região mesmo... que assim... quem mora lá gosta muito de lá”. Já o entrevistado C2 afirma que

“(..) é sobre a questão do do... da facilidade que as pessoas tem de comprar é é... o imóvel hoje... porque... as pessoas que já estão acostumadas a morar nesses bairros... elas compram no... elas não querem sair do bairro (...) e já estão acostumadas a morar ali com os familiares... elas compram ali... então e... como essas regiões não tinham crescimento não estava tendo esse crescimento... não tinha prédios... não tinha imóveis novos... o pessoal começou a investir nesses locais... então o pessoal que mora lá... éh:::... os jovens que estão casando agora... que não querem morar de aluguel... que tem... a família que tem... o casal que tem uma renda aí:::... na faixa de... mil e seiscentos... mil e quinhentos reais eles conseguem comprar o imóvel através da caixa... então... ao invés de entrarem com aluguel... já entram pagando o financiamento... que facilita melhor... né:: (...).”

O entrevistado C3 concorda com C1 e C2 afirmando que a expansão se deve ao fato das pessoas quererem morar em sua casa própria, além de haver mais linhas de crédito imobiliário e os preços serem mais acessíveis nessas regiões.

Além disso, a valorização na região Santo Antônio está diretamente ligada à expansão da universidade, visto que há uma entrada alternativa para a UFV nessa região. Esse fato faz crer que os imóveis ali construídos são mais para investimento, isto é, para serem alugados para estudantes da universidade. Isso é observado na fala do entrevistado C1 que afirma

“Ali... nessa parte aqui do Santo Antônio né... [gesticulou em direção ao bairro]<sup>4</sup> (...) essa parte mais aqui... que realmente tem construído mais... é por causa da via alternativa... também [frase exclamativa] (...) agora Sheila... tem uma coisa que a gente que mexe com comércio por aqui (...) NATIVO... pessoa que mora/de Viçosa... NÃO mora pro lado de lá [frase exclamativa]... não gosta (...)”.

O entrevistado C2 complementa “se hoje você for observar... ali no Santo Antônio tem muitos prédios novos (...)”.

---

<sup>4</sup> Comentários da autora.

Ainda, 43% dos imóveis da região apresentam informações discrepantes entre o cadastro da prefeitura e a realidade, visto que há imóveis cadastrados na prefeitura como lotes, mas atualmente são prédios; e também um dos imóveis está cadastrado como um templo religioso e por isso é isento do tributo, como estabelecido no artigo 150, inciso VI, alínea b, da Constituição Federal de 1988; mas atualmente esse imóvel não possui mais esse propósito e, portanto deveria incidir o IPTU sobre ele.

O entrevistado GM acredita que a valorização

“Pode ter sido por causa do melhoramento das ruas né... as ruas principais foram asfaltadas... aí valoriza os imóveis... se você tem imóvel por exemplo... na estrada de chão é x... aliás numa rua de terra é x... você asfaltou a rua quase que dobra né”.

A terceira região que apresentou maior perda na arrecadação por desatualização foi a região Santa Clara, porém essa perda não foi gerada necessariamente pela valorização dos seus imóveis, já que essa valorização foi de 267,2%, menor do que outras regiões como Romão dos Reis e Centro. No entanto, 30% dos imóveis possuem informações discrepantes em relação aos dados registrados no cadastro imobiliário do município. Esses imóveis estão registrados como lotes na prefeitura, mas na realidade se referem a prédios e uma casa de 2 andares, na qual se encontram 2 domicílios.

Já a região que apresentou menor perda por desatualização cadastral foi Romão dos Reis, apenas 104,5%. Porém, essa baixa perda não se deve a uma baixa valorização, mas sim às informações discrepantes. Isso porque, nem sempre esses dados prejudicam a arrecadação do IPTU pela prefeitura. Em alguns casos, como em Romão dos Reis, essa diferença entre o cadastro e a realidade pode onerar o contribuinte, como em um dos imóveis que está cadastrado como lote, mas no lugar há uma casa construída. Assim, ao invés de incidir uma alíquota de 0,3%, incide uma alíquota de 1,20%, onerando o contribuinte.

A segunda região que apresentou menor perda por desatualização foi a região Nova Era, devido uma valorização de apenas 174% nos imóveis. A terceira região com menor perda desse tipo foi Lourdes e logo em seguida vem Bom Jesus, com uma valorização de 185% e 172% respectivamente. Para o entrevistado C1 essa baixa valorização da região Nova Era pode ser por questões de acessibilidade ao lugar; quanto a região Lourdes o entrevistado afirma que

“(...) o Lourdes desvalorizou muito por causa do Bar Leão<sup>5</sup> (frase exclamativa)... ninguém gosta de morar... ih:::... porque o Bar Leão fecha aquela rua ali... de quinta a sexta ninguém passa ali... você sabe disso né?... e dá muito assalto... pessoal reclama muito de assalto... e e pessoal fala MESMO não quero... “bai/bairro de Lourdes? tem que passar de frente ao Leão? não quero não” [frase exclamativa]... e muito barulho, muito ruído (...)... mas dá muito muito carro parado... trânsito (...)”.

Já o Bom Jesus, o entrevistado diz que “Bom Jesus está muito desvalorizado... sempre foi né... mas agora está pior porque lá é uma bandidagem danada a parte alta né... pessoal não gosta de Bom Jesus não... VIOLÊNCIA... lá é violência tá:::”. Para o entrevistado C2 a baixa valorização desses bairros

“É porque são bairros mais antigos... então são bairros que não tem... o o Lourdes por exemplo... já é um bairro de classe mais alta... e o crescimento que teve hoje foram pessoas que tem uma renda mais baixa... os bairros onde ainda não tinha crescimento tinham muitos lotes vazios tinha ainda como crescer mais... o Bom Jesus por exemplo... não tem lote hoje vazio no bairro Bom Jesus (...)... então não se constrói muito no bairro Bom Jesus porque não se tem lotes vazios... já no bairro de Lourdes a mesma coisa... é um bairro de casas... então não constrói muitos prédios (...)... então por isso que cresceu menos”.

O entrevistado C3 corrobora com C1 e C2 ao afirmar que “são variados motivos... como falta de disponibilidade de lotes... falta de segurança”. E o entrevistado GM complementa “são bairros que não tiveram muita novidade... não cresceram muito”.

Ainda, nesse estudo, identificou-se também que a perda na arrecadação do IPTU por desatualização cadastral foi diferente entre os tipos de imóveis, como apresentado na Tabela 27.

---

<sup>5</sup> Bar Leão é um tradicional bar de Viçosa, aberto em 1979. É geralmente frequentado por estudantes, principalmente da UFV, tendo quinta-feira como o dia de maior movimento. Por causa da grande movimentação e do espaço reduzido e aberto, era costume dos frequentadores ficarem nas calçadas em frente ao bar. Com a movimentação cada vez maior, esses frequentadores começaram a ocupar não só as calçadas, mas também as ruas ao seu redor. Esse comportamento acabou sendo incorporado pelos clientes do bar, que mesmo depois de sofrer uma reforma de ampliação e isolamento do espaço, continuam ocupando as ruas, se tornando um questão cultural.

**Tabela 27 – Perda na arrecadação do IPTU por desatualização cadastral dividida por tipo de imóvel**

<b>Tipo de Imóvel</b>	<b>Amostra</b>	<b>Valorização</b>	<b>Perda por desatualização</b>	<b>Discrepantes</b>
Casas	59	213,46%	215,72%	7%
Apartamentos	221	255,79%	201,32%	26%
Lotes	35	774,89%	885,65%	6%
Comerciais	5	539,66%	539,66%	0%
<b>Total</b>	<b>320</b>	<b>271,25%</b>	<b>247,39%</b>	<b>20%</b>

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

A Tabela 27 mostra que os imóveis que apresentaram maior perda na arrecadação por desatualização cadastral foram os lotes, e que também foram os que apresentaram maior valorização. De acordo com os entrevistados C1, C2 e C3 isso ocorre por causa do crescimento da cidade de forma geral, principalmente devido a expansão da UFV e a facilidade de crédito imobiliário, o que leva a necessidade da compra de lotes para construção de edificações. Na fala do entrevistado C2 esse fato é evidenciado claramente quando ele afirma que

“A economia que deu uma melhorada... melhorou bastante inflação...essas coisas... e com relação também ao crescimento da universidade... cursos novos né... éh::: a questão também da facilidade do governo com relação ao financiamento através da Caixa Econômica Federal né... os bancos abaixaram o juros bastante... então facilitou as pessoas que que não tinham moradia própria de ter seu imóvel através de financiamento... então né... nos últimos dois três anos vendeu-se muito pelo programa Minha Casa Minha Vida... que a taxa de juros é bem abaixo... então facilitou aquelas pessoas que não tinham condições... tem baixa renda... que não tinham condições de adquirir o imóvel... hoje facilitou bastante... aumentou muito... então incentivou também os construtores a construir... e uma outra coisa também foi a questão do investidor que passou a ser construtor... as pessoas que compravam para investimento... que... sempre estavam comprando o imóvel já pronto elas... passaram a construir o imóvel... a comprar o terreno e construir... então aumentou muito esses pequenos construtores... tem muitos construtores em Viçosa... então isso contribui bastante para o crescimento de obras... tem muitas obras na cidade em todos os lugares né”.

Apesar dos apartamentos terem apresentado uma perda maior do que as casas, sua valorização foi maior. Essa diferença se deve aos dados discrepantes entre o cadastro imobiliário de Viçosa e a realidade, visto que há vários prédios sendo construídos.

Além disso, observa-se que o município como um todo teve uma valorização de 272% nos seus imóveis e uma perda de quase 248% em relação ao que é arrecadado de IPTU atualmente. Como citado anteriormente, pode-se evidenciar as causas dessa valorização dos imóveis na fala do entrevistado C2, que enumera algumas causas como facilidade de crédito e expansão da universidade. O entrevistado C1 complementa dizendo que, segundo sua percepção, a valorização nos últimos 11 anos se deve a

“Pouca oferta que tinha na época né... principalmente para estudante... república... essas coisas... agora não [frase exclamativa]... agora acho que até oferta de um quarto e dois está bem saturado... não está tendo mais oferta né... muita especulação muita gente que gosta de... de::: investir em imóveis... também agora piorou muito porque agora aluguel caiu muito táh... agora o que que tem?... está tendo muita procura ainda para pessoa que vai morar... vai financiar pela Caixa para morar... então agora mudou... o o foco... (...) está MUITO ligado a universidade... (...) os pais compram para os filhos morarem... é um GRANDE investimento... seu filho vai ficar aqui de cinco a dez anos no mínimo... (...) então você fica sem pagar aluguel... seu imóvel valoriza muito... porque não desvaloriza mesmo diminuindo a procura... (...) então tem muitos pais que compram”.

O entrevistado C3 corrobora dizendo que é uma questão de demanda e oferta, principalmente por causa da expansão da UFV. Ainda, os entrevistados C1, C2 e C3 acreditam que a tendência do mercado imobiliário atualmente é estabilizar, mantendo um padrão de crescimento mais baixo do que nos últimos 11 anos.

Outro aspecto que está diretamente ligado à perda de arrecadação por desatualização cadastral são as informações que se diferem entre o cadastro imobiliário da prefeitura e a condição real do imóvel, isto é, os dados discrepantes, como foi citado várias vezes durante a análise dos resultados. Essa diferença tem suas causas em dois fatores: um fator é a própria falta de atualização do cadastro e a fiscalização por parte da prefeitura, e o outro é o fato do contribuinte não informar à prefeitura quando realiza alguma modificação no imóvel que muda a metragem de área construída, o que consequentemente mudaria o valor da base de cálculo do IPTU.

O primeiro fator é observado na fala do entrevistado GM quando afirma que

“A gente sabe que existe MUITAS muitas construções clandestinas na cidade... né?... eu estou ciente disso... mas se não fizer um recadastramento geral da cidade não tem como pegar tudo não... e com certeza são muitos imóveis mesmo... ( ) deve ter mais da... mais da metade de imóveis sem cadastrar”.

E depois complementa falando sobre a fiscalização

“Não tem [frase exclamativa]... não tem [não tem como fiscalizar]... (...) se tiver um interesse público de comprar por exemplo umas três motos... aí há a possibilidade de fazer um levantamento... um acompanhamento por bairros... aí dá pra pegar tudo... mas... não tem não tem não tem a:: o carro pra... as condições das pessoas fazer esse trabalho”.

Quanto ao outro fator o entrevistado ainda alega

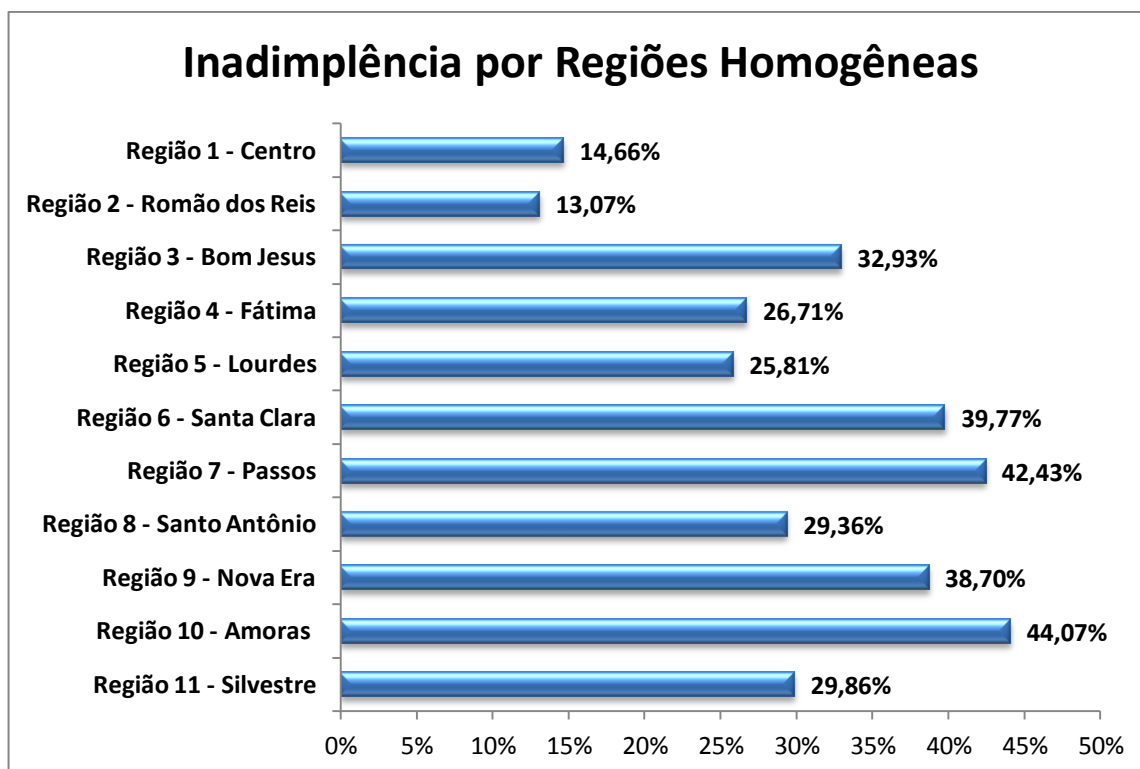
“As vezes ele [contribuinte] vem... porque quando ele constrói uma casa por cima de uma outra por exemplo... ele tem ligar água e ligar a luz não tem?... então ele vem aqui... aí a gente pega e cadastra a casa dele... só só que são poucos casos que acontece né... (...) porque geralmente quando a pessoa não quer colocar outro hidrômetro... o mesmo hidrômetro que serve pra casa de baixo que é da mesma família... é só puxar pra casa de cima... (...) você faz o que?... você vai pedir uma alvará de construção você precisa de um engenheiro para fazer a planta da casa para você... e fica caro fazer um planta né... (...) então ele [contribuinte] não vai se preocupar com isso... desse jeito ele vai gastar com o engenheiro e vai gastar com o investimento [casa]... que é errado né”.

Já dos 8 contribuintes entrevistados, todos alegaram ter avisado a prefeitura quando fez alguma modificação no imóvel, porém os entrevistados P1, P2, P7 afirmam que apenas avisaram por receio de sanções legais, como é evidenciado na expressão de P7 “se não eles [prefeitura] param tudo [interditam a construção] né?... assim... tem que sempre avisar... se não pode aparecer um problema”. Ainda, o entrevistado P5 ressaltou após a entrevista que já havia feito alterações em seu terreno, mas como eram muito antigas e como, segundo ele, não havia legislação na época que regulasse tais alterações acabou fazendo por conta própria. Além disso, o entrevistado P3 afirma que

“É sim... em todos fiz modificação... tive que avisar a prefeitura pois me deduraram (risos)... pois tinha feito uma obra que remete a coisas internas pra agregar valor... mas acabou que foram... corrigiram o projeto e resolveu tudo”.

Dessa forma, percebe-se que não há um reconhecimento da importância de atualizar as informações para uma melhor gestão pública por parte dos contribuintes, mas sim apenas um receio de sanções legais.

Em relação ao outro tipo de perda na arrecadação do IPTU identificada, a perda por inadimplência, temos os resultados apresentados no Gráfico 4.



**Gráfico 4 – Perda na arrecadação do IPTU por inadimplência dividida por regiões homogêneas**

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Diante dos dados apresentados no Gráfico 4, observa-se que a região que apresentou maior inadimplência foi a região Amoras, visto que mais de 44% do imposto que é lançado não é arrecadado. Em segundo, vem a região Passos com um nível de mais de 42% de inadimplência; e em terceiro, a região Santa Clara foi a que apresentou maior inadimplência, cerca de 40%.

Analisando o perfil dessas regiões elas apresentaram algumas coisas em comum, como renda, taxa de desemprego, taxa de analfabetismo, como apresentado na Tabela 28.

**Tabela 28 – Perfil das regiões com maior perda na arrecadação do IPTU por Inadimplência**

Região	Inadimplência	Renda Média Familiar	Desemprego	Analfabetismo
Amoras	44,07%	R\$ 1.440,86	6%	4,95%
Passos	42,43%	R\$ 2.286,66	4,24%	3,7%
Santa Clara	39,77%	R\$ 1.957,57	5,91%	3,81%

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

A região Amoras, que possui maior inadimplência, é a que possui menor renda familiar, apenas R\$ 1.440,86. É também, dentre as regiões com maior inadimplência, a região que apresenta maior taxa de analfabetismo, 4,95%; menor taxa de escolaridade, mais da metade dos moradores não possui nem o ensino fundamental completo; e a maior taxa de desemprego, mais de 6%. Ainda, a região Amoras foi a única, dentre as três, em que os homens eram a maioria da população local.

Já a região Passos, apesar de apresentar a segunda maior inadimplência, apresenta um perfil mais diferenciado, visto que apesar de sua renda familiar ser considerada baixa, R\$ 2.286,66, comparada a média do município, ainda é a mais alta dentre as regiões mais inadimplentes. Outra característica que a diferencia das demais inadimplentes é sua taxa de desemprego, um pouco mais de 4%, que é a menor comparada a Amoras e a Santa Clara. Seu nível de escolaridade também é maior comparada a essas regiões, já que pelo menos a metade possui ensino médio completo. Porém, sua taxa de analfabetismo ficou bem próxima da de Santa Clara, 3,7%. Dessa forma, a inadimplência da região pode estar relacionada mais a percepção da gestão municipal pelo contribuinte, do que a renda familiar.

Por fim, a região Santa Clara apresenta características bem próximas a região Amoras, visto que sua renda familiar é baixa, cerca de R\$ 1957,57. Outras características é a alta taxa de desemprego, 5,91%; e o baixo nível de escolaridade, visto que mais de 40% dos moradores locais não possuem nem o ensino fundamental completo. O único aspecto que essas duas regiões se diferem é a taxa de analfabetismo, já que a de Santa Clara é de apenas 3,8%, valor mais próximo do da região Passos.

**Tabela 29 – Perfil das regiões com menor perda na arrecadação do IPTU por Inadimplência**

<b>Região</b>	<b>Inadimplência</b>	<b>Renda Média Familiar</b>	<b>Desemprego</b>	<b>Analfabetismo</b>
Romão dos Reis	13,07%	R\$ 5.000,00	3,35%	4,39%
Centro	14,66%	R\$ 4.512,93	2,19%	1,44%
Lourdes	25,81%	R\$ 3.974,20	2,26%	1,34%

Fonte: Dados da pesquisa. Elaborado pela autora.

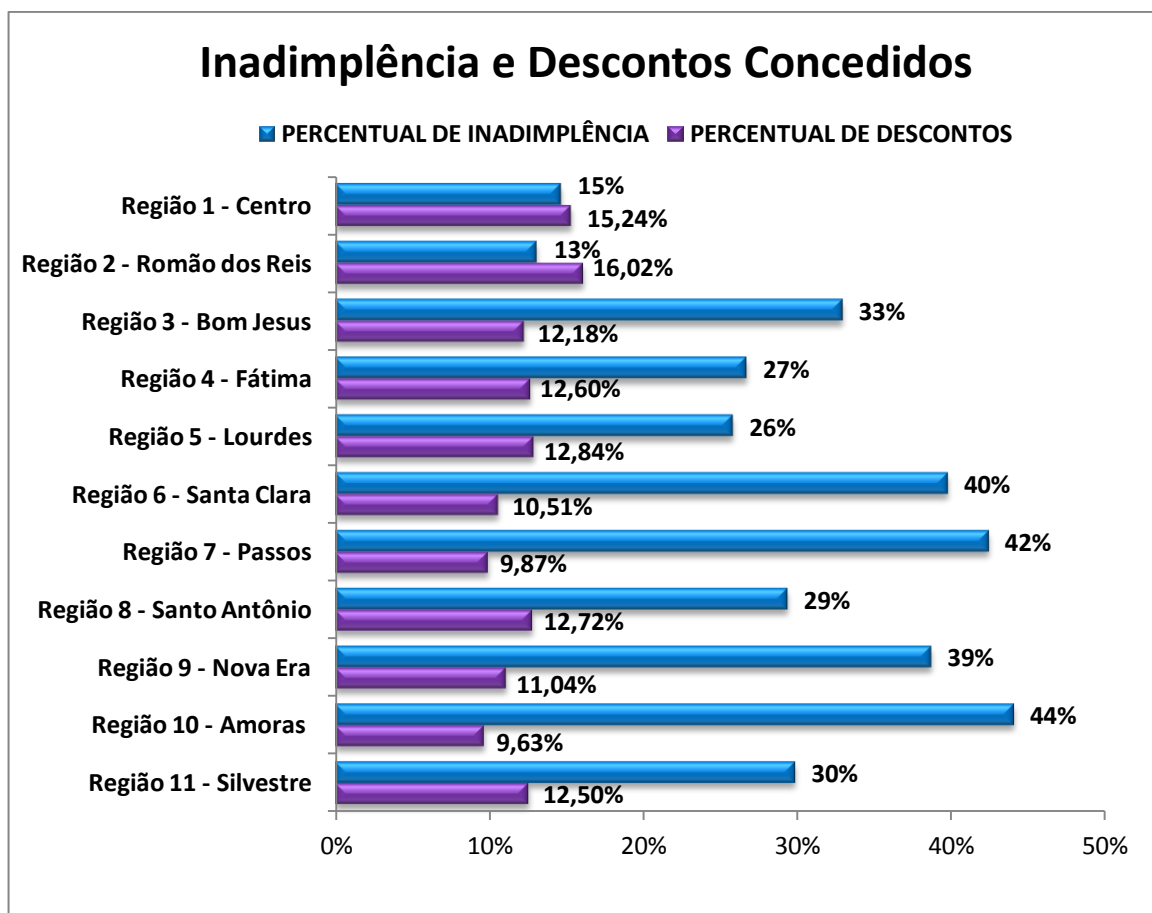
Já as regiões que apresentaram menor perda por inadimplência foram as regiões Romão dos Reis, Centro e Lourdes, como mostra a Tabela 29. O principal aspecto

comum às três regiões é o nível de renda familiar, sendo que Romão dos Reis é a que possui a renda média mais alta dentre todas as regiões do estudo, em torno de R\$ 5.000,00. Por sua vez, o Centro apresenta a segunda maior renda média do município, R\$ 4.512,93; e a região Lourdes vem em terceiro lugar com uma renda média de R\$ 3.974,20. Outro aspecto em comum é a baixa taxa de desemprego, sendo que em Romão dos Reis é de 3,35%, Centro tem uma taxa de 2,19% e Lourdes de 2,26%. Além disso, Centro e Romão dos Reis apresentam o maior nível de escolaridade, respectivamente, 35% e 20% dos moradores possuem ensino superior completo. Já a Região Lourdes é a que apresenta menor taxa de analfabetismo, apenas 1,34%; seguida do Centro, 1,44%. Nesse aspecto, Romão dos Reis se diferencia por apresentar uma taxa maior de analfabetos, 4,39% da população local com mais de 15 anos não possui instrução.

Outro fator que está relacionado a inadimplência é a percepção da gestão pública municipal por parte dos contribuintes, como citado na região Passos. Esse fator é evidenciado na fala do entrevistado P5 que afirma que “prefeitura colabora pra isso [frase exclamativa]... com o fato de não pagarem... não faz um bom serviço... [então] pessoas acabam deixando de pagar”. O entrevistado P7 corrobora alegando que a perda na arrecadação do IPTU “(...) parte da administração sabe?... pessoas não pagam e governo não faz... as pessoas não querem pagar porque prefeitura não faz nada... olhe para rua e vai ver que é complicado”. Ainda, os entrevistados P1 e P2 atribuem à inadimplência à “incompetência administrativa da prefeitura”.

O entrevistado GM também reconhece a percepção da gestão por parte do contribuinte como um fator que influencia na arrecadação do IPTU. Ele afirma que “as pessoas deixavam de pagar porque não tinham benefícios... não tinham retorno... não vou pagar porque a rua tudo esburacada... não tem melhoria na cidade... então né... com certeza isso incentivou”.

Também, outro aspecto que parece estar relacionado à inadimplência é o montante dos descontos concedidos. O Gráfico 5 mostra essa relação.

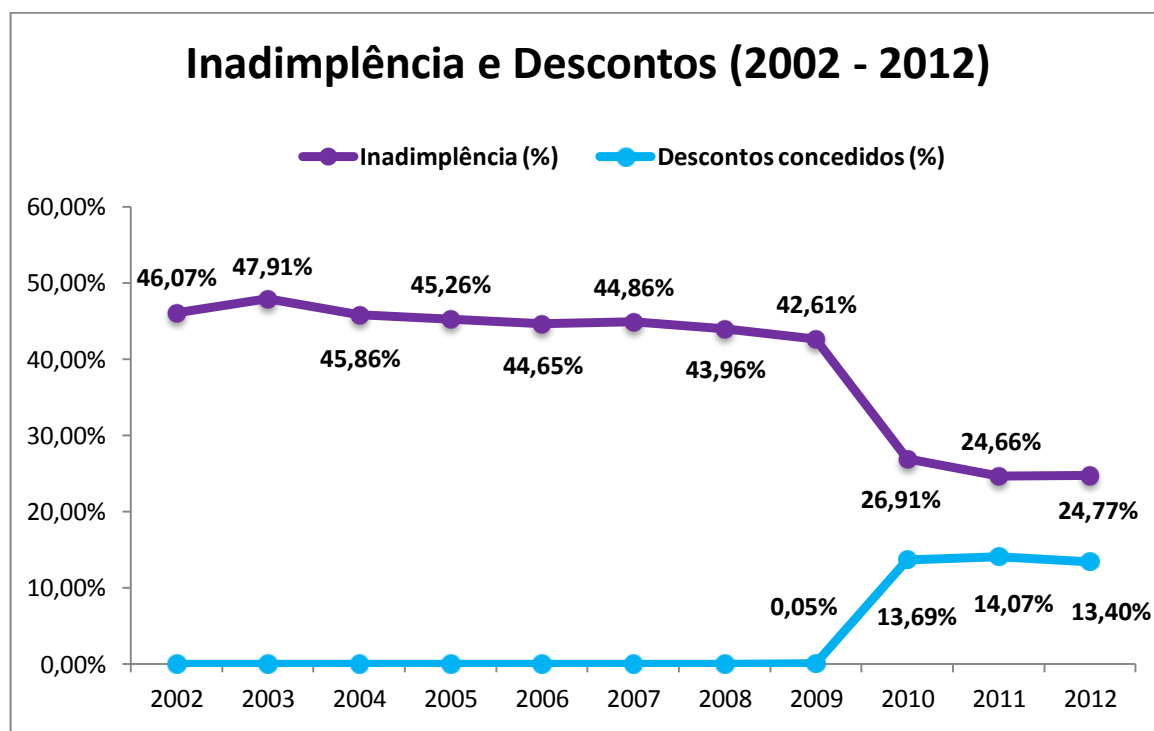


**Gráfico 5 – Relação da Inadimplência com os descontos concedidos em cada região homogênea**

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

Verifica-se por meio do Gráfico 5 que as regiões que apresentaram maior inadimplência foram as que menos foram concedidos descontos. E o contrário também é verdadeiro: quanto menor a inadimplência, maior é o montante de descontos concedidos. Ainda, tanto a inadimplência como os descontos encontram-se relacionados a renda familiar, visto que as regiões que apresentam maior renda, possuem maior inadimplência e, conseguinte, maior desconto. Isso leva a crer que os descontos funcionam como uma política de incentivo fiscal, já que a alta taxa de descontos concedidos nas regiões com menor inadimplência demonstra a preferência dos contribuintes com maior renda em pagar o imposto à vista.

Já o Gráfico 6 apresenta a relação entre a inadimplência e os descontos concedidos, assim como a evolução da perda por inadimplência no período de 2002 a 2012<sup>6</sup>



**Gráfico 6 – Evolução da Inadimplência e dos descontos concedidos no período de 2002 a 2012**

Fonte: Secretaria de Fazenda do município de Viçosa. Elaborado pela autora.

A partir do Gráfico 6, verifica-se que ao longo de 10 anos a inadimplência referente a arrecadação do IPTU teve uma queda de aproximadamente de 46% em relação ao ano de 2002. Até o ano de 2009, observa-se que a inadimplência era maior do que 40%, isto é, do total de IPTU lançado, mais de 40% não era arrecadado, o que significa que a arrecadação não chegava a 60%. A partir de 2010 houve uma queda considerável da inadimplência, passando para 26,91% no ano de 2010. Constata-se ainda, que até o ano de 2008 não havia registros de descontos concedidos, apesar de desde de 2004, por meio do advento do atual código tributário, já estar previsto o desconto de 20% para o contribuinte que pagasse o IPTU em uma única parcela. Já a partir de 2009, os descontos passam a acompanhar o comportamento da inadimplência

<sup>6</sup> Não havia dados referente a inadimplência no ano de 2001 disponíveis na Secretaria de Fazenda do município.

de forma inversa, sendo que só em 2010 que foi verificado um aumento significativo desses descontos.

A respeito dessa queda, o entrevistado GM afirma

“Eu analiso o seguinte...Viçosa precisa de obras... e nada foi feito de obras... de melhoramento da cidade nesse período... de 2011 pra cá a arrecadação do IPTU chegou a quase oitenta por cento... (...) isso se deve ao que? as melhorias na cidade que o prefeito fez... olha quantas ruas foram asfaltadas em Viçosa... (...) as pessoas deixavam de pagar porque não tinham benefícios... não tinham retorno... (...) hoje as pessoas pagam IPTU por causa das melhorias... (...) Viçosa não é uma cidade projetada... Viçosa é uma cidade criada a vontade... (...) asfaltamento nas ruas... uma rede de captação pluvial nas ruas... calçamento de todas as ruas... uma água decente... uma iluminação pública decente... são fatores que somam para a administração”.

Ainda, quando questionado a respeito de como era feita a cobrança dos inadimplentes, ele alega que

“Quando as pessoas estão inadimplentes com o município né... a gente cobra a pessoa judicialmente... notifica (...) para vir negociar [parcelamento] seus impostos... se a pessoa não vier o processo é encaminhado para o fórum... aí o juiz manda que... né... que cobre judicialmente... (...) nós começamos esse trabalho foi em 2010... que tem um processo (...) aí falando de:: chamando de improbidade administrativa né... quando você deixa de arrecadar aquilo que tem direito de arrecadar e fazer os benefícios que determina para a cidade... e nesse parecer da promotora (...) ela deixou bem claro que poderia ser feito em parcelamento o pagamento dessa dívida antes que fosse para a justiça... se fosse para a justiça parcelaria normal... então não dá desconto [na dívida] não... você tem que cobrar e fazer a pessoa ver que o município precisa de melhorias... e a cidade melhora com o que ela [pessoa do contribuinte] contribui... antes não era cobrado judicialmente não... porque a promotora pediu isso?... porque a inadimplência era grande... por isso que surgiu esse processo... (...) muita gente devia... muita empresa”.

O entrevistado P8 corrobora ao afirmar que “antigamente não tinha legalidade... pessoas faziam e não se tinha maior fiscalização... hoje ainda tem um pouco disso”.

Diante disso, pode-se dizer que o alto grau de inadimplência era devido a falta de sanções à aqueles que deviam o imposto, de cobrança por parte da administração pública municipal. Além disso, a percepção do contribuinte quanto a gestão do município interfere diretamente no pagamento do IPTU, assim como políticas de incentivo fiscal, como os descontos concedidos no pagamento do imposto à vista.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O Estado é um instrumento de organização política da sociedade e tem como função promover o bem comum. Para tanto, o Estado precisa de uma atividade financeira que permita desempenhar a sua função.

Assim, a teoria das finanças públicas, a atividade financeira do Estado, pressupõe que há falhas no mercado e por isso se faz necessária a intervenção do mesmo, que pode ser realizada por meio de três funções: função alocativa, distributiva e estabilizadora. Porém, é necessário que o Estado tenha recursos para financiar suas atividades. E os tributos são a principal forma pela qual o Estado se financia.

Diante disso, e considerando o processo de descentralização no Brasil e o federalismo fiscal, cada esfera ganhou autonomia política e fiscal para promover o bem da coletividade. Nesse sentido, na esfera municipal o Imposto sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) é a fonte de financiamento mais importante, principalmente pela autonomia que proporciona ao município.

No entanto, devido às transferências intergovernamentais, muitos municípios acabam tendo a sua arrecadação própria desestimulada, apresentando forte dependência financeira das outras esferas de governo. Assim, um dos grandes problemas associado ao IPTU é a alto grau de inadimplência, por falta de fiscalização apropriada e falta de atualização cadastral e da planta genérica de valores, gerando assim uma perda na arrecadação desse tributo.

Diante desse contexto, esse estudo teve como objetivo verificar qual foi o valor da perda na arrecadação do IPTU no município de Viçosa e quais foram as causas dessa perda. Viçosa foi escolhida como unidade de análise por ser um município que apresenta um mercado imobiliário movimentado. Esse mercado sofre forte influência da expansão da Universidade Federal de Viçosa (UFV), que atualmente possui cerca de 15.000 alunos. Esse fato impacta diretamente na arrecadação do IPTU, visto que o cadastro imobiliário não acompanha o crescimento da cidade.

Para alcançar o objetivo proposto, foi realizada uma pesquisa de campo para coletar as informações relativas aos imóveis selecionados para a amostra, informações que foram processados por meio de análise documental. Ainda, foram realizadas entrevistas semi-estruturadas com corretores, proprietários dos imóveis e um gestor

municipal, que foram analisadas, com o intuito de entender melhor as causas da perda da arrecadação do IPTU no município.

Após a análise dos resultados, verificou-se que a representatividade do IPTU frente as receitas totais do município é de, em média 3%. A baixa representatividade do IPTU está diretamente ligada às transferências intergovernamentais repassadas ao município, sendo que em média, o município apresenta uma dependência de 69% dessas transferências. Já a evolução na arrecadação do IPTU ao longo dos 11 anos analisados, aumentou de uma forma geral, mas apresentou quedas em alguns momentos. Porém, é a partir de 2009 que se observa um aumento expressivo na arrecadação, influenciada pela expansão da UFV, pelo programa Minha Casa Minha Vida e também pela queda na inadimplência.

Em seguida, identificou-se que a perda na arrecadação do IPTU pode ser dividida em dois tipos: perda por desatualização cadastral e perda por inadimplência. O primeiro tipo de perda apresentou um valor de quase 248%, isto é, Viçosa poderia ter uma arrecadação quase 2,5 vezes maior do que é atualmente. Esse resultado se deve principalmente à valorização em aproximadamente 272% em relação ao valor cadastrado na prefeitura. Porém, outro fator que influenciou no valor dessa perda foram os dados discrepantes, que se referem a diferença entre as informações cadastradas na prefeitura e a condição real do imóvel, visto que 20% dos imóveis apresentavam essa diferença. Esse fator é causado principalmente pela falta de fiscalização por parte da prefeitura e pela falta de hábito dos contribuintes informarem à administração municipal quando realizam alguma modificação no imóvel que altere a metragem construída. Esse último fato foi identificado nas entrevistas com os proprietários, que apesar de alegarem informar a prefeitura sobre as modificações realizadas em seu imóvel, ressaltaram que só fizeram por medo de sanções legais e não por reconhecerem a importância de tal atitude para a arrecadação do IPTU.

Ainda, a região que apresentou maior perda na arrecadação foi a região Passos, seguida da região Santo Antônio. Essas regiões foram regiões que apresentaram um maior crescimento, devido principalmente a disponibilidade de lotes vazios para a realização de novas edificações. Já as regiões que apresentaram menor perda por desatualização cadastral foi a região Romão dos Reis, seguida da região Nova Era, Lourdes e Bom Jesus. A região Romão dos Reis teve esse resultado principalmente devido aos dados discrepantes, mostrando que a falta de atualização desses dados não só

prejudica a arrecadação do IPTU, mas também pode onerar o contribuinte. Agora Nova Era, Lourdes e Bom Jesus foram regiões que apresentaram uma menor valorização dos imóveis, devido ao fato de serem bairros mais antigos, que apresentam menos espaço livre para novas construções, tendo assim um crescimento menor comparadas às outras regiões.

Em relação à perda na arrecadação do IPTU por inadimplência, Viçosa deixou de arrecadar 24,77% do IPTU lançado para 2012. No período de 2002 a 2012 a inadimplência diminuiu, porém até 2009 a inadimplência era mais de 40% e a partir de 2010 caiu para menos de 27%. Isso se deve a cobrança do imposto devido pelos inadimplentes por parte da prefeitura, através de meios legais, como notificação e cobrança judicial. Até 2010 não havia sanções legais para aqueles que deixavam de pagar o imposto, apesar de estar previsto no código tributário municipal e na Lei de Responsabilidade Fiscal. A não cobrança dos inadimplentes por parte da administração municipal é considerada renúncia de receita e se configura como improbidade administrativa. Além disso, a inadimplência está diretamente ligada à percepção do contribuinte em relação à gestão municipal, visto que a maior parte dos proprietários alegou que muitas pessoas deixam de pagar o IPTU porque não veem melhorias na cidade. O gestor municipal que foi entrevistado corrobora afirmando que as pessoas deixavam de pagar porque não tinham retorno em forma de melhorias na infraestrutura do município.

Além disso, as regiões que apresentaram maior perda na arrecadação por inadimplência foram Amoras, Passos e Santa Clara. Essas regiões apresentaram algumas características próximas como menor renda, maior taxa de desemprego e de analfabetismo. Contudo, a região Passos apresentou algumas diferenças em relação às outras que tiveram maior perda, sugerindo que a perda da arrecadação nessa região está mais relacionada à percepção que os contribuintes da região têm da administração pública municipal. Já as regiões que apresentaram menor perda na arrecadação do tributo por inadimplência foram Romão dos Reis, Centro e Lourdes, sendo que todas apresentaram renda média familiar mais elevada, menor taxa de desemprego e maior nível de escolaridade.

Verificou-se também que as regiões com menor perda por inadimplência foram as que apresentaram maior montante de descontos concedidos por pagamento à vista do IPTU, enquanto as que possuíam maior perda foram as que apresentaram menor

montante em descontos. Isso sugere a preferência dos contribuintes das regiões com menor perda em pagar o IPTU em uma única parcela. Outro fato verificado a partir desses resultados é que os descontos funcionam como uma política de incentivo fiscal, com o intuito de aumentar a arrecadação.

Diante desses resultados, constata-se que apesar do IPTU se mostrar como uma importante fonte de financiamento das atividades do município, como afirma Pêgas (2006), ainda há uma negligência por parte da administração pública quando se refere a arrecadação desse imposto, principalmente pelo fato de haver defasagem da planta genérica de valores, cadastro desatualizado há mais de 15 anos e falta de pessoal qualificado para trabalhar nessa área, assim como falta de investimento para criar processos mais eficientes para a administração e controle do IPTU, como verificado na entrevista com um gestor municipal.

Além disso, tem-se a questão cultural quando se refere ao pagamento do imposto, visto que, como constatado nas entrevistas, a perda na arrecadação do IPTU está diretamente ligada à percepção do contribuinte quanto à administração do município. Porém, isso pode se tornar um círculo vicioso, uma vez que o contribuinte percebe que o município está sendo mal administrado e deixa de pagar o imposto, e por sua vez, a administração sem recursos não tem como investir no município.

Assim, é necessário que haja uma conscientização da população da importância desse tributo, uma vez que todos os contribuintes que foram entrevistados alegaram que pagavam o imposto por receio de sanções legais e não por reconhecer a relevância da geração de recursos para que os serviços públicos sejam realizados. Um dos entrevistados chegou a alegar que não pagou o IPTU por esquecimento e dois afirmaram que algumas vezes era mais vantajoso pagar o IPTU atrasado por causa do efeito inflacionário.

Outro aspecto a considerar é a transferência, por parte do proprietário, da responsabilidade do pagamento do tributo para os inquilinos, sendo que em Viçosa muitos desses inquilinos são estudantes. Por meio de algumas observações, foi verificado que muitas vezes os estudantes atrelam o fato de sua estada na cidade ser temporária à falta de comprometimento com o município como cidadãos, não se sentindo responsáveis pelo pagamento do tributo e conseqüentemente deixando-o de pagar ou pagando atrasado. Dessa forma, deve haver a cooperação entre governo e cidadãos para que a administração do município seja mais eficiente.

Ainda, é necessário realizar uma atualização no cadastro imobiliário do município, assim como criar mecanismos que permitam manter esse cadastro atualizado. Por outro lado, é preciso que haja uma conscientização da população não só da importância do tributo para uma melhor administração municipal, mas também da importância dos cidadãos como agentes nesse processo de gestão.

Apesar de esse estudo ter como limitação não conseguir abranger todas as regiões do município e dessa forma ser uma aproximação da realidade, esperamos que ele possa contribuir significativamente tanto para fins acadêmicos, como para uma melhor gestão municipal. Ainda, sugerimos para estudos futuros que seja feito um levantamento de todas as regiões do município e que o valor de mercado adotado seja pelo valor que o imóvel foi vendido, e não o posto à venda, como utilizado no presente trabalho.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- ALBUQUERQUE, C. M.; MEDEIROS, M. B., SILVA, P. H. F. **Gestão de Finanças Públicas**. 1 ed. revisada. Brasília: Editor Paulo Henrique Feijó da Silva, 2006.
- BAERT, Patrick. Algumas limitações das explicações da escolha racional na Ciência Política e na Sociologia. **Revista Brasileira de Ciências Sociais**. São Paulo, v. 12, n. 35, Oct. 1997 Disponível em:  
<[http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci\\_arttext&pid=S0102-69091997000300005&lng=en&nrm=iso](http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0102-69091997000300005&lng=en&nrm=iso)>. Acesso em: janeiro/2013.
- BEUREN, Ilse Maria (Org.). **Como elaborar trabalhos monográficos em contabilidade: teoria e prática**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2003.
- BODART, C. N; COSTA, C. A. Escolha racional, cooperação comunitária e Poder Público local: um estudo de caso. **In: Encontro Regional de Ciências Sociais da Região Sudeste – UFES**, 11, 2011, Vitória – ES. Disponível em:  
<<http://www.slideshare.net/crisbodart/escolha-racional-cooperacao-comunitaria-e-poder-pblico-local>>. Acesso em: janeiro/2013
- BOVO, José Murai. Gastos sociais dos municípios e desequilíbrio financeiro. **Revista de Administração Pública**. Rio de Janeiro, v.35, n. 1, p. 93-117, jan./fev. 2001. Disponível em: <[http://app.ebape.fgv.br/academico/asp/dsp\\_rap\\_artigos.asp?cd\\_edi=8](http://app.ebape.fgv.br/academico/asp/dsp_rap_artigos.asp?cd_edi=8)>. Acesso em: junho/2011.
- BRASIL. **Constituição (1988) Constituição da República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constitui%C3%A7ao.htm)>. Acesso em: junho/2011.
- \_\_\_\_\_. Lei Complementar nº 101, de 4 de maio de 2000. **Lei de Responsabilidade Fiscal**. Estabelece normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal e dá outras providências. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, 4 mai. 2000. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LCP/Lcp101.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LCP/Lcp101.htm)>. Acesso em: junho/2011.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 5172, de 25 de outubro de 1966. **Código Tributário Nacional**. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil. Brasília, DF, 27 out. 1966. Disponível em:  
<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/Leis/L5172.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L5172.htm)>. Acesso em: junho/2011.
- \_\_\_\_\_. Lei nº 11977, de 7 de julho de 2009. Dispõe sobre o Programa Minha Casa, Minha Vida – PMCMV e a regularização fundiária de assentamentos localizados em áreas urbanas. **Diário Oficial [da] República Federativa do Brasil**. Brasília, DF, 7 jul. 2009. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11977.htm)>. Acesso em: janeiro/2013
- CASTELLS, M.; BORJA, J. As cidades como atores políticos. **Novos Estudos Cebrap**, v. 45, p. 152-166, 1996.
- CRUZ, Tancredo Almada (Coord.). **Retrato social de Viçosa III**. Viçosa: CENSUS, 2011.

\_\_\_\_\_. **Retrato social de Viçosa IV**. Viçosa: CENSUS, 2012.

DURANTE, Marcelo Ottoni (Coord.). **A voz do povo da Zona da Mata**: banco de dados. 2012. Projeto de Extensão da Universidade Federal de Viçosa. Acesso em: novembro/2012.

FARINA, M. C.; GOUVÊA, M. A.; VARELA, P. S. Transferências Constitucionais e Receitas Tributárias Versus Desempenho Econômico e Social de Alguns Municípios do Estado de São Paulo. In: **SEMEAD – SEMINÁRIOS EM ADMINISTRAÇÃO FEA-USP**, 10, 2007, São Paulo – SP. Disponível em: <<http://www.ead.fea.usp.br/semead/10semead/sistema/resultado/trabalhosPDF/224.pdf>>. Acesso em: junho/2011

FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DE VIÇOSA – UFV. **UFV em números**. 2010. Disponível em: <[http://www.ufv.br/proplan/ufvnumeros/UFV\\_Numeros\\_2010.pdf](http://www.ufv.br/proplan/ufvnumeros/UFV_Numeros_2010.pdf)>. Acesso em: março/2012.

GIAMBIAGI, Fabio; ALÉM, Ana Cláudia. **Finanças Públicas**: teoria e prática no Brasil. 2 ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2000.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999.

GIFFONI, F., VILLELA, L. **Tributação de renda e do patrimônio**. Rio de Janeiro: Ipea, 1987 (Texto para Discussão Interna, 105). Disponível em: <[http://www.ipea.gov.br/pub/td/1987/td\\_0105.pdf](http://www.ipea.gov.br/pub/td/1987/td_0105.pdf)>. Acesso em: março/2012.

GOMIDE, Tainá Rodrigues. **A aplicabilidade da Contribuição de Melhoria pela Administração Pública Municipal**. 2009. 131f. Dissertação (Mestrado em Administração) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2009.

INSTITUTO BRASILEIRO DE ECONOMIA DA FUNDAÇÃO GETULIO VARGAS (FGV/IBRE). **Metodologia IGP-DI**. Rio de Janeiro, 2012. Disponível em: <<http://portalibre.fgv.br/main.jsp?lumPageId=402880811D8E34B9011D9CCC6A177934&contentId=40288081229A67AB0122A3D6F65C441F>>. Acesso em: dezembro/2012.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA – IBGE. **Censo Demográfico**. 2010. Disponível em: <<http://www.censo2010.ibge.gov.br/index.php>>. Acesso em: março/2012.

\_\_\_\_\_. **Perfil dos Municípios Brasileiros**. 2009. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/economia/perfilmunic/2009/munic2009.pdf>>. Acesso em: março/2012.

KOHAMA, Heilio. **Contabilidade Pública: teoria e prática**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 1998.

LOURENÇO, Gilmar Mendes. A crise internacional e o encaixe do Brasil: enfoque micro e macroeconômico. **Análise Conjuntural do Instituto Paranaense de Desenvolvimento Econômico e Social**, Curitiba, v. 31, n.1-2, pp. 3-14, jan/fev. 2007. Disponível em: <[http://www.ipardes.gov.br/biblioteca/docs/bol\\_31\\_1a.pdf](http://www.ipardes.gov.br/biblioteca/docs/bol_31_1a.pdf)>. Acesso em: fevereiro/2013.

MARCONI, M. A.; LAKATOS, E. M. **Fundamentos de Metodologia Científica**. 6. ed. 6. reimpr. São Paulo: Atlas, 2008.

MATIAS, A. B.; CAMPELLO, C. A. G. B. **Administração Financeira Municipal**. São Paulo: Atlas, 2000.

MATIAS-PEREIRA, José. **Curso de Administração Pública: foco nas instituições e ações governamentais**. São Paulo: Atlas, 2008.

MUSGRAVE, R. A.; MUSGRAVE, P. B. **Finanças públicas: teoria e prática**. São Paulo: Campus, 1980.

NASCIMENTO, Edson Ronaldo. **Finanças Públicas: união, estados e municípios**. 2 ed. Brasília: Vestcon, 2003.

\_\_\_\_\_. **Gestão Pública**. 2 ed. rev. e atualizada. São Paulo: Saraiva, 2010.

OLIVEIRA, Fabrício Augusto de. **Teorias da Federação e do Federalismo Fiscal: o caso brasileiro**. Belo Horizonte: Fundação João Pinheiro, 2007. (Texto para Discussão n. 43). Disponível em: <<http://www.eg.fjp.mg.gov.br/index.php/publicacoes/textos-para-discussao/136-textos-publicados-em-2007/1024-teorias-da-federacao-e-do-federalismo-fiscal-o-caso-brasileiro>>. Acesso em: fevereiro/2013.

PÊGAS, Paulo Henrique. **Manual de Contabilidade Tributária**. 4 ed. rev. e ampl. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2006.

RADMANN, E. R. H. **O eleitor brasileiro: uma análise do comportamento eleitoral**. 2001. 285f. Dissertação (Mestrado em Ciência Política) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2001.

RIBEIRO, E. P. ; SHIKIDA, C. D. . Existe Tradeoff entre receitas próprias e transferências? O Caso dos municípios mineiros. In: IX Seminário sobre a Economia Mineira, 2000, Diamantina - MG. **Anais do IX Seminário sobre a Economia Mineira**. Belo Horizonte : UFMG - CEDEPLAR, 2000. v. 1. p. 441-462.

SALUME, Juliana Nogueira. **Segmentação da base de arrecadação de IPTU em Juiz de Fora através de análise estatística multivariada**. 2008. 68 f. Dissertação (Mestrado em Economia Aplicada) – Universidade Federal de Juiz de Fora, Juiz de Fora. 2008.

SCOTT, John. Rational Choice Theory. In: BROWNING, G.; HALCLI, A.; WEBSTER, F. **Understanding contemporary society: theories of the present**. Trowbridge: Sage Publications, 2000. Capítulo 9, pp. 126-136.

SILVA, Lino Martins da. **Contabilidade Governamental: um enfoque administrativo**. 7 ed. São Paulo: Atlas, 2004.

SOUZA, Charles Okama de. **Esforço fiscal e alocação de recursos nos municípios da Zona da Mata de Minas Gerais**. 2007. 122 f. Dissertação (Mestrado em Administração) – Universidade Federal de Viçosa, Viçosa. 2007.

TRISTÃO, J. A. M. **A administração tributária dos municípios brasileiros: uma avaliação do desempenho da arrecadação**. 172p. Tese (Doutorado em Administração) – Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2003.

VARSAÑO, Ricardo. O imposto predial e territorial urbano: receita, equidade e adequação aos municípios. **Pesquisa e Planejamento Econômico**, Rio de Janeiro, RJ, v. 7, n. 3, p. 581-622, Dez. 1977. Disponível em: <<http://ppe.ipea.gov.br/index.php/ppe/article/viewFile/586/528>>. Acesso em: março/2012.

VIÇOSA (Minas Gerais). **Informações Gerais**. 2012. Disponível em: <<http://www.vicosa.mg.gov.br>>. Acesso em: março/2012.

\_\_\_\_\_. Lei nº 1470, de 26 de dezembro de 2001. Modifica dispositivos do Código Tributário Municipal e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Viçosa**. Viçosa, MG, 26 dez. 2001. Disponível em: <<http://www.vicosa.mg.leg.br/legislacao/leis-municipais/2001/LEI%20Nb0%201.470.pdf>>. Acesso em: abril/2012.

\_\_\_\_\_. Lei nº 1627, de 8 de dezembro de 2004. Institui o Código Tributário do Município de Viçosa e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Viçosa**. Viçosa, MG, 8 dez. 2004. Disponível em: <<http://www.vicosa.mg.leg.br/legislacao/leis-municipais/2004/LEI%20Nb0%201.627.pdf>>. Acesso em: abril/2012.

\_\_\_\_\_. Lei nº 2001, de 28 de dezembro de 2009. Dispõe sobre a concessão de isenção sobre Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU, do Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza - ISSQN e Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI, incidentes sobre os imóveis integrantes do Programa “Minha Casa, Minha Vida” e dá outras providências. **Diário Oficial do Município de Viçosa**. Viçosa, MG, 28 dez. 2009. Disponível em: <<http://www.vicosa.mg.leg.br/legislacao/leis-municipais/2009/LEI%20Nb0%202.001-2009.pdf>>. Acesso em: janeiro/2013.

## ANEXO A – ROTEIROS DAS ENTREVISTAS

### Roteiro de Entrevista para os Corretores

1. Sexo: (    )Feminino                      (    )Masculino
  
2. Escolaridade:  
(    ) Analfabeto      (    ) Semianalfabeto      (    ) Ensino Fundamental  
(    ) Ensino Médio      (    ) Superior Incompleto      (    ) Superior Completo  
(    ) Pós-graduação – \_\_\_\_\_
  
3. Profissão e/ou cargo \_\_\_\_\_
  
4. Em geral, quando da venda de um imóvel, o proprietário que estipula o preço ou é feita uma avaliação pela corretora? Quais são os procedimentos realizados para a avaliação de um imóvel?
  
5. Houve uma valorização significativa dos imóveis em Viçosa no período de 2001 a 2012. O que provocou isso?
  
6. A Região Amoras apresentou uma grande valorização dos imóveis, principalmente no bairro Inácio Martins com a construção de novos prédios, assim como a Região Passos e Santo Antônio. Em sua opinião, o que tem causado essa valorização?
  
7. Já Nova Era, Bom Jesus e Lourdes foram os que apresentaram menor valorização dos imóveis. Porque?
  
8. Qual a tendência do mercado imobiliário de Viçosa?

## Roteiro de Entrevista para o Gestor Municipal

1. Sexo: (  )Feminino (  )Masculino
  
2. Escolaridade:  
(  ) Analfabeto (  ) Semianalfabeto (  ) Ensino Fundamental  
(  ) Ensino Médio (  ) Superior Incompleto (  ) Superior Completo  
(  ) Pós-graduação – \_\_\_\_\_
  
3. Profissão e/ou cargo: \_\_\_\_\_
  
4. Quais são os procedimentos realizados para a avaliação de um imóvel pela prefeitura e, conseqüentemente, para o cálculo do IPTU? Quem são as pessoas responsáveis?
  
5. Qual foi a última vez que houve uma atualização no cadastro de imóveis da prefeitura? São realizadas fiscalizações periódicas pela prefeitura?
  
6. Em geral, o contribuinte informa à prefeitura que fez alguma modificação no imóvel (ex. construiu mais um andar, demoliu uma casa, etc.)?
  
7. O grau de inadimplência referente ao IPTU era mais de 42% em 2009 e a partir de 2010 ficou em torno de 25%. O que provocou essa queda? Que tipo de atitude a prefeitura toma para sanar o problema da inadimplência?
  
8. Os bairros Barrinha (distrito industrial), Rua Nova, Sagrados Corações, Nova Viçosa, Loteamento Jardim Europa, Novo Silvestre e Vau Açu apresentam um grau de inadimplência maior do que 50%. Em sua opinião, por que isso ocorre?
  
9. Houve quedas na arrecadação do IPTU no ano de 2002 e 2008. O que poderia ter provocado essa queda?

10. A prefeitura de Viçosa apresenta uma perda na arrecadação do IPTU de 74%.  
Em sua opinião quais são as principais causas dessa perda?
  
11. As maiores valorizações dos imóveis se encontram na Região Amoras, principalmente no bairro Inácio Martins, Passos e Santo Antônio, assim como a maior perda na arrecadação. Em sua opinião, o que tem causado essa valorização e a perda do IPTU?
  
12. Já a Região de Romão dos Reis, Lourdes e Nova Era foram as que tiveram menor perda de IPTU. Em sua opinião, porque essa região apresenta esse resultado?
  
13. Em sua opinião, quais são os principais problemas referentes ao cadastro imobiliário da prefeitura e à arrecadação do IPTU?

## Roteiro de Entrevista para os Proprietários

1. Sexo: ( )Feminino ( )Masculino
2. Idade: ( ) até 24 anos ( ) 25 a 39 anos ( ) 40 a 59 anos  
( ) 60 a 69 anos ( ) 70 ou mais
3. Escolaridade:  
( ) Analfabeto ( ) Semianalfabeto ( ) Ensino Fundamental  
( ) Ensino Médio ( ) Superior Incompleto ( ) Superior Completo  
( ) Pós-graduação – \_\_\_\_\_
4. Profissão: \_\_\_\_\_
5. Renda: (...) Até 1 salário mínimo ( ) De 1 a 3 salário ( ) De 3 a 5 salários  
( ) De 5 a 7 salários (...) Acima de 7 salários mínimos
6. Quanto tempo mora em Viçosa? Onde passou a maior parte da sua vida?
7. Possui mais de um imóvel? Se sim, que tipo de finalidade possui os outros imóveis (venda, aluguel, sem finalidade)?
8. Já realizou alguma modificação em um de seus imóveis? Você avisou a prefeitura dessa modificação?
9. Viçosa tem uma perda significativa na arrecadação do IPTU. Em sua opinião, o que causa essa perda?
10. Alguma vez já deixou de pagar o IPTU? Por quê?

## ANEXO B – MODELO DO TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

### TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Prezado(a) participante:

Sou estudante do curso de mestrado do Departamento de Administração e Contabilidade da Universidade Federal de Viçosa. Estou realizando uma pesquisa sob supervisão do professor Walmer Faroni, cujo objetivo é compreender melhor o comportamento mercado imobiliário de Viçosa.

Sua participação envolve uma entrevista, que será gravada se assim você permitir, e que tem a duração aproximada de 10 minutos.

A participação nesse estudo é voluntária e se você decidir não participar ou quiser desistir de continuar em qualquer momento, tem absoluta liberdade de fazê-lo.

Na publicação dos resultados desta pesquisa, sua identidade será mantida no mais rigoroso sigilo. Serão omitidas todas as informações que permitam identificá-lo(a).

Mesmo não tendo benefícios diretos em participar, indiretamente você estará contribuindo para a compreensão do fenômeno estudado e para a produção de conhecimento científico.

Quaisquer dúvidas relativas à pesquisa poderão ser esclarecidas pelo pesquisador através do telefone [REDACTED] ou por e-mail sheila.cupertino@ufv.br.

Viçosa, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 201\_\_

Atenciosamente

---

Sheila Arcanjo Cupertino  
Pesquisadora  
Matrícula: [REDACTED]

**Consinto em participar deste estudo e declaro ter recebido uma cópia deste termo de consentimento.**

---

Assinatura do participante