

CENTRO UNIVERSITÁRIO ALVES FARIA-UNIALFA
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ADMINISTRAÇÃO
MESTRADO PROFISSIONAL EM ADMINISTRAÇÃO

MAGAIVER LUIZ

**O IPTU EM UBERLÂNDIA: DIAGNÓSTICO DAS
PRÁTICAS TRIBUTÁRIAS À LUZ DAS
RECOMENDAÇÕES DO TCU**

Goiânia

2025

MAGAIVER LUIZ

**O IPTU EM UBERLÂNDIA: DIAGNÓSTICO DAS
PRÁTICAS TRIBUTÁRIAS À LUZ DAS
RECOMENDAÇÕES DO TCU**

Dissertação apresentada ao Mestrado Profissional em
Administração do Centro Universitário Alves Faria,
como requisito parcial para a obtenção do título de
Mestre em Administração.

Orientador: Prof. Dr. Rafael Henrique Dias Manzi

Goiânia

2025

Catálogo na fonte: Biblioteca UNIALFA

L953i

Luiz, Magaiver.

O IPTU em Uberlândia : diagnóstico das práticas tributárias à luz das recomendações do TCU. / Magaiver Luiz. – 2025.

161 f.: il. 30cm.

Orientador: Prof. Dr Rafael Henrique Dias Manzi.

Dissertação (Mestrado) – Programa de Pós-Graduação em Administração, Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA) – Goiânia, 2025.

1. Tribunal de Contas da União (TCU). 2. Justiça Fiscal. 3. Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU). 4. Gestão tributária. I. Manzi, Rafael Henrique Dias. II. UNIALFA. III. Título.

CDU: 336.22(815.1)

MAGAIVER LUIZ

**O IPTU EM UBERLÂNDIA: DIAGNÓSTICO DAS
PRÁTICAS TRIBUTÁRIAS À LUZ DAS
RECOMENDAÇÕES DO TCU**

Dissertação apresentada ao Mestrado Profissional em
Administração do Centro Universitário Alves Faria,
como requisito parcial para a obtenção do título de
Mestre em Administração.

Orientador: Prof. Dr. Rafael Henrique Dias Manzi

Goiânia, 11 de Novembro de 2025.

Banca Examinadora:

Prof. Dr. Rafael Henrique Dias Manzi- Orientador

Prof. Dr. Francisco Carlos Barbosa dos Santos- Avaliador Interno

Prof. Dr. George Henrique de Moura Cunha- Avaliador Externo

AGRADECIMENTOS

A Deus, por me conceder força, sabedoria, saúde e serenidade para enfrentar os desafios dessa caminhada.

À minha amada esposa Babi, minha companheira de todos os dias e incentivadora em todas as conquistas. Sua presença foi meu porto seguro e minha maior motivação para seguir em frente, mesmo nos momentos mais difíceis. Obrigado por ser minha fortaleza e meu alicerce.

Aos meus pais José Humberto (Magal) e Sandra, que sempre acreditaram em mim e nunca mediram esforços para garantir a minha educação e realização pessoal. Tudo o que conquistei até aqui é reflexo do exemplo, do carinho e do apoio que sempre me deram. Obrigado pelos sacrifícios diários para o bem-estar meu e do meu irmão. Ao meu irmão Artur, fiel parceiro de travessuras e estudos, e amigo de todas as horas, por compartilhar comigo as dúvidas, as conquistas e as risadas ao longo dessa jornada.

Ao meu orientador, pela atenção, paciência e pelos valiosos ensinamentos que tanto contribuíram para o amadurecimento deste trabalho e para o meu crescimento acadêmico. Sempre disponível nos momentos mais necessários. Aos professores e colegas do mestrado, pelo aprendizado compartilhado, pelas conversas, pelas trocas de experiências e pela amizade construída ao longo do curso.

Aos amigos da Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia, especialmente meus colegas Auditores Fiscais Tributários, pelo apoio, pelas trocas diárias de conhecimentos que colaboram para o crescimento profissional e acadêmico, e pela torcida sincera em cada etapa desta trajetória.

Por fim, a todos os anjinhos de patas e de penas que já tive a alegria de conviver, representando-os, cito Caramelo, Nina e Xandy, de patas, e Dino e Spot, de penas. Obrigado por demonstrarem, a cada dia, o amor mais puro, verdadeiro e desinteressado que existe neste mundo.

RESUMO

No contexto da Administração Pública brasileira, marcada pela busca por maior eficiência na gestão tributária e pelo enfrentamento de desafios fiscais, o IPTU destaca-se como uma das principais fontes de receita municipal. Esta pesquisa tem como pergunta: em que medida a Prefeitura de Uberlândia adota as boas práticas recomendadas pelo TCU para a gestão do IPTU? O objetivo geral do trabalho é verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. A pesquisa refere-se a um estudo de caso realizado na Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia, com abordagem qualitativa e descritiva. Como processos metodológicos para levantamento dos dados foram utilizados análises documentais e questionários semiestruturados para entrevistas com servidores diretamente ligados à gestão tributária do IPTU. A análise de conteúdo das entrevistas foi realizada conforme a proposta metodológica de Bardin. As variáveis analisadas para o atingimento do objetivo do trabalho foram: atualização da Planta Genérica de Valores; atualização do cadastro imobiliário; adoção de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário; levantamentos para regularização do IPTU. E ainda, fez-se um diagnóstico das práticas adotadas pelo município na gestão tributária do IPTU. Os resultados da pesquisa apontam que a Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia possui uma estrutura relativamente organizada, com legislação própria e núcleo para gestão do IPTU, mas cumpre parcialmente as recomendações do TCU. A PGV foi atualizada em 2024, seguindo normas da ABNT, porém sem atualização periódica anterior. O cadastro imobiliário apresenta fragilidades nos sistemas e tecnologias, e o geoprocessamento de 2022 está desatualizado devido à expansão urbana. Existem programas de regularização do IPTU, mas com alcance limitado. Apesar de avanços pontuais, ainda há desafios estruturais e operacionais para atender plenamente as recomendações do TCU. Como limitações, a pesquisa não quantificou os ganhos monetários com o atendimento pleno das recomendações do TCU, nem comparou Uberlândia com municípios similares.

Palavras-chave: Administração Pública; Eficiência; Gestão Tributária; IPTU; Uberlândia; Secretaria Municipal de Finanças; Tribunal de Contas da União; Justiça Fiscal

ABSTRACT

In the context of Brazilian Public Administration, marked by the pursuit of greater efficiency in tax management and the tackling of fiscal challenges, the Urban Property and Territorial Tax (IPTU) stands out as one of the main sources of municipal revenue. This research asks the following question: to what extent does the Uberlândia City Hall adopt the best practices recommended by the TCU for managing the IPTU? The general objective of this work is to verify the extent to which the municipality of Uberlândia adopts the recommended practices based on the criteria defined by the TCU for IPTU management. The research is a case study conducted at the Municipal Secretariat of Finance of Uberlândia, utilizing a qualitative and descriptive approach. Document analysis and semi-structured questionnaires for interviews with civil servants directly involved in the IPTU tax management were used as methodological processes for data collection. The content analysis of the interviews was conducted following Bardin's methodological proposal. The variables analyzed to achieve the study's objective were: updating the Generic Plant of Values (PGV); updating the real estate registry; adoption of technological solutions in the real estate registry; and surveys for IPTU regularization. Furthermore, a diagnosis of the practices adopted by the municipality in the IPTU tax management was performed. The survey results indicate that the Uberlândia Municipal Finance Department has a relatively organized structure, with its own legislation and a specific core for IPTU management, but it only partially complies with the TCU recommendations. The PGV was updated in 2024, following ABNT standards, but without previous periodic updates. The real estate registry shows weaknesses in systems and technologies, and the 2022 geoprocessing is outdated due to urban expansion. IPTU regularization programs exist, but with limited scope. Despite punctual advancements, structural and operational challenges remain in fully meeting the TCU recommendations. As limitations, the research did not quantify the monetary gains from the full compliance with the TCU recommendations, nor did it compare Uberlândia with similar municipalities.

Keywords: Public Administration; Efficiency; Tax Management; IPTU; Uberlândia; Municipal Secretariat of Finance; Federal Court of Accounts (TCU); Fiscal Justice

LISTA DE FIGURAS

Figura 01- Receitas em Uberlândia- 2024.....	43
Figura 02- IRBES do Brasil nos 13 estudos IBEPT.....	59
Figura 03- Localização do Município de Uberlândia.....	65
Figura 04- Fases da Análise de Conteúdo- Bardin.....	70
Figura 05- Histórico de atualizações da PGV em Uberlândia.....	78

LISTA DE QUADROS

Quadro 01- Competência Tributária.....	36
Quadro 02- Divisão dos Impostos na CF/88.....	36
Quadro 03- Agrupamento dos municípios no estudo do IPEA.....	44
Quadro 04- Políticas Públicas Para a Redução da Inadimplência do IPTU.....	48
Quadro 05- 10 Passos Para Aprimoramento da Gestão Tributária Municipal.....	51
Quadro 06- Resumo da Coleta dos Dados.....	66
Quadro 07- Lista de Indicadores.....	71
Quadro 08- Entrevistas presenciais com questionários semiestruturados.....	72
Quadro 09- Questões centrais das entrevistas.....	72
Quadro 10- Análise Conteúdo de Bardin- Resumo das fases.....	73
Quadro 11 – Novas Alíquotas IPTU- Uberlândia/2025.....	80
Quadro 12- Atualização da PGV- Análise de Conteúdo.....	81
Quadro 13- Dificuldades encontradas na última atualização da PGV.....	82
Quadro 14- PGV em Uberlândia- Recomendações do TCU.....	84
Quadro 15- Atualização do cadastro imobiliário- Análise de Conteúdo.....	85
Quadro 16- Inserção dos dados imobiliários no cadastro municipal.....	89
Quadro 17- Principais dificuldades na atualização do cadastro imobiliário.....	90
Quadro 18- Cadastro Imobiliário em Uberlândia- Recomendações do TCU.....	93
Quadro 19- Aplicação de soluções tecnológicas no cadastro- Análise de Conteúdo.....	94
Quadro 20- Geoprocessamentos no município de Uberlândia.....	98
Quadro 21- Principais dificuldades de sistemas e de TI na gestão do IPTU em Uberlândia.....	100
Quadro 22- Aplicações de Soluções Tecnológicas no Cadastro- Recomendações do TCU.....	101
Quadro 23- Levantamentos para regularização o IPTU- Análise de Conteúdo.....	104

Quadro 24- Levantamentos para regularização do IPTU- Recomendações do TCU.....	106
Quadro 25- Recomendações do TCU adotadas na gestão do IPTU em Uberlândia.....	107
Quadro 26- Benefícios da PGV atualizada.....	109
Quadro 27- Vantagens do cadastro imobiliário completo e atualizado.....	111
Quadro 28- Vantagens do Geoprocessamento bem realizado e atual.....	113

LISTA DE TABELAS E GRÁFICOS

Gráfico 01- Percentual de Arrecadação de Impostos Uberlândia-2024.....	42
Gráfico 02- Evolução da Arrecadação de IPTU em Uberlândia de 2022 a 2024.....	43
Tabela 01- Ranking IRBES (Índice de Retorno de Bem-estar à Sociedade)	58

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas

BNDES- Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social

CBS- Contribuição Social sobre Bens e Serviços

CF/88- Constituição Federal de 1988

CIB- Cadastro Imobiliário Brasileiro

CTM- Cadastro Territorial Multifinalitário

CTN- Código Tributário Nacional

FIRJAN- Federação das Indústrias do Estado do Rio de Janeiro

FNP- Frente Nacional de Prefeitas e Prefeitos

FPM- Fundo de Participação dos Municípios

IBGE- Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

IBPT- Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação

IBS- Imposto sobre Bens e Serviços

ICMS- Imposto sobre Operações relativas à Circulação de Mercadorias e sobre Prestações de Serviços de Transporte Interestadual e Intermunicipal e de Comunicação

IDH- Índice de Desenvolvimento Humano

IDHM- Índice de Desenvolvimento Humano Municipal

IE- Imposto sobre Exportação

IGF- Imposto sobre Grandes Fortunas

II- Imposto sobre Importação

INPC- Índice Nacional de Preços ao Consumidor

IOF- Imposto sobre Operações Financeiras

IPEA- Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada

IPECE- Instituto de Pesquisa e Estratégia Econômica do Ceará

IPI- Imposto sobre Produtos Industrializados

IPTU- Imposto sobre a propriedade Predial e Territorial Urbana

IPVA- Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores

IR- Imposto de Renda

IRBES- Índice de Retorno de Bem-estar à Sociedade

IRPF- Imposto de Renda Pessoa Física

IS- Imposto Seletivo

ISSQN- Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza

ITBI- Imposto de Transmissão de Bens Imóveis

ITCMD- Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos

ITR- Imposto Territorial Rural

IVA- Imposto sobre Valor Agregado

NBR- Norma Brasileira

OCDE- Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico

PGV- Planta Genérica de Valores

PIB- Produto Interno Bruto

PMAT - Programa de Modernização da Administração Tributária

PNAFM - Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros

POF- Pesquisa de Orçamentos Familiares

PRED- Programa de Regularização de Edificações

PRODAUB- Empresa Municipal de Processamento de Dados

RFB- Receita Federal do Brasil

RMBH- Região Metropolitana de Belo Horizonte

SIG- Sistema de Informações Geográficas

Sinter- Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais

SPC- Serviço de Proteção ao Crédito

TCEMG- Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais

TCLE- Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

TCU- Tribunal de Contas da União

TI- Tecnologia da Informação

TVU- Transferências Voluntárias da União

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	14
1.1 Contextualização e delimitação do tema.....	14
1.2 Justificativa.....	17
1.3 Pergunta de Pesquisa.....	20
1.4 Objetivo Geral.....	20
1.5 Objetivos Específicos.....	20
2 A EFICIENTE GESTÃO TRIBUTÁRIA FISCAL DO IPTU E A AUTONOMIA MUNICIPAL.....	22
2.1 Competência Tributária e Conceitos Constitucionais Relacionados.....	22
2.2 Capacidades Estatais- Abordagem Geral.....	24
2.3 Capacidades Estatais Municipais, o Pacto Federativo e a Cooperação Intergovernamental.....	26
2.4 Repasses Interfederativos, a Dependência de Repasses e a Autonomia Municipal no Federalismo Fiscal.....	31
2.5 O Sistema Tributário Nacional, a Repartição das Competências Tributárias, a Arrecadação e o IPTU.....	35
2.6 Estudos Institucionais sobre Boas Práticas e Gestão Tributária.....	48
2.7 A Eficiência e as Boas Práticas na Gestão Tributária Municipal.....	55
3 METODOLOGIA.....	62
3.1 Aspectos gerais.....	62
3.2 Unidade de análise.....	64
3.3 Coleta de dados.....	65
3.4 Análise de dados.....	68
4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS.....	76
4.1 Planta Genérica de Valores.....	76
4.2 Cadastro Imobiliário Municipal.....	84
4.3 Aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário.....	93
4.4 Levantamentos para regularização do IPTU.....	102
4.5 Práticas tributárias aplicadas na gestão do IPTU em Uberlândia.....	107
5 CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	116
REFERÊNCIAS.....	120

APÊNDICES.....	133
APÊNDICE A- Termo de Consentimento Livre e Esclarecido.....	134
APÊNDICE B - Roteiro de Entrevista.....	135
APÊNDICE C- Questões da Entrevista Semiestruturada.....	136
APÊNDICE D- Entrevistas Transcritas.....	139

1 INTRODUÇÃO

1.1 Contextualização e delimitação do tema

Ao longo da história, a Administração Pública busca resultados melhores por meio do uso mais eficiente dos recursos públicos. No cenário mundial, esse fenômeno denominado pela doutrina de *New Public Management* (NPM) surgiu na década de 1970. Essa forma de gestão vem sendo aplicada em diversos países, independentemente da orientação política, da região ou do tipo de serviço prestado (Diefenbach, 2009).

No Brasil, princípios organizacionais relacionados à NPM começaram a ser implementados de maneira mais efetiva, a partir da década de 1990, permanecendo até o momento, em estágio de estudos e evolução, nas diversas instâncias da Administração Pública (Garces e Silveira, 2014). Assim, a Administração Pública brasileira, passou a se orientar pelo modelo gerencial, em contraponto ao modelo burocrático weberiano, que pelo excesso de controle, dificultava o andamento processual, sem se preocupar tanto com o resultado e a efetividade das políticas públicas. No cenário anterior, dava-se mais ênfase aos meios que ao fim procurado pela rés pública (Pinheiro e Silva, 2014).

O Estado de bem-estar social é uma concepção que envolve as áreas social, política e econômica e que vê o Estado como a instituição que tem o dever de organizar a economia de uma nação e de prover aos cidadãos o acesso a serviços básicos, como saúde, educação e segurança. O Estado de bem-estar social busca reduzir as desigualdades sociais decorrentes do capitalismo para promover um modo de vida que leve uma condição mais humanitária às classes menos favorecidas da população (Porfírio, 2025).

Neste contexto, atinente às atuações estatais, a atividade de fiscalizar e arrecadar tributos é uma importante atividade-meio do Estado, conforme Sustain e Holmes (2019), todos os direitos estabelecidos, têm suas garantias atreladas à necessidade de um orçamento. Ocorre que todo direito, seja qual for sua categoria, enseja na realização de custos públicos, assim, com a colaboração dos cidadãos, através dos tributos, o Estado será suprido dos valores necessários (Cordeiro, Figueiredo e Pereira, 2021).

Em estudo de 2024, a Instituição Fiscal Independente (IFI) traz que os brasileiros mais

pobres (1º decil de renda per capita) pagam 21,2% de sua renda em tributos indiretos e 3,1% em tributos diretos, ou seja, 24,3% de tributação total sobre sua renda. Já os brasileiros mais ricos (10º decil da renda per capita) pagam 7,8% de sua renda total em tributos indiretos e 10,9% em tributos diretos, totalizando uma tributação total de 18,7% de sua renda. Ou seja, os brasileiros mais pobres pagam, proporcionalmente, mais tributos em relação à sua renda, dado o grande peso dos impostos sobre o consumo de bens e serviços na carga tributária total, o que deixa absolutamente claro o caráter regressivo do atual sistema tributário brasileiro. Portanto, o sistema tributário brasileiro não atende ao princípio da equidade.

No Relatório de Acompanhamento Fiscal nº 101 de Junho/2025, as projeções da IFI apontam a insustentabilidade do atual regime fiscal, colocam em xeque a sobrevivência do atual arcabouço fiscal e indicam, de forma inequívoca, a necessidade de uma profunda reforma fiscal que flexibilize a execução do orçamento da União, estanque o atual ritmo de crescimento da dívida, recupere a capacidade de investimento federal e assegure o equilíbrio fiscal de estados e municípios.

Neste sentido de preocupação com a capacidade fiscal estatal, em 2022, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada- IPEA, emitiu a Nota Técnica nº 54, com o objetivo de descrever os sistemas tributários dos países de economias avançadas da Organização para a Cooperação e Desenvolvimento Econômico (OCDE) e de analisar as recomendações da entidade em política tributária, inserindo-as no debate da reforma tributária no Brasil. No estudo verificou-se que a arrecadação dos impostos sobre a propriedade nos países de economia avançada da OCDE (2,4% do PIB) está em nível 60% superior ao do Brasil (1,5%). Especialmente em relação ao IPTU, para se chegar a patamares compatíveis aos da OCDE, o estudo do IPEA recomenda que se dobre a arrecadação do imposto no Brasil, através da melhoria da administração tributária (Carvalho Júnior, 2022).

O ponto de análise do presente trabalho é a questão fiscal municipal, especialmente o IPTU, sob a ótica das recomendações do TCU. Segundo dados da Frente Nacional de Prefeitas e Prefeitos (FNP), em 2023, com enfoque na perspectiva territorial, os dados de arrecadação do IPTU confirmam sua maior relevância nas regiões economicamente mais dinâmicas. Enquanto no Sudeste o imposto representou 9,2% da receita corrente, com arrecadação média de R\$ 545,74 por habitante, nos municípios do Norte esses números chegaram a apenas 1,9% e R\$ 87,66, respectivamente.

Relativamente à arrecadação tributária, os impostos sobre a propriedade imobiliária urbana são reconhecidos como uma das principais fontes de receita em nível local, sendo considerada a forma mais praticada e estável de financiamento municipal (Theodore, 2019).

Estes impostos incidem sobre terras e construções e, por conta disso, possuem benefícios fiscais e extrafiscais, como a distribuição de ônus e bônus da urbanização, o combate à especulação imobiliária, e a tentativa de promover novas centralidades urbanas (De Cesare *et al.*, 2021).

Neste sentido, Carvalho Júnior (2006) e Castro e Afonso (2017) demonstram que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) é um imposto, que em regra, não tem seu potencial arrecadatório devidamente explorado, indicando um menor empenho fiscal realizado pelos entes municipais. Lima e Fernandes (2014) destacam a obrigação de se assegurar a boa utilização desse tributo desde a sua instituição, ainda na fase legislativa, com a previsão de normas que respeitem a capacidade contributiva, a justiça tributária e sem se olvidar da função social da propriedade, até a sua efetiva cobrança, que ocorre pelo Poder Executivo.

Sabe-se que é através dos recursos provenientes dos tributos que o poder público arca com os custos dos planos sociais, com investimentos em infraestrutura e com a prestação de serviços públicos. Nesse contexto, os impostos sobre a propriedade destacam-se como a principal fonte de financiamento de governos pelo mundo (Castro e Afonso, 2017).

Em comparação com os demais tributos próprios de competência dos municípios, que são o Imposto de Transmissão de Bens Imóveis (ITBI) e o Imposto Sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), Lourenço (2007) observa que o IPTU mostra ter uma maior maleabilidade a ser explorada, podendo assim, contribuir mais efetivamente para o desenvolvimento de funções sociais. Todavia, os estudos sobre o tema mostram que grande parte dos entes municipais brasileiros não tem aproveitado adequadamente todo o potencial de arrecadação do imposto, seja devido à não atualizada regular da Planta Genérica de Valores (PGV), por exemplo (Carvalho Júnior, 2017; Lima, Teixeira e Rego, 2023; Santos e Nascimento, 2014), seja devido à inadimplência, por exemplo (Bernardes, 2020; Carvalho Júnior, 2022; Rosa, Pereira e Penedo, 2023).

Neste contexto, o Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais (TCMG) divulgou o Relatório Final de Ação Fiscalizatória- Acompanhamento de Receitas Municipais do ano de 2023. A fiscalização teve como objetivo contribuir para a melhoria da arrecadação das receitas municipais identificando as deficiências nas administrações tributárias sob os aspectos da legislação, de pessoal, de infraestrutura, de rotinas de fiscalização, de cobranças administrativa e judicial dos créditos e propor ações de aprimoramento das arrecadações próprias, sem, contudo, aumentar tributos (Minas Gerais, 2023). A partir do objetivo, na fiscalização foi elaborada Matriz de Planejamento, entre outras, uma das questões propostas era: “Há na legislação municipal a exigência de revisão periódica da planta genérica de valores dos imóveis para cálculo do IPTU?”. Assim, o órgão de controle externo recomenda que os entes municipais

insiram em suas legislações a exigência de revisões periódicas da PGV.

Em outro estudo, realizado em 2018, acerca do papel da inadimplência na heterogeneidade da arrecadação do IPTU no Brasil, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) constatou que a melhora da inadimplência é a medida mais eficiente para aumentar a arrecadação do IPTU, segundo o órgão muitas vezes já há o lançamento, porém não se efetiva a arrecadação.

Neste cenário, de acordo com o Tribunal de Contas da União (TCU), para se ter uma boa gestão fiscal, a primeira atitude a ser tomada por um município compreende o recolhimento dos tributos municipais, conferindo significado à justiça fiscal e gerando fontes para financiamento da administração municipal e das políticas públicas. Já que um sistema de tributação municipal mal formulado ou desatualizado reflete em arrecadação insuficiente acarretando forte dependência de transferências constitucionais, legais e voluntárias, prejudicando a formulação e a execução de políticas públicas (Brasil, 2022).

Especificamente em relação ao IPTU, o TCU elabora recomendações para auxiliar a gestão municipal relativamente ao imposto, sugerindo as seguintes ações: atualização do cadastro imobiliário; atualização da planta genérica de valores; implantação de soluções tecnológicas integradas com imagens de drones e de satélite para georreferenciamento e levantamentos para regularização de IPTU.

Assim, essas recomendações apresentadas pelo TCU para a gestão municipal do IPTU serão analisadas em um estudo de caso no município de Uberlândia, por meio de análise documental e de entrevistas com questionários semiestruturados, visando a elaboração de um diagnóstico das práticas que o ente municipal tem aplicado em relação ao imposto.

1.2 Justificativa

O presente trabalho tem relevância para a área de pesquisa notadamente por três motivos. Um primeiro aspecto está relacionado à agregação de conhecimentos à academia em relação ao tema da gestão tributária municipal do IPTU. Um segundo, por ser um assunto relevante no contexto de regulamentação da reforma tributária, já que esta tem como norte a melhor a eficiência da gestão tributária. Por fim, a pesquisa irá colaborar com a sociedade para uma arrecadação tributária mais justa, especialmente no que diz respeito à autonomia municipal e à diminuição da dependência das transferências intergovernamentais.

A pesquisa apresenta relevância para a literatura, uma vez que contribuirá na disponibilização de conhecimento à academia, verificando o impacto de melhores práticas

recomendadas pelo TCU na gestão do IPTU a partir de um estudo de caso no município de Uberlândia-MG.

Como já foi destacado, importantes instituições (TCU, TCEMG, IPEA) estão empenhadas em promover pesquisas e estudos concernentes a uma gestão municipal mais eficiente do ponto de vista da gestão tributária, notadamente em relação ao IPTU. Este imposto, muitas vezes negligenciado, é uma importante fonte de receita para o ente municipal fortalecer o aparato administrativo, a fim de que possa prestar melhores serviços e políticas públicas.

E ainda, nesta seara incerta da regulamentação da nova reforma tributária, torna-se relevante discutir de que forma a Administração Tributária pode ser mais eficiente no sentido de crescimento da autonomia do ente municipal. Discute-se muito que a referida reforma está centralizando os poderes e a arrecadação no ente federal (União). Conforme divisão de competências dos entes federativos na Constituição Federal de 1988, a União deve ter poderes suficientes para garantir a unidade e a coesão nacional, porém deve respeito à autonomia dos estados e dos municípios. Mas ao buscar vantagens próprias ou a competição diretamente com estados e municípios por recursos ou poder, abusará de sua posição e fragmentará o pacto federativo. A reforma tributária, ao criar o Comitê Gestor do Imposto sobre Bens e Serviços-IBS (imposto que substituirá o ISS e o ICMS), coloca esse dilema no centro do debate administrativo fiscal contemporâneo.

Assim, faz-se necessário analisar como os municípios, por meio de uma gestão tributária mais eficiente, podem fortalecer suas receitas próprias, sem aumento de tributos, e diminuir a dependência em relação aos repasses dos outros entes. No caso deste trabalho, busca-se contribuir com a identificação das melhores práticas relativas à gestão do IPTU, sob a perspectiva das recomendações do TCU.

Comparativamente aos países da América do Sul, o Brasil possui carga tributária mais elevada. Em estudo da Receita Federal do Brasil (RFB) sobre a carga tributária, com base em dados da OCDE, no ano de 2022, observou-se que na série histórica de 2012 a 2021, o Brasil possui carga tributária maior que a média dos países da América Latina e do Caribe. Ainda com base nos dados da RFB, observando-se a evolução histórica da carga tributária do Brasil e da média da América Latina e Caribe no período de 2013 a 2022, verifica-se que neste período o Brasil aumentou a carga tributária em 0,5 pontos percentuais do PIB, enquanto a América Latina e Caribe reduziu a carga tributária em 0,2 pontos percentuais do PIB.

Com a Lei Complementar nº 214/2025, a partir de 2026 o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), com arrecadação destinada aos estados e municípios, passará a ser testado nacionalmente. A perspectiva é que a transição para o novo sistema se concretize em 2033,

quando serão extintos o ISS e o ICMS, ou seja, os municípios contarão com apenas dois impostos exclusivamente municipais: o ITBI e o IPTU. Por isso, é um momento importante para o aumento da eficiência da gestão tributária própria e consequentemente da autonomia municipal no federalismo fiscal.

A pesquisa também é necessária à sociedade, colaborando para uma arrecadação tributária mais justa e eficiente. É cediço, por exemplo, que uma Planta Genérica de Valores atualizada, com parâmetros claros e precisos, contribui sobremaneira com a justiça tributária, uma vez que será observada a capacidade tributária do contribuinte. Esta situação, ainda facilita o cumprimento das políticas públicas necessárias, em conformidade com os mandamentos constitucionais.

Pelo exposto, a contribuição social também é uma justificativa ao desenvolvimento desta pesquisa, já que os municípios necessitam de receitas para o cumprimento das várias atribuições constitucionais que lhes foram outorgadas pelo constituinte de 1988. Desse modo, com a otimização das capacidades municipais, geram-se melhores condições financeiras para que um maior número de serviços de qualidade sejam colocados à disposição dos contribuintes.

E ainda, no Censo Demográfico de 2022, o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), levantou que o Brasil possui 41 municípios com mais de 500 mil habitantes, dentre estes municípios, 26 deles possuem entre 500 mil e 1 milhão de habitantes. Ainda conforme o censo, o município de Uberlândia possui 713.224 habitantes. Assim, nota-se que o estudo é sobre a gestão do IPTU em um município relevante no Brasil, pois várias pessoas vivem em municípios de porte e características semelhantes.

Especialmente em relação à agenda de estudos referente ao tema deste trabalho, já há relevantes produções científicas, no entanto, estas pesquisas ressaltam a importância da continuidade do estudo do assunto. Rosa, Pereira e Penedo (2023), por exemplo, pesquisam a relação entre a localização do contribuinte e a inadimplência do Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) na cidade de Uberlândia/MG. Segundo os autores, a análise da influência do bairro e da renda domiciliar mensal dos contribuintes nos indicadores de inadimplência é essencial para o entendimento dos elementos socioeconômicos que influenciam na arrecadação.

Os pesquisadores salientam que o elevado descumprimento da quitação do IPTU, representa falta de justiça fiscal para aqueles que pagam corretamente, como também influencia de forma negativa a implantação dos projetos de governo necessários (Rosa, Pereira e Penedo, 2023). Por fim, os autores sugerem outros estudos em relação à arrecadação do IPTU, com a aplicação de variáveis diversas daquelas já utilizadas em pesquisas acerca de receitas públicas.

Já Bernardes (2020) investiga os fatores determinantes da inadimplência do Imposto

sobre Propriedade Predial e Territorial Urbano (IPTU) no município de Fortaleza e traça um perfil dos imóveis que respondem pelo montante não pago deste tributo (segunda fonte de receita própria). O pesquisador sugere que em outros trabalhos relativos à fiscalização do IPTU sejam abordadas técnicas de análises diversas para que o estudo seja aprimorado a fim de que se demonstrem as potencialidades dele.

Assim, esta pesquisa também tem como objeto o tema gestão do IPTU, especificamente em um estudo de caso no município de Uberlândia (Secretaria Municipal de Finanças), verificando-se a conformidade das práticas tributárias fiscais adotadas pelo município com as recomendações do TCU para a gestão do imposto.

1.3 Pergunta de Pesquisa

Em que medida a Prefeitura de Uberlândia adota as boas práticas recomendadas pelo TCU para a gestão do IPTU?

1.4 Objetivo Geral

O objetivo geral do trabalho é verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU.

1.5 Objetivos Específicos

Para o alcance do objetivo geral têm-se os seguintes objetivos específicos:

- a) Identificar se a Planta Genérica de Valores em Uberlândia está sendo atualizada regularmente, e sob quais parâmetros;
- b) Verificar se o cadastro imobiliário municipal está atualizado;
- c) Identificar a implantação ou não de soluções tecnológicas na gestão do cadastro imobiliário;
- d) Verificar a existência de levantamentos para a regularização do IPTU;
- e) Apresentar diagnóstico das práticas realizadas pelo município na gestão do IPTU.

Esta pesquisa está dividida em três capítulos. O primeiro apresenta conceitos importantes relacionados ao tema do trabalho, abordando aspectos como a competência tributária, as capacidades estatais no pacto federativo, o sistema tributário e estudos institucionais voltados às boas práticas na gestão tributária. Além disso, ainda se apresenta o arcabouço teórico da pesquisa e as discussões sobre boas práticas tributárias e a eficiência na gestão tributária municipal. O segundo capítulo apresenta e detalha a metodologia adotada na pesquisa, a qual consiste em um estudo de caso no município de Uberlândia, o estudo baseia-se na análise documental (legislação, contratos, relatórios, plataformas digitais) e na análise de dados levantados em entrevistas com gestores públicos. Por fim, o terceiro capítulo expõe e discute os resultados encontrados na análise dos dados, com o propósito de alcançar o objetivo proposto pela pesquisa. São discutidos os resultados da situação da planta genérica de valores no município de Uberlândia, da atualização do cadastro imobiliário municipal, da aplicação de soluções tecnológicas na gestão do cadastro imobiliário e da existência de levantamentos para a regularização do IPTU. Ainda, faz-se um diagnóstico das práticas adotadas pela Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia na gestão do IPTU. A partir deste diagnóstico, são realizadas as principais recomendações provenientes do relatório do TCU para a gestão eficiente do IPTU.

2 A EFICIENTE GESTÃO TRIBUTÁRIA FISCAL DO IPTU E A AUTONOMIA MUNICIPAL

Este capítulo tem como objetivo abordar conceitos fundamentais relacionados ao tema de pesquisa. O capítulo está dividido em 07 seções. A primeira aborda sobre competência tributária e conceitos constitucionais relacionados à matéria tributária. A segunda mostra uma visão geral acerca das capacidades estatais. A terceira seção expõe as capacidades estatais municipais no contexto do pacto federativo e da cooperação intergovernamental. A quarta seção relaciona as transferências interfederativas e a dependência de repasses com a autonomia municipal. Já a quinta seção trata do sistema tributário e da arrecadação com ênfase no IPTU. Na sexta seção são apresentados estudos institucionais relacionados a boas práticas na gestão tributária, notadamente em relação ao IPTU. Os estudos considerados neste trabalho foram selecionados a partir de levantamento de textos sobre gestão tributária produzidos por instituições oficiais de reconhecida credibilidade nacional. Diante do enfoque do trabalho, optou-se por incluir documentos e publicações do TCU, do TCEMG e do IPEA. Por último, a sétima seção aborda a temática da eficiência tributária, com ênfase nas boas práticas de gestão no âmbito municipal.

2.1 Competência Tributária e Conceitos Constitucionais Relacionados

Carraza (2011) ensina que competência tributária seria a aptidão para criar, em abstrato, tributos, através de lei que contenha os elementos essenciais da norma jurídica tributária, quais sejam: hipótese de incidência do tributo, sujeito ativo e passivo, base de cálculo e alíquota. Ainda conforme ensinamentos do autor, criar tributos seria legislar, arrecadar e administrar.

Paulo de Barros Carvalho (2009) traz que competência legislativa consiste na aptidão das pessoas políticas para inovarem no ordenamento jurídico positivo. Segundo o autor, este conceito de competência tributária deve ser entendido em sentido estrito (Poder Legislativo). No mesmo sentido, Bujanda (1967) há muito já definia a competência tributária como o poder dos entes públicos criarem tributos por meio da edição de normas tributárias. O estudioso ainda relacionava o poder tributário do Estado com a sua própria soberania, vinculando a soberania

financeira à soberania do Estado.

Segundo Schoueri (2019), o estudo do sistema tributário brasileiro mostra que o constituinte optou por conferir a cada uma das pessoas jurídicas de direito público um campo próprio para a instituição de seus tributos. Esta faculdade denomina-se competência tributária. Ainda conforme o autor, esta faculdade legiferante não é ilimitada, pois existem várias “limitações constitucionais ao poder de tributar”. Tais “limitações” surgem como regras e como princípios.

A Constituição Federal do Brasil de 1988 é bem detalhista relativamente à repartição das competências tributárias. Baleeiro (2010) já estudava que desde o Ato Adicional de 1834, na Constituição de 1891, na Emenda Constitucional 18 de 1965, até a atual Constituição de 1988, os entes da federação sempre foram vinculados a normas rígidas de competência que limitam o poder de tributar de cada uma dessas pessoas de direito público.

Para Torres (2011) a distribuição de competências preza pela segurança jurídica, controlando a separação de funções de poderes de cada ente, e ainda, serve de parâmetro de validade de criação de leis e demais atos, que devem respeitar tal repartição. O autor ainda traz que a escolha pelo sistema federativo exige descentralização de poderes do governo central para os locais, para uma maior eficiência administrativa na gestão pública e para conferir verdadeira autonomia às unidades federativas.

Observando o ordenamento jurídico internacional, Ataliba (1968) notou que esta repartição de competências não é fenômeno comum nas Constituições de outros países. Afirmando que no direito comparado geralmente há enorme flexibilidade e liberdade dada aos legisladores derivados, às vezes as Constituições trazem poucas limitações ou preceitos gerais. Ainda segundo o estudioso, esta rigidez foi erigida como verdadeiro princípio constitucional dos mais importantes, embora implícito.

Ainda sobre o tema, Ávila (2010) ressalta que o subsistema constitucional tributário do Brasil se apresenta muito detalhado em relação às competências tributárias dos entes públicos, porém é ao mesmo tempo aberto e rígido. Conforme o autor, é aberto porque incorpora outros princípios e limitações previstos na Constituição não relacionados com o Direito Tributário e rígido porque possui regras expressas de repartição de competências e uma pormenorizada definição das espécies tributárias.

O Tribunal de Contas da União (TCU), em Manual publicado em 2022, conceitua competência tributária como o poder que a Constituição Federal de 1988 atribui a determinado ente federado para que este institua um tributo, por meio de lei, descrevendo sua hipótese de incidência, sujeito ativo, sujeito passivo, base de cálculo e alíquota. Para que esta competência

seja plena, cabe ao município instituir e arrecadar os tributos previstos na Constituição, bem como organizar sua legislação tributária (Brasil, 2022).

A CF/88 elenca as competências tributárias dos entes federativos de maneira bem detalhada, de forma analítica. Relativamente ao IPTU, a Constituição Federal previu a competência de sua instituição aos municípios, conforme art. 156, inciso I. A Norma Maior ainda trouxe em seu texto, importantes previsões sobre o imposto municipal, como a progressividade, as alíquotas diferenciadas, a atualização da base de cálculo.

Em estudo sobre o desenho constitucional pós-1988, Souza (2005) esclarece que diferentemente de muitas federações, a brasileira é um sistema de três níveis (triplo federalismo) porque incorporou os municípios, juntamente com os estados, como partes integrantes da federação, refletindo uma longa tradição de autonomia municipal.

Ainda segundo a autora, esta incorporação dos municípios como entes federativos trouxe várias reponsabilidades aos governos locais, as regras que regem os governos municipais estão escritas na Constituição Federal, inclusive as relativas a seus recursos. A municipalização tornou os governos locais provedores de políticas sociais, já que a Constituição de 1988 abriu caminho para que a implementação dessas políticas seja descentralizada e participativa (Souza, 2005).

2.2 Capacidades Estatais- Abordagem Geral

Conforme esclarece Cingolani (2013), o conceito de capacidade estatal veio de o interesse em entender o papel do Estado no desenvolvimento, um objetivo fortemente posicionado na agenda da sociologia política da segunda metade do século XX. Antes disso, o Estado estava em total esquecimento como objeto de estudo. A autora ainda afirma que a capacidade estatal é um conceito central em diversas áreas acadêmicas, entre elas, a economia do desenvolvimento, as relações internacionais, a economia política e a política comparada. Aceitando que os estudos acerca das capacidades estatais têm uma longa história, que se reporta aos anos 1980, Grin *et al.* (2018) salientam que tais pesquisas se debruçavam, inicialmente, com foco na eficiência e eficácia da prestação de serviços públicos. Posteriormente, elas se expandiram para outras nuances, como as capacidades institucional e política. Na atualidade, tal literatura é multidimensional, ressaltando a importância da construção de capacidades estatais para os desenvolvimentos econômico e social.

Stein (2015) em estudo sobre capacidades estatais e políticas públicas trata de um conceito intrinsecamente ligado à capacidade estatal. Segundo o autor, o conceito de capacidade

política refere-se à necessidade de, em cenários democráticos, para se elaborar objetivos relativamente consensuais e possibilitar a implementação de determinadas políticas, coordenar interesses de maneira a abrandar conflitos, canalizar informações necessárias à formulação, formular visões de futuro compartilhadas, construir bases de legitimidade para as políticas e atuar de forma responsiva aos interesses da sociedade (Stein, 2015).

Outro aspecto primordial da capacidade política, é dar conta do *accountability* horizontal, dado o convívio entre os poderes executivo e legislativo e a atuação de instituições de controle (judiciário, tribunais de conta, ministério público, órgãos investigativos), assim como, promover ações transparentes perante a sociedade (Stein, 2015).

Gomide (2016) ao tratar das capacidades estatais em países emergentes enfatiza que muito se debate sobre o papel que o Estado deve desempenhar em prol do desenvolvimento, mas pouco se analisa o próprio Estado, especialmente suas capacidades para definir legitimamente objetivos coletivos e para implementá-los em consonância com a sociedade civil. O autor salienta que o conceito de capacidades estatais surgiu da investigação sobre o papel do Estado na condução de processos de desenvolvimento de países com industrialização tardia (Gomide, 2016).

Primeiramente, segundo o autor, o conceito foi ligado à autonomia do Estado para a produção de políticas de crescimento econômico e de competitividade internacional que não fossem, simplesmente, o atendimento de interesses particulares de determinados grupos ou classes sociais. Para tal finalidade, a existência de uma burocracia com características weberianas seria condição imprescindível. Atualmente, em concordância com os objetivos democráticos e a mudança da própria noção de desenvolvimento, o conceito se ampliou: as capacidades do Estado dependeriam não só da existência de burocracias qualificadas dotadas de transparência e *accountability*, mas ainda da habilidade destas de se relacionarem com os atores do mercado e da sociedade nos processos de formulação e implementação de políticas e metas de desenvolvimento, tanto na esfera produtiva quanto nos campos ambientais e humanos (Gomide, 2016).

Marenco (2017) conceitua capacidade estatal como recurso que otimiza o poder de ação governamental. Na mesma linha, Marenco, Strohschoen e Joner (2017) salientam que as capacidades estatais são um conjunto de habilidades e de recursos que permitem que o Estado cumpra seus objetivos e suas funções.

Cingolani, Thomsson e Crombrugghe (2015) dissertam que uma Administração com capacidades fortes arrecadará impostos de forma eficiente, gerenciará recursos financeiros de maneira responsável e ofertará serviços de qualidade para sua população. Sendo este, o caminho

para a melhoria dos desenvolvimentos econômico e social, bem como para a preservação da estabilidade política. No entanto, Cingolani (2013), elenca que a escassez de capacidades estatais pode causar sérios problemas de ineficiência e de falta de confiança na capacidade do Estado no cumprimento de suas obrigações.

Conforme Pereira (2020), a partir da Constituição Federal de 1988, no Brasil, os entes estaduais e municipais ficaram em posição central no processo de decisão sobre políticas públicas. Desde então, essa posição tem exigido dos entes capacidades gerenciais e fiscais para a implementação das intervenções. Nesse contexto, Prado (2003) destaca que, a partir da transferência de responsabilidades de serviços públicos para os municípios, introduzida pela Constituição Federal de 1988, o governo municipal, foi o nível que experimentou um aumento considerável de gastos, devido ao crescimento importante de suas competências relativamente à implementação de políticas públicas. Já Grin e Abrucio (2017) elucidam que a nova situação dos municípios como entidades autônomas não veio acompanhada do aumento das capacidades estatais para a grande parte dos municípios, dificultando seu apoio às novas competências administrativas assumidas.

Assim, no Brasil, a partir de 1988, conforme Grin (2016), o novo sistema constitucional fortaleceu a autonomia municipal, com a descentralização de políticas públicas, os entes municipais assumiram novas responsabilidades. Ainda segundo o autor, no tocante à administração, um aumento da autonomia acarreta uma capacidade de autorregulação além da mera previsão na Constituição Federal, exige-se mais preparo e capacidade técnica por parte dos municípios (Grin, 2016).

2.3 Capacidades Estatais Municipais, o Pacto Federativo e a Cooperação Intergovernamental

Orair (2010) em estudo sobre o esforço fiscal dos municípios brasileiros e o sistema de transferências intergovernamentais trata da importância do conceito de capacidade fiscal. Para o autor, em uma federação, o repasse de recursos do governo central para os locais é primordial para o suprimento da lacuna entre a capacidade e a necessidade de prover serviços públicos de modo uniforme para todos os cidadãos.

Na pesquisa, Orair (2010) aponta que o fato de existirem municípios com arrecadação própria per capita inferior não deve garantir de maneira obrigatória o direito de receber transferências redistributivas. Já que esta forma de transferência incondicional para governos com baixa arrecadação tende a desincentivar o esforço pela arrecadação própria. O estudo demonstrou que todas as categorias de transferências influenciaram negativamente a

arrecadação própria, o que colabora com a tese de que uma reforma no sistema de repasses deve se basear no princípio da equidade, mas também no da eficiência (Orair, 2010).

Gomes, Ferreira e Amâncio (2017), com o referencial na gestão pública democrática (a dimensão institucional administrativa, a dimensão econômico-financeira e a dimensão sociopolítica), trazem uma discussão teórica referente a estudos sobre capacidades estatais e o alargamento das responsabilidades dos municípios após a Constituição Federal de 1988. O trabalho focou na formulação de políticas sociais por municípios, considerando os desafios enfrentados a partir da descentralização e da municipalização de políticas sociais (Gomes, Ferreira e Amâncio, 2017).

O estudo conclui que para os municípios enfrentarem os desafios institucionais e administrativos de maneira eficiente, eles devem se preocupar com as seguintes questões: formar servidores competentes tecnicamente; tornar o controle institucional mais consistente, efetivo e profissionalizado; e implantar processos decisórios transparentes e que garantam espaço para diálogo entre os grupos sociais no momento de discussão de políticas públicas (Gomes, Ferreira e Amâncio, 2017).

Silva e Valadão Júnior (2022) estudam a capacidade estatal municipal. Os autores salientam que é importante verificar as capacidades estatais dos municípios em diversos níveis e subcategorias para aprimoramentos das tomadas de melhores decisões, através da efetividade da implementação das políticas públicas. Os estudiosos consideram diversos níveis de atuação do governo (subcapacidades), como: administrativa, reguladora, institucional, fiscal, política, financeira, analítica e avaliativa. A pesquisa tem a finalidade de qualificar administradores para que enfrentem os desafios relacionados às limitações das capacidades estatais municipais, como por exemplo: escassez de recursos e falta de qualificação.

A pesquisa aponta que o exame das capacidades estatais municipais é primordial para o entendimento da eficácia ou não do governo no impulsionamento do desenvolvimento econômico e da qualidade de vida. Como já citado, os autores acreditam que capacidade estatal engloba diferentes extensões e subcapacidades que devem ser analisadas em diferentes níveis de governo. Dessa forma, os achados obtidos possibilitarão um maior entendimento das capacidades municipais e influenciarão nas estratégias governamentais (Silva e Valadão Júnior, 2022).

Ao longo da pesquisa, Silva e Valadão Júnior (2022), ainda debatem a importância da descentralização e da autonomia municipal na implantação de políticas públicas. Os pesquisadores ressaltam que se fazem necessárias a capacitação dos servidores públicos e a participação dos populares na administração local. Outros temas centrais na discussão são a

cooperação federativa e as divisões de competências entre os níveis governamentais.

Em pesquisa sobre as atribuições municipais no pacto federativo, onde o cerne de discussão é a existência de equilíbrio ou não com relação às atribuições materiais municipais e o poder arrecadatório destes entes, Mendes e Assis (2019) investigam se o sistema tributário constitucional brasileiro prejudica os municípios, mormente na área da educação. Ressalta-se a quantidade de responsabilidades municipais na área da educação. Relativamente aos tributos municipais, aborda-se o IPTU, o ITBI e o ISSQN (Mendes e Assis, 2019).

O trabalho mostra a carência na oferta de educação básica pelos municípios, e ainda o baixo desempenho dos alunos. Verificou-se que o atual sistema tributário prioriza e concentra a arrecadação em favor da União, sobrando aos municípios uma parte relativamente pequena das receitas. Os debates em questão indicaram haver um desequilíbrio na Constituição Federal de 1988, onde foram elencadas enormes responsabilidades aos municípios, porém com o direcionamento de poucos recursos financeiros para eles. Os autores ainda evidenciam a importância dos municípios como unidades federativas mais próximas à população, em contrapartida, observaram a falta de apoios tanto financeiros como políticos (Mendes e Assis, 2019).

As conclusões apontam para a desproporcionalidade entre responsabilidades a cargo dos municípios e a sua capacidade financeira, demonstrando que o pacto federativo brasileiro não está equilibrado. Ainda conforme os autores, entre os desafios encontram-se o aumento da qualidade da educação municipal e a procura por alternativas para uma maior autonomia financeira municipal (Mendes e Assis, 2019).

Já no tocante à cooperação intergovernamental, Grin (2014) ressalta o caminho dos programas federais brasileiros dirigidos à eficiência administrativa e fiscal dos municípios, com ênfase nas gestões dos presidentes Fernando Henrique Cardoso e Lula. O autor esmiúça por quais motivos o Programa de Modernização da Administração Tributária e da Gestão dos Setores Sociais Básicos (PMAT) e o Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros (PNAFM) não obtiveram êxito na redistribuição de recursos equitativamente entre os municípios de diferentes capacidades (administrativa e fiscal), acarretando a ampliação das desigualdades entre os pequenos e os grandes municípios. O estudo avalia a eficácia desses programas concebidos pelos burocratas federais, evidenciando-se os desafios e os erros nas suas implementações, bem como a adesão por parte dos entes (Grin, 2014).

O trabalho usa teorias sobre capacidades estatais, autonomia e burocracias para a verificação do curso traçado pelos programas do governo federal orientados às modernizações

administrativa e fiscal dos municípios brasileiros desde a década de 1930. A metodologia engloba a pesquisa bibliográfica e a análise qualitativa de casos localizados na história, além disso, envolve a investigação de dados sobre a adesão e a performance dos programas PMAT e PNAFM.

Grin (2014) expõe que os programas não têm alcançado resultados satisfatórios, especialmente por causa da falta de técnicas eficientes para o incentivo da adesão aos programas por parte dos municípios. O debate sugere que existe desigualdade de acesso aos programas entre municípios grandes e pequenos, e que carecem políticas de redistribuição de recursos. O autor salienta que é forçosa a correção dos mecanismos institucionais e dos incentivos para maior eficiência da administração municipal (Grin, 2014). Por fim, o pesquisador enfatiza que os programas federais PMAT e PNAFM foram ineficazes em redistribuir recursos equitativamente e em aperfeiçoar as eficiências administrativa e fiscal dos pequenos municípios. Apontando como principais barreiras, a falta de capacitação à nível local e a centralização (Grin, 2014).

Grin e Abrucio (2021) estudam o PMAT, implementado pelo BNDES e as capacidades estatais municipais. Verificando como programas federais podem causar a assimetria federativa e a redução da anuência por parte dos municípios caso se desconsiderem as realidades locais. As indagações do estudo englobam a relação entre órgãos federais e municipais, a influência das regras de acesso e o desalinhamento federativo.

O desfecho do estudo demonstra o desequilíbrio de acesso ao programa, o desalinhamento entre os administradores federais e os municipais, e a desconformidade entre os entes na execução do programa. Identificaram-se como maiores obstáculos: a baixa vontade dos entes municipais, a burocracia e a falta de apoio para a elaboração de projetos. Assim, a pesquisa evidencia que devem ser consideradas as diferentes realidades locais na formulação de programas federais para municípios, sob pena de geração de desigualdades tanto no acesso quanto na implementação. Os autores concluem que a assimetria federativa atrapalhou as chances de sucesso do PMAT na melhoria das capacidades estatais dos municípios (Grin e Abrucio, 2021).

Grin (2021) examina o Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros (PNAFM) de 2002 a 2012, com a finalidade de verificar se o programa colaborou para o desenvolvimento de capacidades estatais municipais. Utilizou-se dados com o comparativo dos municípios antes e após o programa, além disso, investigou-se a repercussão do programa na melhoria fiscal e na evolução das administrações municipais brasileiras. Os resultados assinalam a ineficácia do PNAFM na promoção das capacidades

estatais municipais, já que municípios participantes reduziram sua receita própria e aumentaram as despesas com pessoal.

No debate, Grin (2021) ressalta a ineficácia do programa e a urgência de se repensar a cooperação federativa e o sistema de disseminação vertical de políticas e programas. O autor sugere a comparação com outros programas de outros países para que se possa identificar mecanismos que tragam melhores adesão e resultados.

Grin e Abrucio (2017) examinam os desarranjos na colaboração federativa e as consequências e impactos na elaboração e na implementação dos programas governamentais. O propósito foi averiguar de que forma a administração federal tratou esses desafios ao ofertar aos entes municipais o Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros (PNAFM).

A pesquisa demonstrou que o PNAFM não foi eficiente no apoio a municípios menores devido aos requisitos, favorecendo, assim, os municípios maiores e as capitais. A adesão ao programa foi baixa, notadamente entre municípios pequenos e desfavorecidos financeiramente. As discussões ressaltam as distintas visões entre os gestores federais e os municipais, os diversos desafios para a implementação do programa e o desalinhamento entre os objetivos do programa e as realidades locais. Por fim, arremata-se que as assimetrias na cooperação federativa e o desalinhamento entre as expectativas e as capacidades dos diversos níveis de governo resultaram na implementação não eficaz do PNAFM (Grin e Abrucio, 2017).

Pereira (2020), ao estudar sobre a disposição das instituições na Constituição Federal de 1988, sobre as relações entre os entes federativos, e sobre a eficiência na gestão fiscal municipal, trata a conjuntura e o estado da gestão fiscal nos municípios brasileiros com o surgimento do PNAFM (Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros). A pesquisa tem como objeto: retratar o programa, diagramar sua adesão e medir seu impacto na eficiência fiscal municipal. Utilizou-se como método a comparação dos dados, antes e depois da implementação do programa. A investigação dos resultados foi feita através de informações retiradas dos relatórios de execução consolidados em uma pesquisa quantitativa aplicada a uma amostra de projetos ampliados (Pereira, 2020).

Os resultados demonstraram baixa adesão ao PNAFM, posto que se atingiu apenas 11% da expectativa inicial. De acordo o autor, a literatura mostra que os condicionantes e as exigências para obtenção dos recursos podem explicar a baixa adesão ao programa, notadamente entre os municípios menores e com pouca estrutura. Observou-se que municípios com bom desempenho fiscal tendem a melhorar independentemente de interferências externas (Pereira, 2020).

O autor ainda conclui que a chamada descentralização não deve ser tratada apenas como uma transferência de recursos, mas sim, como uma distribuição compartilhada de autoridades fiscal e política. O pesquisador ainda termina afirmando que o protagonismo das administrações municipais demanda capacidades institucional e fiscal para a implementação das políticas públicas e para a produção dos resultados sociais eficientes (Pereira, 2020).

2.4 Repasses Interfederativos, a Dependência de Repasses e a Autonomia Municipal no Federalismo Fiscal

Conforme o TCU, com o advento da Constituição Federal de 1988, os municípios se fortaleceram, passando a fazer parte da organização político-administrativa da República Federativa do Brasil, como entes federativos, com ampliação da autonomia política, administrativa e financeira. No campo tributário, os municípios passaram a contar com competência exclusiva para instituir e arrecadar os impostos previstos no artigo 156, além de taxas e contribuição de melhoria previstas no artigo 145, conforme disposto no artigo 30, inciso III, da Constituição Federal (Brasil, 2022). Ainda segundo o TCU, esse novo modelo de competência tributária não eliminou a dependência financeira da repartição de receitas federais e estaduais para grande parte dos municípios, em que pese o incremento da participação local na arrecadação direta total do Brasil a partir da Constituição Federal de 1988 (Brasil, 2022).

Soares e Melo (2016) investigam as transferências voluntárias da União (TVU), via convênios, aos municípios brasileiros no período de 1995 a 2010, no cenário da nova centralização fiscal brasileira a partir de 1994, levando em conta fatores políticos e técnicos, e destacando a sua importância para o desenvolvimento local. Os autores verificam como tais fatores influenciam na distribuição das transferências voluntárias da União. Teoricamente, a pesquisa insere-se no cenário do federalismo fiscal, buscando discutir a descentralização fiscal e as transferências interfederativas.

As apurações apontam que a alocação dos recursos tem influência de fatores como a filiação política dos prefeitos e a capacidade técnica dos entes municipais. A análise indica que municípios politicamente alinhados à União e com maior capacidade técnica propendem a receber recursos mais elevados, apontando que os repasses não são meramente redistributivos, mas sim, dependentes de fatores condicionantes. Sendo assim, constata-se a falta de caráter realmente redistributivo das transferências voluntárias. Os autores consideram como grandes desafios, a desigualdade na distribuição e a complexidade no sistema das transferências voluntárias (Soares e Melo, 2016).

Baião, Cunha e Souza (2017) abordam o federalismo fiscal e a urgência de um novo modelo, expondo diversas abordagens e práticas de outros países. Os pesquisadores apuram o impacto das transferências intergovernamentais no Brasil na desigualdade regional e no equilíbrio fiscal dos municípios brasileiros, como também se os recursos são distribuídos de acordo com a capacidade e a necessidade fiscal de cada ente municipal.

A pesquisa demonstra que algumas modalidades de transferências colaboram para a equalização fiscal, enquanto outras intensificam as desigualdades. Segundo os autores, o Fundeb e o Bolsa Família destacam-se como transferências que promovem o equilíbrio fiscal. Noutro giro, transferências advindas do FPM e do ICMS trazem efeito ruim na equalização fiscal. Observa-se que as transferências legais se inclinam a equilibrar a capacidade e as necessidades fiscais, já as transferências voluntárias impactam menos neste sentido. Baião, Cunha e Souza (2017) ainda discorrem sobre a exigência de se corrigir a sistemática de repasses para a garantia de uma divisão mais igualitária.

Silva e Silva (2018) analisam as principais características das gestões tributárias municipais brasileiras com o fim de alcançar um modelo eficiente para a concretização do princípio constitucional da independência dos entes federativos, sobretudo a municipal.

A pesquisa apontou como medidas importantes para a melhoria da gestão tributária e para a efetivação da autonomia municipal: simplificação da legislação tributária e o exercício efetivo da competência tributária; qualificação profissional dos servidores da carreira tributária; investimentos massivos em informatização; políticas e programas de transparência fiscal; medidas de enfrentamento à evasão fiscal e agilidade e eficiência na cobrança da dívida ativa (Silva e Silva, 2018).

O estudo conclui que para a efetivação da autonomia fiscal no cenário do federalismo é necessário aumentar a capacidade de arrecadação dos municípios, visando menor dependência das transferências intergovernamentais. Ainda segundo os pesquisadores, não se trata de criar ou aumentar tributos, mas somente de efetivar a cobrança e a arrecadação dos já existentes (Silva e Silva, 2018).

Vieira, Abrantes e Almeida (2020) objetivaram analisar os efeitos do Fundo de Participação dos Municípios (FPM) na redução das desigualdades de desenvolvimento econômico e social entre os municípios brasileiros. Para tal, utilizaram como método a análise por meio de estimação de regressões quantílicas com dados em painel para o período de 2008 a 2012.

Os achados da pesquisa de Vieira, Abrantes e Almeida (2020) constataram que os recursos do fundo constitucional impactam de forma positiva o desenvolvimento

socioeconômico dos municípios, exceto para os já considerados altamente desenvolvidos. Assim, inferem-se que os repasses contribuem para a melhoria dos indicadores socioeconômicos até certo nível de desenvolvimento, já que para aqueles com melhores condições socioeconômicas, a manutenção do bem-estar social e da qualidade de vida está mais relacionada a outros fatores, como por exemplo, a boa gestão fiscal, do que exclusivamente à transferência dos recursos de outros entes para as finanças municipais (Vieira, Abrantes e Almeida, 2020).

Pinheiro e Silva Filho (2023) analisam a autonomia dos municípios brasileiros no cenário do federalismo fiscal, com ênfase na eficiência da administração tributária e na capacidade de arrecadação de receitas dos municípios do Nordeste. O estudo tem o propósito de averiguar a capacidade tributária e a dependência financeira dos municípios do Nordeste em relação a repasses de outros entes governamentais entre os anos de 2005 e 2018. Utilizam-se na pesquisa, teorias do setor público e economia aplicada, e empregam-se métodos de análise econômica de dados secundários da Secretaria do Tesouro Nacional.

A pesquisa mostra forte dependência financeira dos municípios relativamente a transferências de outros entes federativos, bem como a fraca capacidade de arrecadação própria. Os debates trazem a premente necessidade de fortalecimento da força fiscal dos entes municipais, com a finalidade da redução da dependência em relação às transferências (Pinheiro e Silva Filho, 2023).

Ribeiro *et al.* (2019) investigaram como o Fundo de Participação dos Municípios (FPM) vinha sendo estudado pelos acadêmicos brasileiros, entre os anos de 1993 e 2017. Os autores analisam as seguintes perspectivas: a interferência do FPM no desenvolvimento socioeconômico dos municípios, a repercussão dos recursos do FPM na arrecadação de tributos e a associação entre o porte do município e a sua respectiva autonomia fiscal. A pesquisa identifica e descreve os estudos acerca do FPM, apontando-se a importância do planejamento e da boa gestão fiscal municipal para a redução da dependência das transferências interfederativas. Entre as teorias elencadas incluem-se: hiatos fiscais, teorias do federalismo fiscal, descentralização fiscal e reforma administrativa. Utilizaram-se dos métodos de pesquisa bibliográfica, análise de conteúdo e de técnicas quantitativas e qualitativas.

As apurações revelam que a dependência do FPM está ligada ao tamanho do município, pois são aplicados critérios para repasse tomando como base a população. Os estudos ainda assinalam sobre a importância do planejamento fiscal dos municípios e da diversificação do setor econômico para a redução da dependência do FPM. São apontadas divergências sobre o impacto do FPM no desenvolvimento local e na qualidade das políticas públicas. Enfim, as

conclusões apontam que o FPM é importante fonte de arrecadação municipal, porém salientam os problemas da dependência fiscal e a precisão de se reconsiderar a distribuição do FPM (Ribeiro *et al.*, 2019).

Lima *et al.* (2020) debatem a relevância das transferências intergovernamentais para os municípios, com centro na distribuição das receitas tributárias entre os entes federativos (União, Estados e Municípios). A pesquisa salienta que esses repasses são fundamentais para fornecer recursos financeiros aos municípios, sobretudo para os menores, que encaram dificuldades na prestação de serviços e nos investimentos necessários. As investigações de pesquisa são: a verificação da dependência dos municípios em relação às transferências, a capacidade de arrecadação própria municipal, e a ligação entre a dependência dos repasses e os indicadores socioeconômicos, essencialmente na região da Grande Fortaleza, entre os anos de 2011 e 2013.

Teoricamente, a pesquisa se divide em quatro pontos centrais: Federalismo Fiscal, Competências Tributárias Municipais, Receitas Públicas e Transferências Intergovernamentais para os Municípios. Discutem-se também sobre a autonomia fiscal dos entes e a divisão de responsabilidades fiscais entre as diferentes esferas de governo. Os dados do trabalho foram levantados de fontes oficiais, tais como o IBGE, a Secretaria do Tesouro Nacional, o Tribunal de Contas do Estado do Ceará, IPECE e FIRJAN (Lima *et al.*, 2020).

Os achados da pesquisa revelam a grande dependência dos municípios do Ceará relativamente aos repasses constitucionais e a fraca capacidade de arrecadação própria, prejudicando a qualidade de vida dos populares. Concluiu-se também que os municípios com maiores níveis de arrecadação de receita própria e com menor dependência de repasses exibem maior desenvolvimento socioeconômico. Assim, debate-se a importância de melhores estratégias de gestão para a melhoria da arrecadação de recursos próprios, como também a execução de políticas públicas mais adequadas para a diminuição das carências dos municípios com menor desenvolvimento socioeconômico (Lima *et al.*, 2020).

Em estudo sobre a performance fiscal dos municípios, em algumas regiões do Estado de Minas Gerais, Lopes e Quaresma (2023) verificam a repercussão das transferências na arrecadação municipal e apuraram se regiões mais desenvolvidas fazem maior esforço para arrecadar receitas tributárias. As teorias fundamentais abordadas são relacionadas ao federalismo fiscal, à descentralização baseada em transferências e à equalização fiscal. Os principais conceitos usados abrangem: a repercussão dos repasses na arrecadação municipal, as desigualdades regionais, e a importância da autonomia financeira municipal.

A pesquisa esclarece que os repasses inclinam os municípios no sentido de uma redução do esforço fiscal arrecadatório, sobremaneira em regiões menos desenvolvidas. Todavia, não

se comprovou que regiões mais desenvolvidas arrecadam mais receitas próprias. Os debates trazem o necessário realinhamento do modelo de repasses intergovernamentais para a diminuição da preguiça fiscal e para o aumento da autonomia financeira municipal. Por fim, os estudiosos sugestionam que a conexão de parte das transferências a bons indicadores fiscais pode ser uma solução (Lopes e Quaresma, 2023).

Ressaltando a importância de uma administração mais eficiente e igualitária das receitas públicas, Menezes, Ferreira e Gonçalves (2017) debatem importantes indicadores. Usando-se o Índice de Esforço Fiscal como indicador, o estudo tem como objeto verificar o esforço fiscal e as variáveis que estabelecem a capacidade tributária de 662 municípios de Minas Gerais. A pesquisa analisa as receitas próprias dos referidos municípios mineiros através de uma abordagem descritiva e quantitativa, com coleta de dados das receitas próprias dos municípios no período de 2009 a 2013. Os dados foram levantados eletronicamente do Tesouro Nacional e do IBGE, e utilizou-se de um modelo de regressão linear múltipla para estimar a receita municipal e para calcular o chamado esforço fiscal.

Os resultados mostram a disposição dos tributos municipais e a associação entre variáveis como o PIB, a renda per capita e os setores econômicos na arrecadação das receitas municipais. Comprovou-se que a carga tributária efetiva dos municípios é mais alta que a estimada, assinalando-se uma sobreutilização da capacidade tributária, com baixo potencial arrecadatório e com ineficiência na administração das receitas próprias. Os debates apontam a importância da verificação do tamanho de empenho fiscal para a administração do ente federativo e indicam a urgência do aumento da eficiência na atividade arrecadatória e na gestão dos recursos públicos (Menezes, Ferreira e Gonçalves, 2017).

2.5 O Sistema Tributário Nacional, a Repartição das Competências Tributárias, a Arrecadação e o IPTU

Schoueri (2019) salienta que dificilmente se encontrará quem sustente de maneira séria o desaparecimento do Estado como forma de organização política. A existência de um Estado implica a busca de recursos financeiros para a sua manutenção. Historicamente, se contempla a existência de tributos desde tempos imemoriais. As mais primitivas formas de organização social já relatavam alguma espécie de cobrança para gastos coletivos, como os dízimos cobrados no século XIII a.C (Schoueri, 2019).

O autor traz que é na Constituição Federal que se encontra positivada a repartição de competências tributárias. A partir do art. 145, desenha-se um sistema em que cada espécie

tributária é alocada à competência de uma ou mais pessoas jurídicas de direito público (Schoueri, 2019).

Torres (2011) afirma que o sistema tributário nacional busca sobretudo a unidade formal, a ausência de contradições, a eliminação de pluri imposição, a adequação entre os aspectos nucleares e quantitativos na definição dos fatos geradores. O poder de tributar surge na Constituição, especialmente no art. 145, que desenha o sistema de tributos, e nos artigos 153 a 156, que outorgam a competência tributária à União, aos Estados e aos Municípios (Torres, 2011).

Segundo a doutrina constitucional tributária majoritária, a competência tributária se classifica da seguinte forma:

Quadro 01- Competência Tributária

TIPOS DE COMPETÊNCIA TRIBUTÁRIA	
Comum	Taxas e contribuições de melhoria
Privativa	Impostos, contribuições e empréstimos compulsórios
Cumulativa	União: impostos estaduais em território federal União: impostos municipais em território federal não dividido em Municípios Distrito Federal: impostos municipais
Residual	União: impostos residuais (CF, art. 154, I) União: contribuições residuais (CF, art. 195, § 4º)
Extraordinária	União: impostos extraordinários de guerra (CF, art. 154, II)

Fonte: Rocha Roberval (2019)

A divisão da competência tributária em relação aos impostos está delineada na Constituição Federal de 1988 da seguinte maneira:

Quadro 02- Divisão dos Impostos na CF/88

Entidade Federativa	Imposto	Previsão Constitucional
União	-Imposto sobre Importação (II) -Imposto sobre Exportação (IE) -Imposto de Renda (IR)	-Art. 153, I -Art. 153, II -Art. 153, III

	-Imposto sobre Produtos Industrializados (IPI) -Imposto sobre Operações Financeiras (IOF) -Imposto Territorial Rural (ITR) -Imposto sobre Grandes Fortunas (IGF) -Imposto sobre produção, extração, comercialização ou importação de bens e serviços prejudiciais à saúde ou ao meio ambiente (Imposto Seletivo- IS)	-Art. 153, IV -Art. 153, V -Art. 153, VI -Art. 153, VII -Art. 153, VIII
Estados e Distrito Federal	-Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e doação de quaisquer bens ou direitos (ITCMD) -Imposto sobre operações relativas à circulação de mercadorias e sobre prestações de serviços de transporte interestadual e intermunicipal e de comunicação (ICMS) -Imposto sobre Propriedade de Veículos Automotores (IPVA) -Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)	- Art. 155, I - Art. 155, II - Art. 155, III -Art. 156-A
Municípios	-Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) -Imposto sobre transmissão "intervivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição (ITBI) -Imposto sobre serviços de qualquer natureza (ISS) -Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)	- Art. 156, I - Art. 156, II - Art. 156, III - Art. 156-A

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Constituição Federal de 1988

Relativamente ao IPTU, o imposto é um tributo relevante para a economia dos municípios brasileiros. A competência para sua instituição é estabelecida pelo artigo 156, inciso I, da CF/1988 e pelos artigos 32 a 34 do Código Tributário Nacional (CTN).

A instituição do imposto sobre a propriedade predial e territorial urbana é autorizada pelo Código Tributário Nacional em seu artigo 32:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador 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.

Conforme De Cesare (2018) a Constituição Federal garantiu aos municípios a competência tributária para instituir o IPTU. O Código Tributário Nacional (CTN) define o fato gerador, o sujeito passivo e a base de cálculo do IPTU. Com a finalidade de assegurar a autonomia fiscal municipal, as alíquotas, as isenções e outros benefícios fiscais são

estabelecidos por lei municipal. Ainda segundo a autora, de maneira inequívoca, o art. 142 do CTN¹ assegura que a constituição do crédito tributário compete privativamente à autoridade administrativa. O parágrafo único deste artigo alerta que: “A atividade administrativa é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional”. Portanto, o lançamento, a fiscalização, a arrecadação e a cobrança de tributos são atividades que competem privativamente à autoridade administrativa, no caso, o Poder Executivo (De Cesare, 2018).

Afonso *et al.* (2013), em estudo sobre um diagnóstico abrangente do IPTU no Brasil, elenca que o IPTU é um tributo tipicamente local, que onera os proprietários de imóveis localizados na zona urbana do município. A base de cálculo do imposto é o valor venal do imóvel (resultado do somatório do valor do terreno com o valor da edificação). Para a determinação da base tributável, o administrador municipal estima o valor de mercado do imóvel, levando em conta as características registradas no cadastro imobiliário da prefeitura. Posteriormente, será aplicada uma alíquota sobre o valor venal do imóvel, para a apuração do montante devido do imposto (Afonso *et al.*, 2013).

Ainda segundo os autores, a Constituição da República contém dispositivos que autorizam a cobrança do IPTU de acordo com o princípio da progressividade fiscal. Assim, recomenda-se que as propriedades localizadas em áreas nobres da cidade, dotadas de infraestrutura básica bem desenvolvida, sofram maior incidência do IPTU. Sob o pressuposto da redistribuição, propriedades mais valorizadas deveriam ser mais oneradas e, por meio desses recursos, o poder público deveria interceder nas áreas mais carentes da cidade, seja guarnecendo ou melhorando a qualidade dos serviços de esgoto, água, luz, asfalto, entre outros (Afonso *et al.*, 2013).

Afonso *et al.* (2013) afirmam, porém, que na realidade, o IPTU é um imposto mal aproveitado no país, e, muitas vezes, o princípio da progressividade não é respeitado. Ao contrário do ISS, cuja base de cálculo é o preço cobrado pelos contribuintes na prestação de seus serviços, a fixação da base de cálculo do IPTU, depende de uma decisão administrativa que, não é pautada apenas por critérios técnicos. Assim, qualquer modificação pretendida na

¹Art. 142, CTN-Compete privativamente à autoridade administrativa constituir o crédito tributário pelo lançamento, assim entendido o procedimento administrativo tendente a verificar a ocorrência do fato gerador da obrigação correspondente, determinar a matéria tributável, calcular o montante do tributo devido, identificar o sujeito passivo e, sendo caso, propor a aplicação da penalidade cabível.

Parágrafo único. A atividade administrativa de lançamento é vinculada e obrigatória, sob pena de responsabilidade funcional.

planta de valores depende de aprovação da Câmara Municipal, o que ocasiona a politização da decisão. Por fim, os autores salientam que é menos desgastante para o administrador municipal cobrar ISS do que IPTU. O ISS não onera diretamente nenhum segmento específico, mas toda a sociedade através do recolhimento efetuado pelos prestadores de serviços, que repassam o ônus fiscal ao consumidor. Já o IPTU é um tributo direto e os contribuintes costumam fazer estreita correlação entre o seu pagamento e os benefícios possíveis de serem obtidos. Além do mais, os proprietários que residem nas zonas mais nobres da cidade, geralmente possuem maior poder de barganha junto ao poder público, e tendem a resistirem a pagar mais IPTU caso percebam que o montante arrecadado será destinado para investimentos nas áreas periféricas da cidade (Afonso *et al.*, 2013).

Ainda relacionado à progressividade, em 2021, o IPEA realizou um estudo acerca da progressividade dos tributos diretos nas pesquisas de orçamentos familiares (POFs). O estudo constatou que o IPTU foi progressivo até os 9% mais ricos onde estabiliza sua participação na renda. A base de dados utilizada na pesquisa foram a POF 2008-2009 realizada pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) entre maio de 2008 e maio de 2009, abrangendo uma amostra de 55.970 domicílios, e principalmente a POF 2017-2018 realizada pelo IBGE entre julho de 2017 a julho de 2018, abrangendo uma amostra de 57.920 domicílios. A definição da amostragem nessas duas pesquisas e os fatores de expansão dos pesos dos domicílios se basearam nos censos demográficos de 2000 e 2010, respectivamente (Carvalho Júnior, 2021).

Sobre a frequência do IPTU a pesquisa teve os seguintes achados relevantes. O percentual de contribuintes do IPTU variou progressivamente por percentual de renda domiciliar. O número de domicílios contribuintes no Brasil aumentou de 33 % em 2008-2009 para 41 % em 2017-2018. Em 2017-2018, apenas 23 % dos 43,1 % domicílios mais pobres eram contribuintes do IPTU. Já entre os 9,1% mais ricos, 79 % eram contribuintes do imposto. Nas camadas intermediárias, a proporção de contribuintes foi de 49 %. Assim, verificou-se que em todos os estratos de renda, o IPTU teve um percentual de contribuintes superior ao IRPF sobre rendimentos do trabalho, como por exemplo, entre os 1,2 % mais ricos, 92% eram contribuintes do IPTU e 79 % eram contribuintes do IRPF sobre rendimentos do trabalho. Além disso, analisando-se os estratos geográficos, verificou-se que a frequência do IPTU na POF 2017-2018 é muito maior nas regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste (51 %), que nas regiões Norte e Nordeste (18 %) (Carvalho Júnior, 2021).

Já relacionando o IPTU com a renda familiar considerando apenas o universo dos domicílios que realmente pagaram o imposto (33 % na POF 2008-2009 e 41 % na POF 2017-2018), a pesquisa teve os seguintes resultados. O IPTU apresentou estrutura regressiva entre os

contribuintes. Na POF 2017-2018, perante os 23 % domicílios com renda até 3 salários-mínimos que declararam pagar IPTU, o imposto consumiu 1,2 % da renda domiciliar. Dos 49 % domicílios que declararam pagar IPTU nos estratos intermediários a participação média do IPTU foi de 0,9 % da renda. Por fim, entre os domicílios com renda superior a 12 salários-mínimos, o IPTU representou 0,7 % da renda domiciliar (Carvalho Júnior, 2021).

Carvalho Júnior (2021) conclui que o aumento da arrecadação tributária direta no Brasil entre 2008-2009 e 2017-2018 ocorreu devido ao maior número de contribuintes e não por causa de uma tributação mais progressiva. Quando se analisa apenas o peso da carga tributária na renda dos domicílios contribuintes destes impostos, a regressividade se mostrou mais explícita. Apesar do menor número de contribuintes nos estratos mais baixos de renda, o desenho da tributação direta no Brasil tende a ser regressivo no topo extremo. O IPTU teve um aumento significativo de contribuintes, passando de 33 % em 2008-2009 para 41 % em 2017-2018. No entanto, ele apresentou estrutura regressiva entre os contribuintes, como já citado acima (Carvalho Júnior, 2021).

Por fim, Carvalho Júnior (2021), apresenta algumas sugestões, não exaustivas no sentido de aumentar a progressividade dos tributos diretos. Em relação ao IPTU, segundo o autor, atualmente as prefeituras têm muita dificuldade para atualizar as plantas genéricas de valores que contêm as avaliações imobiliárias que são a base de cálculo do imposto. Já que com a Súmula nº 160 do Superior Tribunal de Justiça, é necessária uma lei municipal (não podendo fazê-lo via decreto) para atualização dos valores venais acima da inflação. O mercado imobiliário é dinâmico, onde áreas se valorizam fortemente, enquanto outras se desvalorizam. Assim, se os municípios pudessem atualizar os valores venais de forma mais fácil, através, por exemplo, de decreto municipal ou houvesse uma previsão legal estipulando um período máximo entre as atualizações, os valores venais dos imóveis mais valorizados estariam mais próximos do mercado. Ainda conforme o autor, existem vários casos de municípios que estão ou estavam há mais de vinte anos sem atualização dos valores venais. Ademais, a progressividade das alíquotas do IPTU é permitida desde a Emenda Constitucional nº 29/2000 e os municípios têm ampla autonomia para a sua aplicação, outro ponto que ajudaria na melhora da progressividade do IPTU (Carvalho Júnior, 2021).

No cenário de preocupação com a capacidade arrecadatória estatal, em 2022, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada- IPEA, emitiu a Nota Técnica nº 54, com o objetivo de descrever os sistemas tributários dos países de economias avançadas da OCDE e de analisar as recomendações da entidade em política tributária, inserindo-as no debate da reforma tributária no Brasil. No estudo, Carvalho Júnior (2022) mostra o uso de cinco diferentes impostos sobre

a propriedade em dezesseis economias avançadas da OCDE e cinco países latino-americanos. Verifica-se que, pelo menos em relação à instituição dos impostos, a posição do Brasil está condizente com a posição dos países da organização, visto que o país possui o imposto predial e territorial (IPTU e ITR), imposto sobre heranças (ITCMD) e o de transferência de imóveis (Carvalho Júnior, 2022).

Carvalho Júnior (2022) também elenca no estudo a arrecadação do Produto Interno Bruto (PIB) das quatro categorias dos impostos sobre a propriedade (predial, heranças, transferência de capital e riqueza líquida) nos países selecionados. No Brasil, 76% da arrecadação na categoria correspondeu ao IOF e 24% ao ITBI.

Com a análise dos dados o estudo concluiu que a carga tributária média dos dezessete países de economias avançadas da OCDE (35%) foi superior aos cinco países latino-americanos (24%), mas similar à carga tributária brasileira (33%), o que demonstra preocupação com a composição da carga tributária do Brasil, e não com seu valor em si. E ainda, verificou-se que a arrecadação dos impostos sobre a propriedade nos países de economia avançada da OCDE (2,4% do PIB) está em nível 60% superior ao do Brasil (1,5%). Notadamente em relação ao IPTU, para se chegar a patamares compatíveis aos da OCDE, o estudo do IPEA recomenda que se dobre a arrecadação do imposto no Brasil, por meio da melhoria da administração tributária (Carvalho Júnior, 2022).

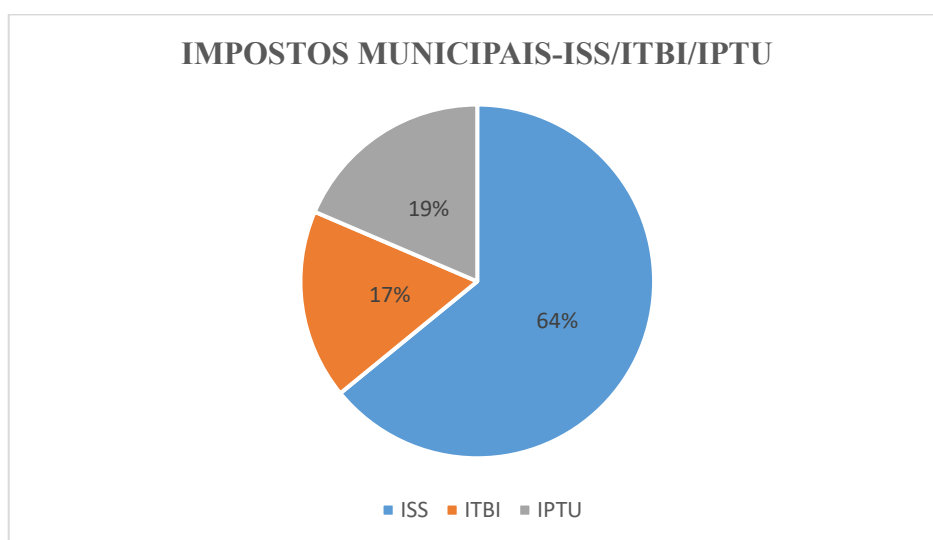
No Brasil, a Secretaria do Tesouro Nacional do Ministério da Fazenda, desde 2016, publica anualmente o Boletim de Finanças dos Entes Subnacionais com a finalidade de aumentar a transparência e de fomentar discussões sobre as finanças dos Estados e dos Municípios. O último boletim foi publicado no ano de 2024, com os dados atualizados até o ano-base 2023. No agregado dos municípios houve aumento nos investimentos e nas despesas com pessoal, além de um significativo aumento nos desembolsos de operações de crédito, levando as receitas de capital a crescerem próximo de 38 %. O resultado orçamentário foi positivo, igual a R\$ 17,5 bilhões, porém houve redução em relação ao exercício anterior, quando foi positivo em R\$ 53,8 bilhões.

Ainda conforme os dados do Tesouro Nacional, a Receita Corrente municipal aumentou em R\$ 95,4 bilhões, ou 9,04 %, resultando em um crescimento real de 3,6 %, tomando-se como base os valores de dezembro/2022 atualizados para dezembro/2023 pelo IPCA. A arrecadação própria cresceu 13,39 %. O Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISS) teve aumento nominal de R\$ 15,3 bilhões, enquanto o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU) aumentou em R\$ 6,7 bilhões. A elevação da arrecadação própria deve-se tanto ao desempenho dos impostos municipais, quanto à categoria “Outras”, composta pelas Outras

Receitas Correntes, Receita Patrimonial e Receitas de Contribuições, cujo crescimento foi de R\$ 26 bilhões. De acordo com os dados do Tesouro Nacional, Uberlândia recebeu dos outros entes (União e Estado) repasses no montante de R\$ 301.000.000,00 no ano de 2024.

Relativamente aos impostos municipais (ISS, ITBI e IPTU), conforme o Portal da Transparência da Prefeitura, o município arrecadou no ano de 2024, o montante de R\$ 872.672.846,28 (inclusos juros, multas e dívida ativa), sendo R\$ 559.385.829,98 de ISS, R\$ 151.294.822,73 de ITBI e R\$ 161.992.193,57 de IPTU. O Gráfico 01 mostra o percentual de arrecadação de impostos municipais em Uberlândia no ano de 2024. Conforme se verifica levando-se em conta apenas os impostos municipais, o IPTU corresponde a aproximadamente 19 % da arrecadação de impostos, e levando-se em conta todas as receitas municipais, o IPTU responde por aproximadamente 4%, em 2024:

Gráfico 01- Percentual de Arrecadação de Impostos Uberlândia-2024



Fonte: elaborado pelo autor (2025); Prefeitura de Uberlândia (2025)

Em se tratando da arrecadação em nível municipal, conforme o Portal da Transparência da Prefeitura de Uberlândia, o município teve receitas totais (inclusos os tributos) de R\$ 3,8 bilhões em 2024.

A Figura 01 traz a arrecadação prevista e a realizada no exercício de 2024 no município de Uberlândia:

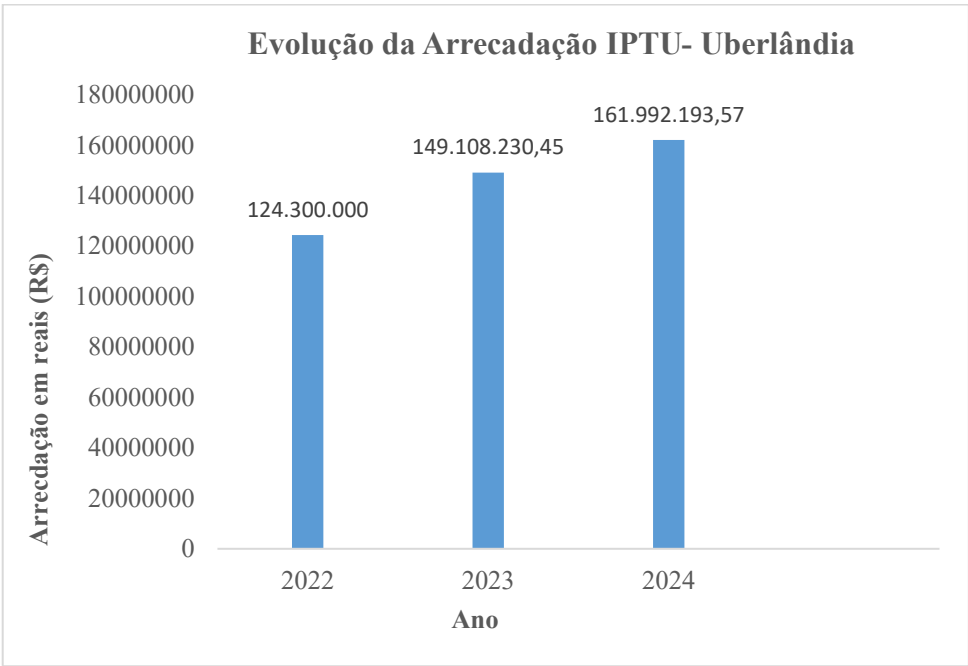
Figura 01- Receitas em Uberlândia-2024



Fonte: Prefeitura de Uberlândia (2025)

Agora, vejamos o Gráfico 02 que demonstra a evolução da arrecadação de IPTU em Uberlândia de 2022 a 2024:

Gráfico 02- Evolução da Arrecadação de IPTU em Uberlândia de 2022 a 2024



Fonte: Prefeitura de Uberlândia (2025)

O IPEA, preocupado com o fortalecimento da arrecadação do IPTU, em 2018, realizou um estudo sobre o panorama do IPTU, por meio do retrato da administração tributária em 53 cidades selecionadas. Apesar da amostra conter apenas 53 cidades, esta representou 32 % da população, 42 % do PIB e 60 % da arrecadação do IPTU no Brasil, sendo bastante representativa em nível nacional. A pesquisa objetiva identificar as causas do atual baixo e heterogêneo nível da arrecadação do IPTU entre os municípios brasileiros com base em uma amostra de 53 cidades selecionadas (agrupadas em seis clusters), de forma a estimar um potencial viável de receitas a ser alcançado, identificando os principais entraves desta meta e formulando propostas de mudanças legislativas e administrativas (Carvalho Júnior, 2018). O Quadro 03 mostra a divisão dos clusters na pesquisa, os municípios destacados em negrito são do mesmo porte de Uberlândia, conforme classificação do IBGE:

Quadro 03- Agrupamento dos Municípios no estudo do IPEA

Clusters	Municípios
1- Capitais das regiões Sul, Sudeste e Centro-Oeste	Belo Horizonte, Vitória, Rio de Janeiro, São Paulo, Curitiba, Porto Alegre, Cuiabá , Goiânia e Brasília
2- Capitais das regiões Norte e Nordeste	Manaus, Palmas, Teresina , Fortaleza, João Pessoa , Recife, Aracaju e Salvador
3- Metropolitanos de São Paulo	Guarulhos, São Bernardo do Campo , Osasco , Santo André , Carapicuíba, Diadema, Barueri e Mogi das Cruzes
4- Interioranos de São Paulo	Sorocaba , Ribeirão Preto , Campinas, Santos, São José do Rio Preto, Americana, Piracicaba, São Vicente e Presidente Prudente
5- Interioranos da região Sul e dos estados do Rio de Janeiro e Minas Gerais	Pelotas, Caxias do Sul, Itajaí, Joinville , São José dos Pinhais, Resende, Juiz de Fora , Uberlândia, Betim e Contagem
6- Interioranos das regiões Nordeste e Centro-Oeste, e da Baixada Fluminense	Juazeiro do Norte, Olinda, Caruaru, Vitória da Conquista, Juazeiro, Itabuna, São Gonçalo , Magé e Corumbá

Fonte: elaborado pelo autor (2025); IPEA (2018)

Verifica-se que em todos os clusters, mas principalmente nos clusters 3 e 4, existem municípios (acima destacados) do porte de Uberlândia, entre 500 mil e 1 milhão de habitantes,

conforme o IBGE: São Bernardo do Campo, Osasco, Santo André, Sorocaba, Ribeirão Preto, Joinville, Juiz de Fora, Contagem, São Gonçalo, Teresina, João Pessoa, Aracaju e Cuiabá. Ainda segundo o estudo, no Brasil, diferente da maioria dos países em desenvolvimento, o processo de descentralização é mais maduro e aumentou com a promulgação da Constituição Federal de 1988 (CF/1988), garantindo autonomia federativa para todos os 26 estados da federação, o Distrito Federal e mais de 4 mil municípios em 1988 (5.570 municípios em 2016). Como consequência, os municípios obtiveram maior autonomia para estabelecer e implementar suas políticas em nível local e, para financiar essas novas responsabilidades, um sistema de transferências intergovernamentais foi intensificado (Carvalho Júnior, 2018).

O nível de receitas do IPTU tem estado muito baixo em quase todos os 5.570 municípios brasileiros, considerando que a mediana da participação do IPTU nas receitas correntes municipais tem sido cerca de 1% desde a década de 2000. Mesmo se considerando as dezesseis cidades brasileiras com população superior a 1 milhão de habitantes (incluindo o Distrito Federal), o IPTU tem representado, em média, apenas 7% das receitas municipais, o que mostra que existe muito espaço para aumentar as receitas. O estudo do IPEA usa outra comparação para demonstrar a grande concentração das receitas do IPTU, no ano de 2015, 60% do PIB brasileiro esteve concentrado em 122 municípios, enquanto 60% das receitas do IPTU estiveram concentradas em somente 22 municípios (IBGE, 2017; STN, 2017). Assim, segundo a instituição, uma estimativa abrangente de um potencial de receitas no Brasil pode ser factível mesmo por meio de uma pequena amostra formada pelas cidades maiores (Carvalho Júnior, 2018).

Carvalho Júnior (2018) salienta que estudos recentes apontam que as receitas do IPTU poderiam aumentar do atual 0,5 % do PIB para cerca de 1 %. Na pesquisa, a última seção, utilizando-se de uma abordagem similar a um modelo de fronteira estocástica que é baseado, em cada cluster de cidades, nos melhores indicadores administrativos do imposto (cadastro, tributação efetiva e inadimplência), mostrou que a média dos indicadores de IPTU pelo PIB, entre as 53 cidades selecionadas, poderia quase dobrar, ao subir de 0,48 % para 0,83 %, e que a carga tributária total da amostra poderia subir de 0,61 % para 1,02 %. Diante disso, a receita corrente líquida dessas cidades seria elevada, em média, em 11 % (Carvalho Júnior, 2018).

A pesquisa ainda afirma que os municípios brasileiros têm ampla autonomia para estabelecer a legislação, os regulamentos e a administração do IPTU e, assim, não existe uma “receita de bolo” ou uma “política geral” que deva ser recomendada a todos os municípios. Posto que cada município, geralmente, possui diferentes problemas na política e/ou na administração tributária, que se demonstra em montantes muito díspares de arrecadação

(Carvalho Júnior, 2018).

Silva e Silva (2018) afirmam que o IPTU geralmente é uma das maiores fontes de arrecadação própria municipal. No entanto, não existe padronização relativamente aos procedimentos de cadastros imobiliários e cálculos de valor venal, sendo corriqueiro que muitos municípios não aproveitem o potencial arrecadatário do imposto, seja por ineficiência da administração tributária ou por falta de interesse dos gestores (Silva e Silva, 2018).

De Cesare (2018) salienta que seria desejável que os tributos que incidem sobre o patrimônio imobiliário, como o IPTU, que tem características mais progressivas, tivessem mais importância no sistema tributário brasileiro. No entanto, sua importância como fonte de receita permanece bem aquém de seu potencial. Em seu estudo a autora busca discutir as causas do baixo aproveitamento desta fonte de receita, analisar quais são os obstáculos legais e jurídicos que afetam a gestão tributária do imposto e sugerir alterações legais para superar esses entraves identificados (De Cesare, 2018).

De Cesare (2018) visando a evitar disfuncionalidades desnecessárias, relativamente ao IPTU, apresenta, resumidamente, as seguintes recomendações: transferir a competência da tributação da terra rural aos municípios; simplificar o regramento atual, com a estrutura legal básica em nível nacional; permitir que as atualizações sejam realizadas por decreto ou instrução normativa; exigir avaliações de imóveis em intervalos de no máximo 4 anos; regram a publicidade de mapas cadastrais e dados de imóveis; acompanhar o desempenho do imposto nos Tribunais de Contas dos Estados; capacitar tecnicamente os municípios com menor capacidade institucional; garantir a cooperação entre os diferentes níveis de governo; exigir a compulsoriedade de convênios com Cartórios de Registros de Imóveis para a manutenção do cadastro imobiliário dos municípios; e obrigar a inserção do código de inscrição do cadastro imobiliário municipal na matrícula do registro de imóveis.

Carvalho Júnior (2016) colabora com a pesquisa sobre o papel da administração tributária municipal do IPTU para a efetivação dos instrumentos do Estatuto da Cidade. O autor enfatiza que os dados de arrecadação do IPTU no Brasil mostram que ela está abaixo do seu potencial (se comparados com alguns outros países em desenvolvimento), a arrecadação está concentrada geograficamente nas maiores cidades que possuem maior número de imóveis comerciais, verificando-se uma clara tendência de tributação de imóveis não domésticos (Carvalho Júnior, 2016).

Com base nos desafios enfrentados na realidade brasileira, o autor apresenta, resumidamente, as seguintes recomendações, para maior efetividade do IPTU: aumentar a facilidade e a comodidade de pagamento do imposto; utilizar os meios legais mais baratos e

eficazes de combate à inadimplência; promover o recadastramento in loco do contribuinte; atualizar as PGVs para valores próximos aos de mercado; reduzir as isenções promovidas pela legislação municipal a não mais que 20% das unidades cadastradas; e aplicar os instrumentos do Estatuto da Cidade (Carvalho Júnior, 2016).

Paiva e Silva (2020) lecionam que é inquestionável a relevância do IPTU como fonte de recursos para financiamento dos deveres atribuídos pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, aos entes municipais. Entretanto, além do referido imposto constituir receita primária, indispensável ao custeio das incumbências constitucionais (como por exemplo, a prestação de serviços públicos de interesse local; a manutenção, de programas de educação infantil e de ensino fundamental; a prestação do serviço de saúde pública; a promoção da proteção do patrimônio histórico cultural local), desempenha, sobretudo, função não menos importante, que consiste em resguardar a autonomia das municipalidades, indispensável à preservação do federalismo fiscal brasileiro (Paiva e Silva, 2020).

As pesquisadoras apontam o notório desalinhamento entre as competências tributárias dos municípios e as suas competências materiais. Como maneira de tentar balancear este “desequilíbrio vertical”, são realizados repasses intergovernamentais de verbas, tanto aos Estados como aos Municípios, com amparo na CF/88. No entanto, as autoras ressaltam que esta falta de autonomia financeira das instâncias federadas subnacionais colabora para o exercício disfuncional do federalismo fiscal pátrio (Paiva e Silva, 2020).

Leôncio, Da Silva e Da Silva (2023) estudam acerca da importância da arrecadação dos impostos sobre a propriedade imobiliária para o levantamento de receitas próprias. A pesquisa analisou a região da grande Natal, onde se verificaram a arrecadação de impostos, as despesas com desenvolvimento urbano e os desafios que os municípios enfrentam para gerar receita, notadamente em relação à tributação dos imóveis.

A pesquisa discutiu as seguintes questões: a ineficácia dos instrumentos existentes na legislação urbanística, a dependência municipal relativamente às transferências intergovernamentais e a importância de se buscar alternativas para o levantamento de recursos. Os resultados apontam a importância do incentivo ao aumento do poderio arrecadatório dos municípios (Leôncio, Da Silva e Da Silva, 2023).

Lima, Teixeira e Rego (2023) realizaram um estudo para verificar se o IPTU seria o principal instrumento de arrecadação municipal. Os dados do estudo foram coletados a partir de bibliografias, documentos, observações e entrevistas junto a servidores da Secretaria Municipal da Fazenda. Os autores verificaram que o imposto não é o de maior relevância para o município de Porto Velho, e apuraram que a Prefeitura poderia arrecadar mais com o IPTU,

pois os valores cobrados são aquém aos exigidos pela legislação, e que o nível de inadimplência é bastante elevado (Lima, Teixeira e Rego, 2023).

Os autores concluíram que a arrecadação do IPTU é subaproveitada em Porto Velho pelos seguintes fatores: os valores venais usados para o cálculo do imposto são significativamente inferiores ao valor de mercado dos imóveis, a correção dessa base de cálculo refletiria também na dívida ativa nos casos de inadimplência e existe a necessidade de recadastramento imobiliário. Com o alinhamento desses parâmetros os contribuintes levariam mais a sério o recolhimento do IPTU (Lima, Teixeira e Rego, 2023).

2.6 Estudos Institucionais Sobre Boas Práticas e Gestão Tributária

Em estudo, realizado em 2018, acerca do papel da inadimplência na heterogeneidade da arrecadação do IPTU no Brasil, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada (IPEA) constatou que a melhora da inadimplência é a medida mais eficiente para aumentar a arrecadação do IPTU.

A instituição, IPEA (2018), apontou 09 políticas públicas que podem ser implementadas para a redução da inadimplência do IPTU. O Quadro 04 traz as políticas apontadas pela instituição para a melhoria da gestão do IPTU quanto à diminuição da inadimplência:

Quadro 04- Políticas Públicas Para a Redução da Inadimplência do IPTU

POLÍTICA (IPEA)	AÇÕES PARA REDUÇÃO DA INADIMPLÊNCIA
Focar em estratégias de melhora da inadimplência nos municípios onde ela é um problema	Os demais atributos do IPTU, como nível de progressividade (justiça fiscal), atualização da planta de valores, georreferenciamento do cadastro imobiliário e uso como instrumento de política urbana, só devem ser implementados após o problema da inadimplência ser solucionado
Estimular a adimplência voluntária do contribuinte	Utilizando medidas de educação fiscal e orçamento participativo

Facilitar o pagamento do IPTU por meio do parcelamento	Utilizar instrumentos financeiros de menor risco, como débito em conta ou cartão de crédito
Recadastramentos periódicos dos imóveis e dos contribuintes e celebração de convênios	Atualização dos cadastros imobiliários e dos dados dos contribuintes e celebrar convênios para o acesso de outros cadastros públicos e privados, como o dos cartórios, das instituições financeiras, do SPC e do Serasa Experian, das concessionárias de serviços públicos, entre outros
Criar cadastro nacional	Criar um cadastro nacional, unificado e público, de contribuintes inadimplentes para todos os níveis de governo
Convênios com fiscos estaduais e/ou federais	Centralização da execução da dívida ativa municipal. Pode-se até mesmo criar uma agência específica (estadual ou federal) para esta finalidade
Protestar a dívida ativa nos cartórios	Deve-se também incluir os contribuintes inadimplentes nos cadastros do SPC e do Serasa Experian
Reformular e flexibilizar as regras do Programa de Modernização da Administração Tributária (PMAT)	O programa não tem alcançado os municípios pequenos. As garantias creditícias devem se limitar à receita própria alavancada pelo programa, não atingindo as transferências governamentais
Celebrar consórcios intermunicipais de desenvolvimento regional	Os consórcios devem englobar a administração tributária, como tem mostrado a boa experiência dos consórcios dos municípios da Região Metropolitana de Belo Horizonte (RMBH)

Fonte: elaborado pelo autor (2025); IPEA (2018)

O IPEA, em 2018, também realizou outro estudo sobre o panorama do IPTU, por meio do retrato da administração tributária em 53 cidades selecionadas. Segundo a instituição, a

importância e os benefícios deste estudo consistem em pesquisar soluções viáveis e práticas em face do problema da crescente necessidade de fortalecimento das receitas próprias dos municípios brasileiros, sobretudo as receitas do IPTU. A pesquisa elaborou as seguintes recomendações e estratégias a serem adotadas para o fortalecimento da arrecadação do IPTU: ampliação da base tributária e dos contribuintes; modernização dos cadastros imobiliários; atualização das avaliações imobiliárias; redução das isenções; revisão das alíquotas e combate da inadimplência (Carvalho Júnior, 2018).

E ainda, preocupado com o baixo nível arrecadatário do IPTU, em 2022, o Instituto de Pesquisa Econômica Aplicada- IPEA, emitiu a Nota Técnica nº 54, com o objetivo de descrever os sistemas tributários dos países de economias avançadas da OCDE e de verificar as recomendações da entidade em política tributária, incluindo-as no debate da reforma tributária no Brasil. No estudo verificou-se que a arrecadação do IPTU no Brasil tem margem para crescer com a melhoria da gestão tributária municipal.

Já o Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais (TCEMG) divulgou o Relatório Final de Ação Fiscalizatória- Acompanhamento de Receitas Municipais do ano de 2023. A fiscalização teve como objetivo contribuir para a melhoria da arrecadação das receitas municipais identificando as deficiências nas administrações tributárias sob os aspectos da legislação, de pessoal, de infraestrutura, de rotinas de fiscalização, de cobranças administrativa e judicial dos créditos e propor ações de aprimoramento das arrecadações próprias, sem, contudo, aumentar tributos (Minas Gerais, 2023).

A partir do objetivo, na fiscalização foi elaborada Matriz de Planejamento, entre outras, uma das questões propostas era: “Há na legislação municipal a exigência de revisão periódica da planta genérica de valores dos imóveis para cálculo do IPTU?”.

Conforme o TCEMG, a elaboração da Planta Genérica de Valores do município, tem como objetivo refletir a realidade imobiliária local, contemplando possíveis valorizações ou desvalorizações ocorridas em função das transformações urbanas. Assim, nos trabalhos realizados, o órgão de controle externo propôs que os municípios elaborassem e encaminhassem projeto de lei à Câmara Municipal, pelo menos a cada quatro ou oito anos, conforme o porte da população- até ou acima de 20.000 (vinte mil) habitantes: revisando a Planta Genérica de Valores do município; e prevendo a gradação de eventuais aumentos individuais acentuados, decorrentes da instituição da PGV, de forma a respeitar o princípio da não-surpresa e da capacidade contributiva.

Neste cenário, em 2021, O Tribunal de Contas da União (TCU) criou uma unidade técnica específica para fiscalizar a administração tributária, preenchendo uma lacuna

importante no cumprimento de sua missão que desde sua criação tem competência constitucional para fiscalizar a arrecadação de receitas. Conforme o TCU, a fiscalização do órgão sempre que possível deverá resultar em contribuições para o aperfeiçoamento da gestão pública, através de recomendações que otimizem a capacidade de gestão, o cumprimento das metas e dos resultados das políticas públicas.

Assim, em 2022, o TCU elaborou um Manual com 10 passos para o aprimoramento da gestão tributária municipal. Dessa forma, o órgão de controle externo espera que as informações e as boas práticas dispostas na sua publicação contribuam efetivamente para a melhoria da gestão tributária, e consequentemente, para o fortalecimento dos municípios. O Quadro 05 elenca os 10 passos recomendados pelo TCU para a melhoria da Gestão Tributária Municipal:

Quadro 05- 10 Passos Para Aprimoramento da Gestão Tributária Municipal

PASSOS (TCU)	AÇÕES/MEDIDAS PARA MELHORIA DA GESTÃO TRIBUTÁRIA
1- Instituir e arrecadar todos os tributos de sua competência	Instituição e efetiva arrecadação dos tributos municipais, dando significado à justiça fiscal e criando fontes para financiamento da administração municipal e de políticas públicas
2- Organizar a legislação tributária local	Organizar e atualizar a legislação tributária local, devendo o município contar com um bom código tributário devidamente atualizado e consolidar a legislação anualmente
3- Organizar e estruturar a administração tributária local	Contar com uma administração tributária forte, bem estruturada e com as competências necessárias definidas em lei municipal
4- Criar carreira específica na administração tributária	As atividades relativas ao crédito tributário somente podem ser realizadas por servidores de carreira, conforme disposto no artigo 142 do Código Tributário Nacional

5- Investir em ferramentas de tecnologia da informação e utilizar sinergias com outros órgãos	Deve-se formalizar acordos de cooperação para atuação de forma integrada com outros fiscos, inclusive com o compartilhamento de cadastros e de informações fiscais, na forma de lei ou convênio. Bem como investir em tecnologia da informação para a melhoria dos sistemas
6- Regular as atividades de fiscalização tributária	A presença fiscal contribui para o aumento do cumprimento voluntário das obrigações tributárias, ao elevar a percepção de risco por parte dos contribuintes. E ainda, para a garantia do devido processo legal às partes durante o procedimento fiscalizatório (autoridade tributária, contribuinte, responsável ou terceiros), faz-se necessário a emissão de documentação de início e fim da fiscalização, mediante termo próprio
7- Regular a inscrição e a cobrança da dívida ativa tributária	Devem-se adotar estratégias para a recuperação dos créditos tributários, como por exemplo: protesto de CDAs, acordo de transação e convênio Simples Nacional
8- Controlar os benefícios tributários	Qualquer subsídio ou isenção, redução de base de cálculo, concessão de crédito presumido, anistia ou remissão, relativos a impostos, taxas ou contribuições, só poderá ser concedido mediante lei específica municipal, conforme prescreve o artigo 150, § 6º, da Constituição Federal. A concessão ou a 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 Lei de Responsabilidade Fiscal
9- Promover a transparência tributária	Os Municípios devem disponibilizar suas informações e dados contábeis, orçamentários e fiscais, conforme periodicidade, formato e sistema estabelecidos pelo órgão central de contabilidade da União, de forma a garantir a rastreabilidade, a comparabilidade e a publicidade dos dados coletados, os quais deverão ser divulgados em meio eletrônico de amplo acesso público, nos termos do artigo 163-A da Constituição Federal. A transparência também é necessária na divulgação clara e exata das informações para o correto cumprimento das obrigações tributárias por parte do contribuinte. A Administração Tributária tem o dever de divulgar o que, quando e como o contribuinte deve calcular, pagar e declarar cada tributo
10- Tratar o contribuinte como cidadão-contribuinte	Com a cultura da conformidade tributária, por meio das ações de conformidade, os contribuintes ficam em dia com suas obrigações e evitam penalidades, como multas, enquanto a administração tributária garante a arrecadação, sem prejuízo de discussões administrativas e judiciais. Esse tipo de abordagem melhora a relação entre a Administração Tributária e os contribuintes, com medidas colaborativas e transparentes, além de trazer a orientação

	necessária e o incentivo àquele que quer cumprir suas obrigações fiscais
--	--

Fonte: elaborado pelo autor (2025); TCU (2022)

Em pesquisa do TCU, em 2022, confirmou-se a dependência dos municípios de repasses federais e estaduais. Segundo o órgão, o modelo de federalismo fiscal adotado no Brasil, que leva em conta as competências tributárias e a repartição de receitas, é um instrumento legítimo para se combater as desigualdades regionais. Entretanto, a grande parte dos municípios possui a maior parte de sua receita oriunda de tributos arrecadados pela União e pelos estados, que lhes são repassados (Brasil, 2022).

De acordo com o TCU, para se ter uma boa gestão fiscal, a primeira atitude a ser tomada por um município compreende o recolhimento dos tributos municipais, conferindo significado à justiça fiscal e gerando fontes para financiamento da administração municipal e das políticas públicas. Já que um sistema de tributação municipal mal formulado ou desatualizado reflete em arrecadação insuficiente acarretando forte dependência de transferências constitucionais, legais e voluntárias, prejudicando a formulação e a execução de políticas públicas (Brasil, 2022).

Desta forma, não basta instituir os tributos, sendo necessário um desenho específico para cada um deles, levando em consideração as peculiaridades locais e a atividade econômica existente. O município deve também dotar sua administração tributária de instrumentos adequados para efetiva arrecadação, tratando os contribuintes com base no princípio da isonomia, previsto no artigo 150, inciso II, da Constituição Federal (Brasil, 2022).

Especificamente em relação ao IPTU, de acordo com o TCU, os critérios e os parâmetros para que se obtenha o valor venal dos imóveis devem estar em um instrumento legal denominado Planta Genérica de Valores (PGV). A atualização da PGV é de extrema importância, já que sobre os valores por ela definidos incidirá a alíquota do IPTU, o que impactará tanto na arrecadação quanto no tratamento isonômico dos contribuintes (Brasil, 2022).

O órgão ainda ressalta que a mera atualização da base de cálculo pelo índice de inflação distorce a cobrança do IPTU e consolida a injustiça fiscal, pois donos de imóveis de regiões mais ricas podem estar pagando menos imposto que donos de imóveis em regiões mais pobres (Brasil, 2022). Para a adoção de uma solução de atualização do IPTU, o órgão de controle salienta que se deve levar em conta a desatualização dos cadastros, o custo da contratação da solução, o incremento na arrecadação e a possibilidade de redução de alíquotas, sem se olvidar

da necessidade de ajuste na legislação, caso necessário (Brasil, 2022).

O TCU elabora recomendações para auxiliar a gestão municipal relativamente ao imposto, sugerindo as seguintes ações: atualização do cadastro imobiliário; atualização da planta genérica de valores; implantação de soluções tecnológicas integradas com imagens de drones e de satélite para georreferenciamento e levantamentos para regularização de IPTU.

Segundo o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), em 2022, o município de Uberlândia tinha população estimada de 713.224 habitantes, e ocupava a 2ª posição entre os mais populosos do estado de Minas Gerais. Em 2021, ainda conforme o IBGE, o PIB per capita era de R\$ 61.038,02. No comparativo com outros municípios do estado, ficava na 59ª posição de 853 municípios do estado e na posição 615ª de 5570 municípios de todo o país. Em 2010, o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) do município era de 0,789, considerado alto para a realidade brasileira (IBGE, 2021).

Apesar dessas estatísticas colocarem Uberlândia em posição de relativo destaque no cenário nacional, conforme o portal da transparência do site da Prefeitura, o município arrecadou R\$ 161.992.113,57 de IPTU no ano 2024, correspondendo a aproximadamente 4% das receitas municipais. Segundo cartilha sobre esclarecimentos da nova metodologia do IPTU 2025, publicada no Portal da Prefeitura de Uberlândia, outros municípios, com porte semelhante ao de Uberlândia, como por exemplo: Contagem (R\$ 530 milhões), Santo André (R\$ 506 milhões), Ribeirão Preto (R\$ 495 milhões), Juiz de Fora (R\$ 254 milhões) e Sorocaba (R\$ 240 milhões) arrecadaram de IPTU em 2024, valores superiores ao montante arrecadado por Uberlândia. Dessa forma, este trabalho se propõe a analisar se o município de Uberlândia está cumprindo as práticas recomendadas pelo Tribunal de Contas da União relativamente à gestão eficiente do IPTU.

2.7 A Eficiência e as Boas Práticas na Gestão Tributária Municipal

De acordo com Silva e Crisóstomo (2019), a administração pública tem o papel na sociedade de gerenciar o patrimônio público de modo a proporcionar melhores níveis de bem-estar social, propiciando maior desenvolvimento socioeconômico. Assim, a utilização eficiente dos recursos públicos apresenta-se como um princípio básico para que a gestão pública alcance seus objetivos. A transparência e o controle, proporcionados pela gestão fiscal, apresentam-se como fatores capazes de otimizar os resultados no setor público, uma vez que conduzem os gestores públicos a boas práticas gerenciais. Ainda segundo os autores, o federalismo e a autonomia municipal desempenham papéis essenciais no cenário brasileiro, sendo fundamental

compreender sua evolução e impacto na estrutura governamental do país. A Constituição Federal de 1988 nasce como um marco fundamental ao estabelecer a autonomia dos municípios como um dos pilares da República Federativa do Brasil.

Grin *et al.* (2018) indicam que a importância da eficiência no campo público tem sido cada vez mais notada, sendo vista como ponto central para otimizar a alocação de recursos e, como consequência, aumentar a qualidade dos serviços oferecidos à população. Além do mais, salienta-se que a eficiência no setor público pode impulsionar o desempenho socioeconômico de uma sociedade. Os autores ainda esclarecem que a autonomia política, administrativa e financeira dos municípios consagrada na Constituição Federal de 1988 foi uma das principais inovações do federalismo brasileiro. Porém, a questão central nessa engenharia institucional reside na baixa capacidade administrativa local. Não existe garantia intrínseca à autonomia dos municípios que os tornem responsáveis e resolvidos a administrar com eficiência. Esta autonomia pode gerar resultados contrários, sobretudo quando não há gestão fiscal responsável.

Conforme Alonso, Clifton e Díaz-Fuentes (2015), a finalidade mais importante da administração pública é maximizar o bem-estar da sociedade, otimizando o uso dos recursos públicos. O gestor público deve traçar estratégias que atendam às demandas da população, usando eficientemente os recursos públicos com foco no desenvolvimento socioeconômico. De acordo com Silva e Crisóstomo (2019), o conceito de eficiência liga-se à busca pela melhor combinação entre recursos e produtos, visando maximizar a produção ao passo que minimiza os recursos aplicados. Ainda afirmam que no contexto brasileiro, a eficiência é um dos princípios constitucionais da administração pública. Dessa forma, os autores recomendam que os indicadores de eficiência na administração pública estejam associados a aspectos sociais, refletindo diretamente na melhoria do desenvolvimento socioeconômico e na qualidade de vida dos cidadãos.

Em estudo sobre a eficiência na gestão municipal, Sell, Flach e Mattos (2021) analisam os fatores que colaboram para o bom desempenho da administração pública municipal no Estado de Santa Catarina. Neste panorama, observaram os sinais conectados à eficiência no desempenho municipal utilizando variáveis como: a arrecadação própria e os impactos na autonomia financeira, a qualidade do ensino do gestor eleito, a diferenciação da distância da cidade e a capital, o tamanho do município e a sua capacidade de gestão. Com uma amostra de 293 municípios de Santa Catarina, a pesquisa tem como objetivo verificar qual o efeito do tamanho no desempenho municipal e se a capacidade do prefeito afeta no desempenho do município. Utilizaram-se duas variáveis: IPTU arrecadado per capita e o percentual do IPTU arrecadado sobre a receita fiscal total.

Com base nos resultados apresentados, nota-se que quando o desempenho é medido pelo IPTU arrecadado per capita, existe influência direta do tamanho do município no desempenho. Assim, quanto maior a população do município, maior será o desempenho na arrecadação municipal. Verifica-se, também, que o tamanho influencia o desempenho municipal de forma indireta, quando associado à escolaridade do prefeito, ou seja, quanto maior o tamanho do município e quanto maior for a escolaridade do prefeito, maior será o desempenho municipal. Dessa forma, conforme os resultados da pesquisa, nos municípios catarinenses, quanto maior for a população, maior será o IPTU arrecado per capita. E quanto maior for o tamanho da população associado a prefeitos com maior grau de escolaridade, maior será o desempenho municipal. E ainda, quando o desempenho é medido pelo percentual do IPTU arrecadado da receita fiscal total, não há efeito do tamanho e do tamanho associado à capacidade do prefeito no desempenho.

Ainda relativamente à eficiente gestão fiscal, em 2024, o Instituto Brasileiro de Planejamento e Tributação (IBPT), apresentou um estudo sobre a carga tributária versus o retorno dos recursos à população em termos de qualidade de vida, por meio do cálculo de IRBES (Índice de Retorno de Bem-estar à Sociedade), com a utilização da carga tributária e do IDH, ambos de 2022. Este índice é resultado da somatória da carga tributária, ponderada percentualmente pela importância deste parâmetro, com o IDH, ponderado da mesma forma. O estudo tem como objetivo medir os 30 países de maior carga tributária (arrecadação tributária em relação à riqueza gerada, conforme PIB) e verificar se os valores arrecadados estão retornando para a sociedade, através de serviços de qualidade que estariam gerando bem-estar à população. A carga tributária foi obtida junto à OCDE, referente ao ano de 2022 e o IDH, conforme dados do PNUD (Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento), com índice final para o ano de 2022.

A referida pesquisa teve como principais resultados: entre os 30 países com a maior carga tributária, o Brasil continua sendo o que proporciona pior retorno em prol do bem estar da sociedade; a Irlanda, novamente líder, pela sexta vez consecutiva, mostra-se exemplo de boa gestão de recursos públicos, seguida da Suíça, Estados Unidos, Austrália e Coreia do Sul são os países que melhor aplicam os recursos arrecadados, em termos de melhoria de qualidade de vida da sua população; o Brasil com arrecadação alta e péssimo retorno dos valores, fica mais uma vez na última posição, figurando atrás, inclusive, de países da América do Sul, como Uruguai (9º) e Argentina (22º). Segundo o IBPT, provavelmente, também estaria atrás do Chile, que por ter carga tributária mais baixa, não faz parte do ranking.

A Tabela 01 mostra o ranking com os 30 países com as maiores cargas tributárias do

mundo em 2022:

Tabela 01- Ranking IRBES (Índice de Retorno de Bem-estar à Sociedade)

30 PAÍSES DE MAIOR TRIBUTAÇÃO	CARGA TRIBUTÁRIA SOBRE O PIB (2022)	IDH (2022)	IRBES	RESULTADO RANKING
Irlanda	20,90%	0,950	171,72	1º
Suíça	27,20%	0,967	165,92	2º
Estados unidos	27,70%	0,927	161,94	3º
Austrália	29,50%	0,946	161,49	4º
Coréia do Sul	32,00%	0,929	157,17	5º
Islândia	34,90%	0,959	156,38	6º
Canadá	33,20%	0,935	156,30	7º
Nova Zelândia	33,80%	0,939	155,95	8º
Uruguai	26,50%	0,83	155,78	9º
Israel	32,90%	0,915	154,94	10º
Reino Unido	35,30%	0,94	154,31	11º
Japão	34,10%	0,92	153,99	12º
República Tcheca	33,90%	0,895	152,09	13º
Eslovênia	37,40%	0,926	150,70	14º
Alemanha	39,30%	0,950	150,56	15º
Luxemburgo	38,60%	0,927	149,41	16º
Espanha	37,50%	0,911	149,31	17º
Hungria	33,20%	0,851	149,16	18º
Suécia	41,30%	0,952	148,43	19º
Dinamarca	41,90%	0,952	147,74	20º
Eslováquia	34,80%	0,855	147,66	21º
Argentina	147,66	0,849	147,61	22º
Noruega	44,30%	0,966	146,17	23º
França	42,10%	0,935	146,06	24º
Finlândia	43,00%	0,942	145,62	25º
Itália	40,90%	0,906	144,98	26º

Bélgica	42,40%	0,920	144,44	27º
Áustria	43,10%	0,926	144,15	28º
Grécia	41,00%	0,893	143,76	29º
Brasil	32,39%	0,760	142,35	30º

Fonte: elaborada pelo autor (2025); IBPT (2024)

A pesquisa do IBPT conclui que em 2024 completa-se a 13ª edição deste estudo, e que desde a 1ª edição o Brasil tem se mantido em último lugar, o que demonstra que o valor decorrente da arrecadação dos tributos continua sendo mal aplicado no país. Apesar de o Brasil contar com uma elevada carga tributária, digna de países desenvolvidos, o IDH nacional reflete um desenvolvimento humano precário.

Na Figura 02, o IRBES do Brasil desde a primeira edição do estudo, bem como os países líderes:

Figura 02- IRBES do Brasil nos 13 estudos IBPT

DATA DA EDIÇÃO	IRBES BRASIL	COLOCAÇÃO	PAÍS LÍDER	IRBES PAÍS LÍDER
08/06/2011	134,02	30º	EUA	168,15
16/01/2012	135,83	30º	AUSTRÁLIA	164,18
22/11/2012	134,61	30º	AUSTRÁLIA	164,53
16/03/2013	135,63	30º	EUA	165,78
13/03/2014	135,34	30º	EUA	164,67
15/05/2015	137,94	30º	AUSTRÁLIA	162,91
05/04/2017	140,48	30º	SUIÇA	163,46
12/06/2018	139,14	30º	IRLANDA	167,01
12/06/2019	140,13	30º	IRLANDA	168,51
06/10/2020	139,19	30º	IRLANDA	169,43
03/10/2022	142,29	30º	IRLANDA	168,94
10/09/2023	140,11	30º	IRLANDA	171,06
30/04/2024	142,35	30º	IRLANDA	171,72

Fonte: IBPT (2024)

Dessa forma, o IBPT anseia que o estudo sirva de conscientização tanto para a sociedade brasileira, contribuinte de tributos, como para o Poder Público, no sentido de existir maior exigência de transparência e controle na aplicação dos recursos provenientes da arrecadação tributária, para que se possa gerar um melhor índice de desenvolvimento humano para a população.

Silva, Lima e Carvalho (2024) afirmam que o sistema tributário brasileiro é conhecido mundialmente por sua complexidade e ineficiência. Dentre as principais críticas estão o excessivo número de normas tributárias; os assíduos conflitos de competência; o enorme regime de alíquotas e a incidência de tributos de forma cumulativa; a tributação na origem que favorece os entes federados mais desenvolvidos; a disputa entre os entes federados na concessão de incentivos fiscais; a chamada tributação “por dentro” que ocorre no imposto de maior arrecadação do país, o Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços (ICMS), dentre outros apontamentos críticos. Com a Emenda Constitucional nº 132/2023 que promulgou o texto da reforma tributária no Brasil, com a implementação do Imposto sobre Valor Agregado Dual (IVA dual) de padrão internacional, os autores analisam a reforma tributária brasileira às luzes do sistema canadense devido à semelhança entre os modelos federativos.

Ainda segundo os autores, o sistema tributário canadense possui uma semelhança com o sistema brasileiro, já que as suas bases tributárias possuem destaque em três aspectos: a renda com enfoque no Governo Federal; o consumo/serviços sob a óptica das províncias; e a propriedade com cenário do âmbito local. Na pesquisa os estudiosos concluíram que se observa que a Reforma Tributária provocada pela EC nº 132/2023 apresenta aspectos semelhantes ao modelo canadense, que podem colaborar para o funcionamento eficiente do IVA Dual no Estado Federativo Brasileiro. E ainda, acredita-se que todos os prós e contras da experiência canadense podem ser somados com a própria experiência sobre a tributação do valor agregado, para que se construa um novo sistema que substitua o atual e falido modelo brasileiro, resguardando o pacto federativo, como fez o Canadá, e harmonizando nossa tributação sobre o consumo com as regras hoje praticadas pelos nossos parceiros internacionais.

Afonso e Venâncio (2022), pesquisando municípios portugueses, trazem que os governos locais oferecem uma infinidade de serviços, no entanto, para atender à demanda por mais e melhores serviços, os recursos são escassos, entre as receitas autogeradas os impostos são de longe a mais importante fonte de financiamento municipal. Neste sentido, os pesquisadores avaliam a mudança na eficiência municipal decorrente de uma reforma do imposto predial que em 2008 reduziu o limite máximo deste imposto para os municípios portugueses. Esta reforma limitou o montante das receitas próprias para determinados municípios, restringindo a capacidade de levantar recursos para atender a necessidades da população local. Assim, a pesquisa tem como objetivo verificar se a reforma obrigou os governos locais, para os municípios tratados, a serem mais eficientes nos gastos, uma vez que foram forçados a reduzir seus impostos sobre a propriedade, em comparação com aqueles que não precisaram alterar seus impostos.

Os estudiosos avaliaram 278 municípios portugueses, entre 2005 (03 anos antes da reforma tributária) e 2011 (03 anos depois da reforma tributária). Chegou-se ao resultado de que mesmo que as pontuações médias de eficiência tenham diminuído, a redução de eficiência acabou sendo menor para os municípios que diminuíram a alíquota do imposto predial. Assim, no caso da pesquisa, em Portugal, os valores de impostos ligeiramente mais baixos melhoraram a eficiência dos gastos municipais.

3 METODOLOGIA

Este capítulo apresenta o percurso metodológico adotado para responder à pergunta de pesquisa e alcançar os objetivos propostos. O capítulo é dividido em 04 seções. Na seção 01 são tratados aspectos gerais da metodologia e da natureza da presente pesquisa. Na segunda descreve-se a unidade de análise da pesquisa. Na seção 03 mostra-se os procedimentos e as fontes de coleta dos dados. E por último, na seção 04 expõe-se a forma como os dados coletados foram analisados. Em síntese, são detalhadas as técnicas empregadas na coleta das informações e os procedimentos utilizados na análise dos dados.

3.1 Aspectos gerais

A metodologia é uma disciplina a serviço da pesquisa, nela toda questão técnica leva a uma discussão teórica. A metodologia deve ser vista como o conhecimento crítico dos caminhos do processo científico, indagando e questionando acerca de seus limites e possibilidades, não se trata, logo, de uma discussão sobre técnicas qualitativas de pesquisa, mas sobre maneiras de se realizar ciência (Demo, 1989). Conforme Silva e Menezes (2001), a metodologia define a melhor trajetória, usando-se de um processo sistematizado, com a finalidade de alcançar um determinado objetivo. Gil (2002) define pesquisa como o procedimento racional e sistemático que tem como objetivo proporcionar respostas aos problemas propostos.

Sousa (2025) traz que a metodologia científica é um conjunto de procedimentos e técnicas que orientam a pesquisa e a produção do conhecimento científico. A metodologia não se restringe apenas a um conjunto de regras, mas envolve uma série de etapas que ajudam os pesquisadores a formular questões, desenvolver hipóteses, coletar dados e analisar informações. Enfim, a metodologia científica é um processo rigoroso e sistemático que orienta a pesquisa e possibilita uma base sólida para a consecução de resultados.

Em relação à abordagem do problema, uma pesquisa é classificada qualitativa, quando se utiliza de um conjunto de práticas interpretativas e materiais para entender a atribuição de significados. Assim, utiliza a coleta de dados sem medição numérica para descobrir ou aprimorar perguntas de pesquisa no processo de interpretação (Sampieri, Collado e Lucio, 2013). Quanto à natureza da pesquisa, conforme Sousa (2025), a pesquisa básica, também conhecida como pesquisa pura, é voltada para a geração de conhecimento teórico. Tem como

principal objetivo entender fenômenos, explorar teorias e expandir o conhecimento existente sem a preocupação imediata em aplicações práticas. Já a pesquisa aplicada orienta-se para a solução de problemas práticos e específicos. Ela utiliza os conhecimentos gerados pela pesquisa básica para desenvolver novas tecnologias, produtos ou processos que atendam a necessidades concretas da sociedade.

Com base em seus objetivos, Gil (2002) classifica as pesquisas em exploratórias, descritivas e explicativas. As pesquisas exploratórias têm como objetivo proporcionar maior familiaridade com o problema, com vistas a torná-lo mais explícito ou a constituir hipóteses. As pesquisas descritivas têm como objetivo principal a descrição das características de determinada população ou fenômeno ou, então, o estabelecimento de relações entre variáveis. Assim, são vários os estudos que podem ser classificados como descritivos, tendo como uma de suas características mais significativas a utilização de técnicas padronizadas de coleta de dados, como por exemplo, o questionário e a observação sistemática. Já as pesquisas explicativas têm como preocupação central identificar os fatores que contribuem para a ocorrência dos fenômenos. Esse é o tipo de pesquisa que mais aprofunda o conhecimento da realidade, porque explica a razão, o porquê das coisas. (Gil, 2002).

Gil (2002) ainda classifica as pesquisas em bibliográfica e documental. A pesquisa bibliográfica é desenvolvida a partir de material já elaborado, formado principalmente de livros e artigos científicos. Não obstante em quase todos os estudos sejam exigidos algum tipo de trabalho dessa natureza, há pesquisas desenvolvidas exclusivamente a partir de fontes bibliográficas. A pesquisa documental é muito semelhante à bibliográfica. A diferença principal entre ambas está na natureza das fontes. Ao passo que a pesquisa bibliográfica se utiliza fundamentalmente das contribuições dos diversos autores sobre determinado assunto, a pesquisa documental utiliza-se de materiais que ainda não receberam um tratamento analítico, ou que ainda podem ser reelaborados de acordo com os objetos da pesquisa (Gil, 2002). Santos (2002) define a pesquisa bibliográfica como o conjunto de materiais escritos a respeito de um assunto.

Segundo Sousa (2025) a pesquisa documental é uma metodologia de investigação que se baseia na análise de documentos já existentes para coletar dados e informações relevantes sobre um determinado tema. Os documentos utilizados neste tipo de pesquisa podem incluir relatórios, jornais, arquivos públicos, registros administrativos e até mesmo mídias digitais. A pesquisa documental é uma ferramenta valiosa para pesquisadores que buscam compreender fenômenos sociais e históricos por meio da análise crítica de documentos existentes. Ao permitir acesso a uma vasta gama de informações já registradas, essa metodologia contribui

significativamente para o avanço do conhecimento em diversas áreas.

A presente pesquisa caracteriza-se como qualitativa, uma vez que adota práticas interpretativas aplicadas aos materiais levantados para entender a atribuição de significados. Assim, usa-se a coleta de dados sem medição numérica para descobrir a resposta da pergunta de pesquisa. Classifica-se também como aplicada, porque com base em estudos e relatórios sobre o tema, busca a solução de problemas práticos e específicos. Com foco nos objetivos, trata-se de pesquisa descritiva, pois utiliza-se a coleta de dados por meio de entrevistas com questionários semiestruturados, visando à descrição do fenômeno investigado. Nesta pesquisa recorre-se como técnica para a análise de dados das entrevistas, a Análise de Conteúdo defendida e difundida por Bardin, amplamente utilizada em pesquisas qualitativas. Por fim, a pesquisa classifica-se também como documental, já que envolve a análise crítica de documentos já existentes (legislações, contratos, relatórios) a fim de subsidiar a interpretação dos dados.

Pelo exposto, o presente estudo trata-se de uma pesquisa aplicada, com abordagem qualitativa e descritiva, por meio de um estudo de caso na Secretaria de Finanças do município de Uberlândia, baseada na análise documental e em dados derivados de entrevistas com gestores públicos.

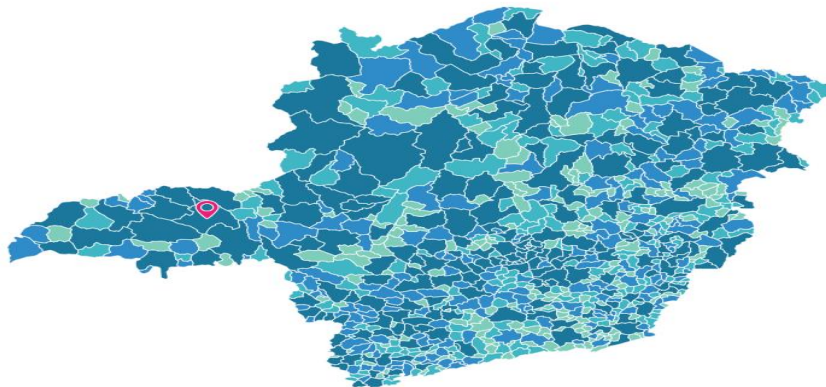
3.2 Unidade de análise

A unidade de análise da pesquisa é a Secretaria Municipal de Finanças da Prefeitura Municipal de Uberlândia, mais especificamente as práticas tributárias adotadas na gestão do IPTU. O município de Uberlândia, localiza-se no triângulo mineiro (Figura 03), no estado de Minas Gerais.

Segundo o último censo do IBGE (2022), o município tinha a população de 713.224 pessoas, estimada em 761.835 pessoas para o ano de 2025. Possui a 2ª maior população do estado de Minas Gerais e a 28ª do Brasil. Ainda conforme os dados do IBGE, tem a área territorial de 4.115,206 Km², a densidade demográfica de 173,31 hab./km², o Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDHM) de 0,789 e o PIB per capita de R\$ 61.038,02. A economia do município é movida preponderantemente pelo setor de serviços, além disso, o índice de alfabetização é de 97,1% e 98,6% da população está em área urbana, segundo o IBGE.

De acordo com dados do Portal oficial da prefeitura de Uberlândia, com informações da Secretaria de Planejamento Urbano, o município possui 74 bairros aprovados, e a previsão de atingir 85 bairros dentro do atual perímetro urbano.

Figura 03- Localização do Município de Uberlândia



Fonte: IBGE (2022)

A cidade é dividida em 05 setores, com os seguintes bairros. Setor Central (11 bairros): Bom Jesus, Brasil, Cazeca, Centro, Daniel Fonseca, Fundinho, Lídice, Martins, Nossa Senhora Aparecida, Osvaldo Rezende, Tabajaras. Setor Norte (11 bairros): Distrito Industrial, Jardim Brasília, Maravilha, Marta Helena, Minas Gerais, Nossa Senhora das Graças, Pacaembu, Presidente Roosevelt, Residencial Gramado, Santa Rosa, São José. Setor Sul (19 bairros): Carajás, Cidade Jardim, Gávea, Granada, Jardim Inconfidência, Jardim Karaíba, Jardim Sul, Lagoinha, Laranjeiras, Morada da Colina, Nova Uberlândia, Pampulha, Patrimônio, Santa Luzia, São Jorge, Saraiva, Shopping Park, Tubalina, Vigilato Pereira. Setor Leste (16 bairros): Aclimação, Alto Umuarama, Alvorada, Custódio Pereira, Grand Ville, Granja Marileusa, Jardim Ipanema, Morada dos Pássaros, Morumbi, Novo Mundo, Portal do Vale, Residencial Integração, Santa Mônica, Segismundo Pereira, Tibery. Setor Oeste (17 bairros): Chácara Tubalina e Quartel, Dona Zulmira, Guarani, Jaraguá, Jardim Canaã, Jardim das Palmeiras, Jardim Europa, Jardim Holanda, Jardim Patrícia, Luizote de Freitas, Mansour, Morada do Sol, Panorama, Pequis, Planalto, Taíaman, Tocantins.

Ainda conforme o Portal da Transparência da Prefeitura de Uberlândia, em 2024, o município teve receitas totais (inclusos todos os tributos) de R\$ 3,8 bilhões. Relativamente ao IPTU, o município arrecadou com o imposto no ano de 2024, o montante de R\$ 161.992.193,57 (inclusos juros, multas e dívida ativa).

3.3 Coleta de dados

A coleta dos dados é parte fundamental para o alcance dos resultados do estudo. Esta pesquisa aborda na revisão de literatura estudos de instituições oficiais, como o IPEA, o TCEMG, e o TCU sobre boas práticas na gestão tributária, notadamente em relação ao IPTU. Todos os estudos apresentados no capítulo teórico são importantes, mas o estudo do TCU foi escolhido devido ao papel crucial do órgão em relação ao controle externo da administração pública, tendo em vista que o TCU também atua preventivamente, orientando gestores e emitindo recomendações para a promoção de melhores práticas administrativas. Além do mais, as recomendações do órgão são relativamente recentes, e ainda, as variáveis apresentadas neste estudo do TCU se alinham com a análise da gestão tributária do IPTU no município de Uberlândia.

Justamente por meio deste último estudo do TCU citado foi extraído o objetivo desta pesquisa de verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. Desta forma, com o objetivo de alcançar os resultados, a pesquisa tem como variáveis a análise: da planta genérica de valores, da atualização do cadastro imobiliário, da implantação ou não de soluções tecnológicas na gestão do cadastro imobiliário e da existência de levantamentos para a regularização do IPTU.

Assim, realiza-se um estudo de caso na Secretaria de Finanças do município de Uberlândia. Os dados relativos às variáveis foram obtidos através de análise documental (leis, decretos, portarias, documentos oficiais e relatórios de instituições oficiais, como o TCU) e por meio de entrevistas com servidores da Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia ligados à gestão do IPTU, conforme resumo do Quadro 06:

Quadro 06- Resumo da Coleta dos Dados

OBJETIVOS ESPECÍFICOS - VARIÁVEIS	DOCUMENTOS PARA LEVANTAMENTO DOS DADOS	FONTE DOS DADOS
Atualização da PGV	-Dados: última atualização da PGV; existe projeto de lei; há estudos sobre nova atualização; -Documentos: -Legislação Federal relacionada à tributação e a imóveis (Lei Responsabilidade Fiscal; Portaria nº 3.242/2022- Cadastro Territorial Multifinalitário- CTM e outras);	-Portal Oficial do Planalto; -Portal Oficial da Prefeitura de Uberlândia; -Secretaria Municipal de Finanças; -Demais secretarias da Prefeitura.

	-Leis Municipais (Código Tributário Municipal e leis relacionadas); -Legislação Tributária Municipal (Decretos, Resoluções e Instruções Normativas); -Contratos realizados pelo Município; -Documentos/Atas da Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários -Recomendações do TCU; -Recomendações do TCEMG; -Demais documentos oficiais encontrados durante a pesquisa; -Entrevistas semiestruturadas transcritas.	-Tribunal de Contas da União; -Tribunal de Contas de Minas Gerais; -IBGE; -IPEA; -Demais fontes oficiais que surgirem durante a pesquisa. -Questionários das entrevistas semiestruturadas.
Cadastro imobiliário	-Dados: situação da atualização do cadastro dos imóveis; os imóveis de todos os setores da cidade estão atualizados; os imóveis estão com as titularidades atualizadas na Prefeitura; o município possui convênio relacionado a cadastro imobiliário -Documentos: -Portaria nº 3.242/2022- Cadastro Territorial Multifinalitário -Leis Municipais (Código Tributário Municipal e leis relacionadas ao cadastro de imóveis e seus contribuintes); -Legislação Tributária Municipal relacionada a imóveis e contribuintes (Decretos, Resoluções e Instruções Normativas); -Programas Municipais em utilização; - Recomendações do TCU; -Demais documentos oficiais encontrados durante a pesquisa; -Entrevistas semiestruturadas transcritas.	-Portal Oficial da Prefeitura de Uberlândia; -Secretaria Municipal de Finanças; -Núcleo de Fiscalização de Imóveis; -Cadastro Imobiliário; -Secretaria Municipal de Planejamento Urbano; -Demais secretarias da Prefeitura; -Tribunal de Contas da União; -IBGE; -IPEA; -Demais fontes oficiais que surgirem durante a pesquisa; -Questionários das entrevistas semiestruturadas.
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	-Dados: A Prefeitura utiliza soluções tecnológicas; há levantamentos com drones/satélites ou outras tecnologias; existiu e quando foi o último georreferenciamento; Situação dos sistemas; Tecnologia da Informação -Documentos: -Leis Municipais (Código Tributário Municipal e leis relacionadas ao cadastro de imóveis);	- Portal Oficial da Prefeitura de Uberlândia; -Secretaria Municipal de Finanças; -Núcleo de Fiscalização de Imóveis; -Cadastro Imobiliário; -Demais secretarias da Prefeitura;

	-Legislação Tributária Municipal relacionada ao cadastro imobiliário (Decretos, Resoluções e Instruções Normativas); -Contratos da prefeitura com empresas fornecedoras de programas tecnológicos; -Contratos do ente municipal com empresas com serviços de georreferenciamento e levantamento de imóveis; -Programas Municipais em utilização; -Recomendações do TCU; -Demais documentos oficiais encontrados durante a pesquisa; -Entrevistas semiestruturadas transcritas.	-Tribunal de Contas da União; -IBGE; -IPEA; -Demais fontes oficiais que surgirem durante a pesquisa; -Questionários das entrevistas semiestruturadas.
Levantamentos para regularização IPTU	-Dados: O município faz levantamentos para regularização de imóveis/IPTU; há campanhas municipais neste sentido; -Documentos: -Leis Municipais (Código Tributário Municipal e leis relacionadas a regularização imobiliária e ao IPTU); -Legislação Tributária Municipal relacionada a regularização imobiliária e ao IPTU (Decretos, Resoluções e Instruções Normativas); -Demais atos normativos relacionados; - Campanhas municipais relacionadas ao assunto; -Recomendações do TCU; -Demais documentos oficiais encontrados durante a pesquisa; -Entrevistas semiestruturadas transcritas.	Portal Oficial da Prefeitura de Uberlândia; -Secretaria Municipal de Finanças; -Cadastro Imobiliário; -Secretaria Municipal de Planejamento Urbano; -Demais secretarias da Prefeitura; -Tribunal de Contas da União; -IBGE; -IPEA; -Demais fontes oficiais que surgirem durante a pesquisa; -Questionários das entrevistas semiestruturadas.

Fonte: elaborado pelo autor (2025)

3.4 Análise de dados

Na esfera acadêmica, o estudo qualitativo de um fenômeno social acompanha as pesquisas em diversas áreas, e com este estudo, a discussão acerca do caminho a percorrer, dos passos a seguir, de quais técnicas e de que instrumentos se utilizar na produção do conhecimento. No processo de construção e de reconstrução de uma dada realidade, a pergunta de partida objetivada permite a definição do método (Sousa e Santos, 2020). Neste cenário, toda pesquisa tem como intenção indagar algo a partir de um problema vivenciado no contexto social, tendo como objetivo responder à pergunta problema e as preocupações de elaborar novos conhecimentos que possibilitem compreender/transformar a realidade do que está sendo estudado (Sousa e Santos, 2020).

Quando se trata de pesquisa qualitativa, tem-se um reconhecimento ímpar entre as várias alternativas de se estudar os fatos que abrangem as subjetividades do ser humano e suas complexas relações sociais. Nessa seara, a abordagem qualitativa opõe-se a um modelo padrão de pesquisa para todas as ciências, já que cada ciência tem sua especificidade a depender de cada caso a ser estudado, o que pressupõe uma metodologia própria (Goldenberg, 1997). Nessa perspectiva, as significações da abordagem qualitativa permitem compreender a complexidade e os detalhes das informações obtidas em uma sociedade por meio das representações em que os indivíduos se colocam em suas relações com o meio (Sousa e Santos, 2020).

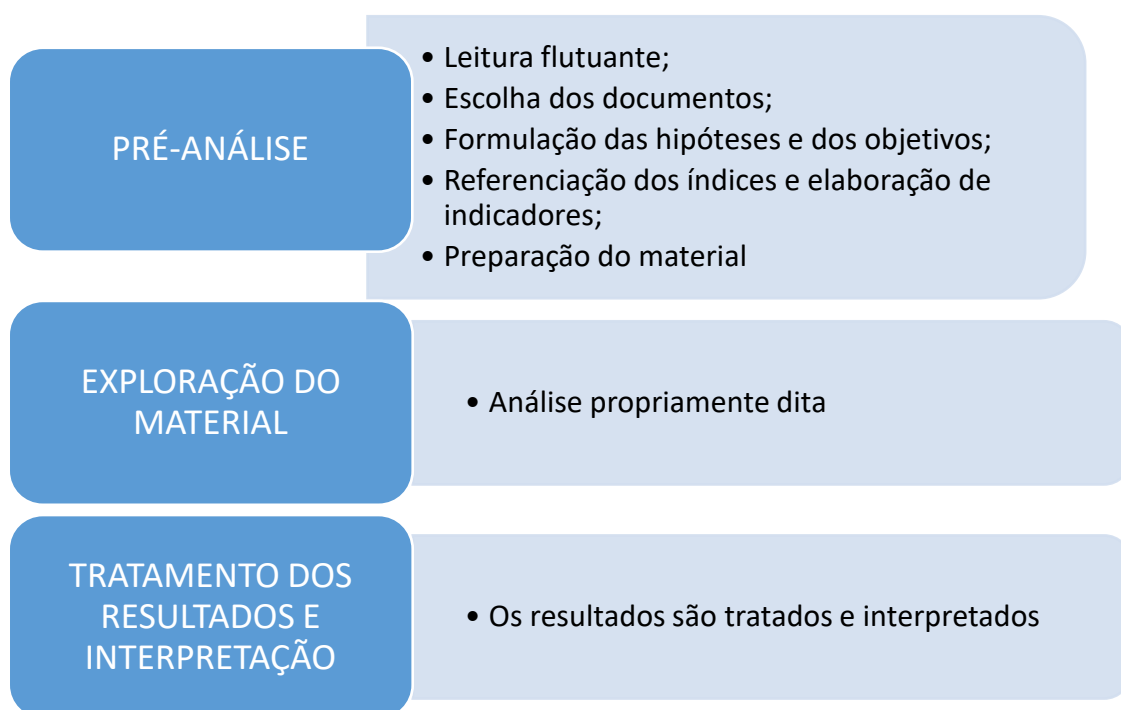
Assim, a abordagem qualitativa utiliza-se de instrumentos e de técnicas de análise de dados. Esta pesquisa usa como técnica de análise de dados, a Análise de Conteúdo defendida e difundida por Bardin. A análise de conteúdo é um conjunto de técnicas de análise das comunicações. É um único instrumento com uma grande disparidade de formas e adaptável a um campo de aplicação muito vasto (Bardin, 2016). A técnica de análise de conteúdo de Bardin possui 03 fases: a pré-análise; a exploração do material; e o tratamento dos resultados, a inferência e a interpretação.

A pré-análise é a fase de organização propriamente dita, tem como objetivo sistematizar as ideias iniciais, de forma a conduzir a um esquema preciso do desenvolvimento das operações sucessivas, em um plano de análise. Esta primeira fase tem três missões: a escolha dos documentos, a formulação das hipóteses e dos objetivos e a elaboração de indicadores. Esses três fatores não se sucedem necessariamente em ordem cronológica, mas se mantêm estreitamente interligados. Dentro da pré-análise encontram-se: a “leitura flutuante” (estabelecer contato com os documentos a se analisar e conhecer o texto), a “escolha dos documentos” (a determinação do universo de documentos de análise), a “formulação das hipóteses e dos objetivos” (hipótese é uma afirmação provisória que nos propomos a verificar, o objetivo a finalidade geral a que nos propomos), a “referenciação dos índices e elaboração de

indicadores” (uma vez escolhidos os índices procede-se à construção de indicadores seguros e precisos) e a “preparação do material” (antes da análise propriamente dita, o material reunido deve ser preparado) (Bardin, 2016).

Se as operações da pré-análise forem corretamente concluídas passa-se à fase da exploração do material que será a análise propriamente dita, com a aplicação sistemática das decisões tomadas. Esta longa fase, consiste essencialmente em operações de codificação, decomposição ou enumeração, conforme regras previamente formuladas (Bardin, 2016). Na fase do tratamento dos resultados obtidos e a interpretação, os resultados brutos são tratados de forma a serem significativos e válidos. Esses resultados são submetidos a provas estatísticas, assim como a testes de validação (Bardin, 2016). A Figura 04 resume a técnica da análise do conteúdo de Bardin:

Figura 04- Fases da Análise de Conteúdo- Bardin



Fonte: elaborada pelo autor (2025); Bardin (2016)

Assim, esta pesquisa utiliza-se da técnica de Análise de Conteúdo de Bardin (pré-análise, exploração do material e tratamento/interpretação dos resultados) como instrumento para a análise dos dados colhidos nas entrevistas semiestruturadas. Com a aplicação da técnica, os dados levantados são examinados para o alcance dos objetivos e a discussão dos resultados.

Nesta pesquisa realiza-se também uma análise documental comparando as práticas

adotadas pelo município de Uberlândia na gestão tributária do IPTU com as medidas recomendadas pelo TCU para o aprimoramento da gestão tributária do imposto. Com os dados levantados, por meio dos documentos e das entrevistas, as informações foram analisadas para uma avaliação sobre a adoção das recomendações do TCU na gestão do IPTU pela Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia. No caso, foram analisados os seguintes indicadores:

Quadro 07- Lista de Indicadores

INDICADOR TCU	UBERLÂNDIA ADOTA
Atualização da PGV	Sim/Não/Parcialmente
Atualização do cadastro imobiliário	Sim/Não/Parcialmente
Implantação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Sim/Não/ Parcialmente
Levantamentos para regularização de IPTU	Sim/Não/ Parcialmente

Fonte: elaborado pelo autor (2025)

Com a análise dos dados relativos preponderantemente ao período de 2022 a 2024 (período pós-pandemia) foi verificado se as práticas adotadas pelo município de Uberlândia estão em conformidade com as recomendações do TCU para a gestão eficiente do IPTU. E ainda, ao final, foi realizado um diagnóstico das práticas adotadas pelo município de Uberlândia na gestão do referido imposto e apresentadas sugestões de boas práticas para o aprimoramento da gestão do IPTU, conforme as recomendações do TCU.

Além da análise de dados provenientes da legislação e de documentos oficiais, para o levantamento completo das informações necessárias ao alcance do objetivo da pesquisa, foram realizadas entrevistas semiestruturadas com 04 servidores lotados na Secretaria Municipal de Finanças. Os servidores foram entrevistados presencialmente e são gestores do Núcleo de Cadastro Imobiliário, da PGV e da Fiscalização Imobiliária. O Termo de Consentimento Livre e Esclarecido (TCLE), que está no Apêndice A, foi entregue aos participantes antes das entrevistas para a devida autorização. O TCLE garante aos participantes o anonimato e que as informações coletadas serão usadas apenas para fins acadêmicos.

Por questões de sigilo, anonimato e proteção de informações, nas transcrições os entrevistados são tratados no gênero masculino, independentemente do sexo do gestor ou da gestora. Ao longo do texto, na análise de conteúdo das entrevistas e na apresentação e discussão dos resultados, os entrevistados são identificados como E1, E2, E3 e E4.

As entrevistas transcritas no Apêndice D ocorreram em outubro de 2025, conforme

quadro a seguir:

Quadro 08- Entrevistas presenciais com questionários semiestruturados

Entrevistado	Data	Duração
Gestor Núcleo Cadastro Imobiliário- Entrevista 01	07/10/2025	12 minutos
Gestor da Fiscalização e da PGV- Entrevista 02	08/10/2025	24 minutos
Gestor da Fiscalização e da PGV- Entrevista 03	09/10/2025	09 minutos
Gestor Núcleo Cadastro Imobiliário e da PGV- Entrevista 04	10/10/2025	12 minutos

Fonte: elaborado pelo autor (2025)

O questionário completo semiestruturado consta no Apêndice C e foi subdividido em outros questionários para que cada entrevistado colaborasse com informações afetas a sua área de atuação. Além disso, ao longo das entrevistas, em algumas respostas das questões já estruturadas surgiram novos questionamentos relacionados ao tema que foram feitos aos entrevistados. Através dos questionamentos respondidos nas entrevistas, obtiveram-se dados provenientes de servidores que lidam diariamente com a gestão do IPTU em Uberlândia.

Resumidamente, nas entrevistas foram levantadas informações relativas à PGV, ao cadastro imobiliário e as soluções tecnológicas implantadas, sobre os levantamentos para a regularização do IPTU, e ainda sobre quais melhorias devem ser praticadas na gestão do IPTU. Por meio dos seguintes questionamentos principais:

Quadro 09- Questões centrais das entrevistas

Variável/ Assunto	Informações Principais
PGV	-Atualização da PGV; -Treinamentos; -Dificuldades na última atualização;

	-Atribuições e dificuldades da Comissão; -Avaliação de imóveis;
Cadastro Imobiliário e Tecnologias	-Geoprocessamento; -Atualização do Cadastro Imobiliário; -Dificuldades na atualização; -Atribuições do Núcleo de Cadastro Imobiliário; -Treinamentos; -Situação dos sistemas; -Tecnologia da Informação no cadastro; -Melhorias necessárias.
Levantamentos para regularização do IPTU	-Levantamentos realizados; -Programas de regularização de IPTU; -Melhorias necessárias.

Fonte: elaborado pelo autor (2025)

A análise de conteúdo das entrevistas foi realizado conforme a proposta metodológica de Bardin (2016), que compreende as etapas de pré-análise, exploração do material e tratamento dos resultados e interpretação. Resumidamente a técnica metodológica de análise de conteúdo de Bardin conta com as seguintes fases:

Quadro 10- Análise Conteúdo de Bardin- Resumo das fases

Fase	Descrição	Principais Objetivos	Principais Atividades
1 Pré-análise	Organização inicial do material e definição do plano de análise. O pesquisador realiza uma leitura flutuante para familiarizar-se com os dados.	-Sistematizar ideias iniciais; - Delimitar o corpus (material a ser analisado); -Formular hipóteses e objetivos.	-Leitura flutuante (leitura livre e exploratória dos dados); -Escolha dos documentos que compõem o corpus; -Elaboração de indicadores e definição das categorias iniciais.

2 Exploração do material	Etapa de codificação e classificação dos dados conforme as categorias definidas.	-Identificar unidades de registro (palavras, frases, temas) e de contexto; -Organizar os dados de acordo com categorias e subcategorias.	-Recorte do texto em unidades de análise; - Codificação (atribuição de códigos às unidades); -Agrupamento das unidades codificadas em categorias temáticas.
3 Tratamento dos resultados, inferência e interpretação	Etapa de análise e interpretação dos resultados, buscando significados e inferências a partir dos dados categorizados.	-Interpretar os resultados obtidos à luz do referencial teórico; -Relacionar as categorias com os objetivos da pesquisa; -Elaborar inferências e conclusões.	-Quantificação ou qualificação dos dados categorizados; -Interpretação dos resultados (teórica e crítica); -Formulação de conclusões.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Bardin (2016)

O material da análise constitui-se de quatro entrevistas semiestruturadas transcritas realizadas com servidores da Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia, diretamente envolvidos na gestão IPTU. Para manter o anonimato, respeitando a ordem cronológica das entrevistas, os entrevistados são tratados com as identificações: E1, E2, E3 e E4.

Na etapa de pré-análise, foram organizados os materiais (legislações, relatórios, os questionários semiestruturados e as entrevistas transcritas). As leituras preliminares indicaram três impressões de trabalho: reconhecimento da importância da atualização da PGV e do cadastro imobiliário; falta de servidores e de capacitação; utilização parcial de tecnologia com sistemas e geoprocessamento defasados. Essas impressões guiaram a etapa de codificação.

Assim, utilizou-se o procedimento de Análise de Conteúdo de Bardin para identificar e sistematizar categorias temáticas relativas às quatro variáveis de pesquisa: atualização da PGV;

atualização do cadastro imobiliário; aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário; levantamentos para regularização do IPTU. A intenção é gerar evidências textuais (unidades de registro extraídas das transcrições) que sustentem um diagnóstico sobre o grau de adoção das recomendações do TCU na gestão do IPTU em Uberlândia.

Na etapa de exploração do material a partir da codificação e categorização das falas surgiram subcategorias representativas que expressam as percepções dos entrevistados sobre as práticas adotadas, as limitações e as perspectivas de aprimoramento. A interpretação analítica será apresentada no próximo capítulo. No capítulo dos resultados, com base no procedimento de Análise de Conteúdo de Bardin são apresentados os quadros analíticos, organizados de acordo com as variáveis da pesquisa, contendo as falas significativas (unidades de registro) das entrevistas e a respectiva interpretação analítica à luz das práticas recomendadas pelo TCU para a gestão do IPTU.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Este capítulo apresenta e discute os resultados obtidos na análise dos dados coletados, com o propósito de alcançar os objetivos da pesquisa. O trabalho tem como objetivo verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. Para se alcançar o objetivo geral tem-se a análise de 04 (quatro) indicadores: Planta Genérica de Valores; cadastro imobiliário; soluções tecnológicas no cadastro imobiliário e os levantamentos para regularização do IPTU.

O capítulo é dividido em 05 (cinco) seções. Na primeira seção trata-se a situação da planta genérica de valores no município de Uberlândia, como questões relacionadas ao histórico de atualização e as dificuldades encontradas na última revisão da PGV em Uberlândia. Na segunda, verificam-se questões afetas ao cadastro imobiliário municipal, como a legislação relacionada, a forma de inserção dos dados e as dificuldades de atualização do cadastro de maneira completa.

Na terceira seção, analisa-se a aplicação de soluções tecnológicas na gestão do cadastro imobiliário, como o georreferenciamento, se há um setor próprio de tecnologia da informação, se existem sistemas modernos e se o pessoal tem treinamento e capacitação para análises avançadas de dados, e ainda se há Núcleo de Inteligência Fiscal. Já na quarta examina-se a existência de levantamentos para a regularização do IPTU, especialmente se há cadastros e acompanhamento de setores, loteamentos e construções irregulares, e se existem campanhas de conscientização e de estímulo à regularização. Por fim, na última seção, primeiramente, é feito um diagnóstico que aponta as práticas adotadas parcialmente ou totalmente pela Secretaria de Finanças de Uberlândia na gestão do IPTU. A partir disso, são feitas as principais recomendações derivadas do relatório do TCU para a gestão eficiente do IPTU.

4.1 Planta Genérica de Valores

O Ministério do Desenvolvimento Regional, por meio da Portaria nº 3.242 de 9 de Novembro de 2022, estabeleceu as diretrizes para a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário- CTM nos municípios brasileiros. Os artigos 14 ao 18, entre outros, tratam da avaliação imobiliária, esta, segundo a legislação, é um processo técnico que para fins tributários tem como objetivo estimar o valor de mercado:

Art. 14. O valor cadastral deve ser estimado para todos os imóveis que integram o Cadastro Territorial Multifinalitário.

Art. 15. As avaliações de imóveis devem ser baseadas, sempre que possível, na análise de preços praticados no mercado imobiliário.

Art. 16. A avaliação de imóveis é um processo técnico baseado em métodos capazes de estimar o valor de mercado dos imóveis.

Art. 17. O objetivo dos trabalhos de avaliação de imóveis para fins tributários é estimar o valor de mercado, de forma a assegurar a equidade, a isonomia, a justiça fiscal e a justiça social.

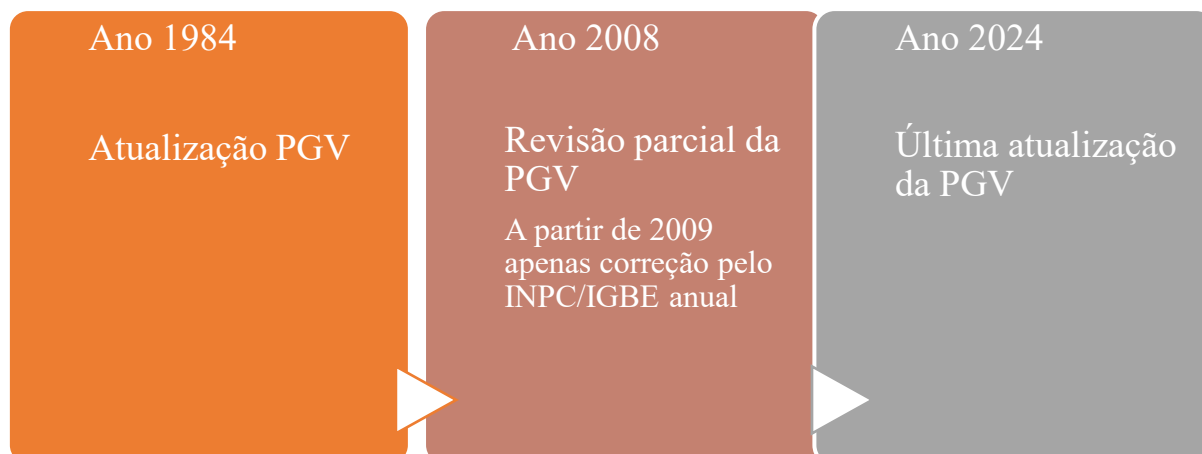
Art. 18. Os valores dos imóveis estimados para fins fiscais devem ser atualizados, no máximo, a cada quatro anos.

Conforme se observa a norma estabelece que o trabalho de avaliação de imóveis deve estimar o valor de mercado para que se assegure a equidade, a isonomia, a justiça fiscal e a justiça social. E ainda, o normativo esclarece que os valores dos imóveis para fins fiscais devem ser atualizados no máximo a cada 04 (quatro) anos. O Tribunal de Contas da União (TCU) explica que a Planta Genérica de Valores (PGV) deve estabelecer parâmetros e critérios que possibilitem a obtenção do valor venal dos imóveis, sendo a atualização da PGV importantíssima, já que sobre os valores por ela determinados incidirão as alíquotas do IPTU, o que influencia na isonomia entre os contribuintes e na arrecadação. Com a mesma visão da importância da PGV atualizada, o Tribunal de Contas de Minas Gerais recomenda que a PGV deve ser atualizada no máximo a cada 04 (quatro) anos para municípios com mais de 20.000 habitantes, e no máximo a cada 08 (oito) anos em municípios com até 20.000 habitantes.

Em Uberlândia, a apuração dos valores venais dos imóveis estava bem defasada, remetendo à década de 80 (baseada na antiga Lei nº 4.012/83 e no Decreto nº 2644/84), com uma restrita revisão setorial em 2008 (com a Lei Complementar nº 485/2008), onde a partir de 2009 eram realizadas apenas correções pelo INPC/IBGE acumulado no período de um ano. Assim, em 2020, preocupado com as diretrizes da Lei de Responsabilidade Fiscal, com as recomendações do Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais e com a Recomendação Administrativa nº 005/2020 expedida pelo Ministério Público Estadual, o município de Uberlândia instituiu, por meio do Decreto nº 18.696/2020, Comissão Técnica de avaliação para elaboração da Planta de Valores imobiliários. A referida comissão era formada por servidores do quadro próprio da prefeitura.

A seguir, o histórico de atualização da PGV em Uberlândia:

Figura 05- Histórico de atualizações da PGV em Uberlândia



Fonte: elaborada pelo autor (2025); Prefeitura de Uberlândia (2025)

Conforme a legislação, à Comissão Técnica formada em 2020 competia: estruturar a Planta de Valores Imobiliários, estabelecendo as referências técnicas, o método, as normas e os critérios para definição dos procedimentos da avaliação em valores genéricos, com abrangência para toda a área urbanizada no território de Uberlândia, inclusive aquelas áreas exteriores ao perímetro urbano definido em lei específica. Além disso, a estruturação da Planta de Valores deveria ser apresentada até 30 de novembro de 2020. Conforme informações do gestor da Comissão da época, em que pese o esforço da equipe, alguns fatos (inexperiência na área, falta de conhecimento em relação à metodologia de engenharia de avaliação, perda de membros) dificultaram o alcance do objetivo de revisão da PGV. O E4 apontou que “A principal dificuldade se encontrava pela falta de conhecimento necessário para elaboração do valor venal das construções (...) Também a rotatividade dos servidores”. Dessa forma, em 2021, a continuidade dos trabalhos por parte da comissão ficou comprometida.

Em agosto de 2022, o município contratou, por meio de inexigibilidade de licitação, uma empresa especializada em engenharia de avaliações. Conforme o contrato assinado, a empresa de engenharia contratada iniciou seus trabalhos debruçando-se principalmente nos seguintes itens:

- a) Seleção de quais dados dos imóveis e das tipologias seriam necessários para integrar os sistemas utilizados no Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Finanças, na Secretaria Municipal de Planejamento e na Empresa Municipal de Processamento de Dados-PRODAUB;

- b) Operação das sistemáticas de cálculos alusivos à Planta de Valores, por meio de equações de regressão linear múltipla, modeladas a partir de pesquisas de mercado sistemática da nova Planta de Valores, para a estimação dos valores de mercado dos imóveis;
- c) A dinâmica de atualização em intervalos regulares de tempo da Planta de Valores com a criação, validação e aplicação de série histórica por alimentação advinda de novas pesquisas tecnicamente orientadas.

Durante os anos de 2023 e 2024, o contrato com a empresa de engenharia foi renovado, e a empresa de consultoria ministrou cursos e treinamentos para os servidores, principalmente aqueles com formação em engenharia, inclusive auditores fiscais, lotados na Secretaria Municipal de Finanças. Desde então, conforme informações do E2, a empresa de consultoria fornece treinamentos teóricos e práticos sobre os métodos de avaliação de imóveis, conforme as técnicas preconizadas na NBR 14.653 da ABNT.

Nós participamos de vários treinamentos antes, durante e depois da implantação da nova PGV. Inicialmente aprendemos sobre a norma de avaliação de imóveis, a NBR 14653, em especial o método comparativo de dados de mercado, que é o mais utilizado para os imóveis do município (E2)

Desde 2023, instituiu-se nova Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários formada por servidores do quadro da prefeitura que atuam com a assessoria, a orientação e o suporte da empresa de engenharia contratada. Conforme E2, referida comissão tem como principais atribuições: realizar estudos sobre a PGV, identificar erros do cadastro imobiliário e solicitar as correções, e dar a manutenção na PGV.

Somente em dezembro de 2024, por meio da Lei Complementar nº 775/2024 e do Decreto nº 21.566/2024 foram aplicados os valores venais fornecidos pela nova PGV que foi atualizada pelo município no ano de 2024. Como os valores venais estavam desatualizados há muito tempo e não refletiam os valores de mercado, para que os contribuintes não fossem surpreendidos abruptamente, o município por meio do Decreto nº 21.606/2025, aplicou no exercício de 2025 fator de redução de 80% sobre a diferença apurada, na hipótese em que o valor do IPTU do imóvel individualmente considerado for superior ao lançado no exercício imediatamente anterior (2024), acrescido do índice informado anualmente pela Secretaria Municipal de Finanças.

E ainda, a Lei Complementar nº 780/2025 autorizou que o valor lançado do IPTU resultante da aplicação da nova Lei Complementar nº 775/2024, poderá ser reduzido por até 05

(cinco) exercícios, na hipótese de ser superior ao lançado no último exercício corrigido monetariamente. Essas medidas foram aplicadas com base em recomendação próprio Tribunal de Contas do Estado de Minas Gerais que recomenda que os municípios devem prever eventuais aumentos individuais acentuados, decorrentes da instituição ou atualização da Planta Genérica de Valores, de forma a respeitar o princípio da não surpresa e da capacidade contributiva. Além disso, as alíquotas foram divididas entre imóveis edificados e não edificados, e escalonadas em cinco faixas distintas:

Quadro 11 – Novas Alíquotas IPTU- Uberlândia/2025

ALÍQUOTAS ANTIGAS	ALÍQUOTAS NOVAS - 2025
Imóvel Edificado (IPTU Predial)	Imóveis Edificados (IPTU Predial)
0,40% a 1,0% a depender do setor	-Valor venal até R\$ 3000.000,00.....0,175% -Valor venal acima de 3000.000,00 até R\$ 500.000,00 inclusive.....0,25% -Valor venal acima de R\$ 500.000,00 até R\$1.000.000,00 inclusive.....0,28% -Valor venal acima de R\$ 1.000.000,00.....0,30%
Imóvel não edificado (territorial)	Imóveis não edificados (IPTU territorial)
Glebas, chácaras e sítios de recreio.....1% Lotes.....2%	Valor venal até R\$ 3000.000,00.....0,35% -Valor venal acima de 3000.000,00 até R\$ 500.000,00 inclusive.....0,50% -Valor venal acima de R\$ 500.000,00 até R\$1.000.000,00 inclusive.....0,56% -Valor venal acima de R\$ 1.000.000,00.....0,60%

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Portal Prefeitura de Uberlândia (2025)

Nas entrevistas os servidores foram indagados acerca das percepções sobre a atualização da PGV, as dificuldades e as vantagens de se manter a PGV atualizada. O Quadro 12 contém o resumo dos achados nas entrevistas em relação à análise de conteúdo da variável atualização da PGV:

Quadro 12- Atualização da PGV- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Atualização da PGV	Justiça Fiscal	“Segurança para o contribuinte reduz distorções entre imóveis similares e tem uma cobrança homogênea” (E1). “A principal vantagem é a justiça fiscal. A arrecadação do Município se torna mais justa” (E2). “Para o contribuinte também é bom porque ele vai pagar o imposto sobre o que realmente é devido, nem a menos e nem a mais” (E4).	Reconhecimento da relevância da PGV para a equidade tributária e eficiência arrecadatória, em conformidade com as recomendações do TCU.
Atualização da PGV	Periodicidade	“No padrão atual de desenvolvimento, acredito que no máximo de 3 em 3 anos” (E1) “O ideal seria que a PGV fosse revista a cada 4 anos” (E2) “No máximo a cada 4 anos, conforme recomendação que existe na legislação” (E3) “Seria bom a atualização no máximo a cada 02 anos” (E4).	Há consciência dos gestores entrevistados sobre a importância das revisões periódicas de no máximo a cada 04 anos.
Atualização da PGV	Dificuldades no processo	“A defasagem e inconsistência do cadastro imobiliário (..) a falta de pessoal técnico” (E2).	A falta de pessoal treinado para o serviço técnico e os problemas de dados e de sistemas

		“Entre as dificuldades posso citar: cadastro imobiliário desatualizado e sistema de dados do município disfuncional” (E3)	do cadastro imobiliário dificultam os trabalhos de atualização da PGV.
--	--	---	--

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Conforme informações dos servidores entrevistados, durante os trabalhos para a atualização da Planta Genérica de Valores a Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários enfrentou diversos desafios relacionados ao padrão dos dados armazenados, ao cadastro imobiliário, à capacitação de pessoal, à coleta de dados mercadológicos, à periodicidade de atualização da PGV, ao geoprocessamento, aos casos excepcionais.

As principais dificuldades encontradas são a defasagem e inconsistência do cadastro imobiliário, a resistência da população com relação a atualização do imposto e a falta de pessoal técnico para execução de todo processo de avaliação. Ainda há metodologias de avaliação que não dominamos. Alguns imóveis por suas particularidades são avaliados com metodologias mais complexas, o que requer a presença de engenheiros avaliadores na Comissão (E2)

Entre as dificuldades posso citar: cadastro imobiliário desatualizado e sistema de dados do município disfuncional (E3)

Vejamos as descrições das principais dificuldades encontradas na última atualização da PGV em Uberlândia, conforme servidores que atuaram na Comissão da PGV:

Quadro 13- Dificuldades encontradas na última atualização da PGV

DIFICULDADES	DESCRIÇÃO
Padrão dos dados armazenados	Dados armazenados de forma incompleta com falta de padronização; dados relevantes inexistentes ou incompletos; Discrepâncias devido a sistemas que não se comunicam.
Cadastro Imobiliário	Falta de cadastro multifinalitário, o que prejudica a troca de dados/informações entre os próprios cadastros da prefeitura, e dificulta também a atualização do próprio cadastro imobiliário; detecção e correção de

	discrepâncias entre informações contidas no cadastro imobiliário e a realidade; dados cadastrais desatualizados.
Capacitação de pessoal	Dada a complexidade dos trabalhos de engenharia de avaliação, a quantidade de servidores capacitados ainda é insuficiente para que as avaliações imobiliárias ocorram com maior celeridade.
Periodicidade de atualização da PGV	Como a PGV estava desatualizada há muito tempo, o trabalho de atualização dos valores venais dos imóveis ficou mais difícil para ser calibrado.
Geoprocessamento	O último georreferenciamento já está desatualizado, o que forçou a equipe a utilizar o auxílio do Google Earth para confirmar os dados, causando retrabalhos.
Casos excepcionais	Existem casos excepcionais que escapam do método tradicional (método comparativo de dados de mercado). Assim, alguns imóveis por suas particularidades devem ser avaliados por métodos ainda não dominados pela Comissão da PGV.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Assim, verifica-se que após um longo período de valores venais de imóveis desatualizados, já que a PGV havia sido atualizada, apenas parcialmente, no ano de 2008, o município de Uberlândia, utilizando a metodologia científica determinada pela ABNT, atualizou a PGV em 2024. Atualmente, segundo informações dos gestores, a Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários está se preparando para nova atualização da PGV em 2026, para isso estão imbuídos nas correções das distorções do cadastro imobiliário, para posteriormente fazerem nova análise do mercado imobiliário para a calibração dos valores da PGV.

Dessa forma, atualmente, a PGV em Uberlândia está atualizada com a utilização de

metodologia científica da ABNT, porém há algumas discrepâncias, porque existem inconsistências no cadastro imobiliário (dados desatualizados, loteamentos novos) e casos de imóveis excepcionais que ainda não são abarcados pela metodologia usada pela Comissão da PGV. Assim, em relação à variável “atualização da PGV” no município de Uberlândia conforme as recomendações do TCU, tem-se:

Quadro 14- PGV em Uberlândia- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
Atualmente, a PGV está atualizada em Uberlândia?	Sim. Em 2024.
Está atualizada sob quais parâmetros?	NBR 14653 da ABNT
A PGV está completamente atualizada?	Não. A PGV está atualizada com a metodologia científica adequada, mas ainda há erros devido a inconsistências cadastrais.
A PGV está sendo atualizada regularmente?	Não. Antes da última atualização (2024), foi realizada uma revisão parcial em 2008.
Há na legislação municipal a exigência de atualização periódica da PGV?	Não.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente à atualização PGV?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

4.2 Cadastro Imobiliário Municipal

O normativo referente ao cadastro imobiliário do município de Uberlândia está disciplinado no Código Tributário Municipal de Uberlândia (Lei nº 1.448/1966 e atualizações) e as atribuições dos gestores do Núcleo de Cadastro Imobiliário constam na Portaria da Secretaria Municipal de Finanças nº 24 de 30 de outubro de 2023. Os artigos 130 e 131 da Lei nº 1.448/66 tratam da inscrição e da atualização do cadastro imobiliário:

Art. 130- A inscrição dos imóveis urbanos será promovida:
I - pelo proprietário ou seu representante legal, ou pelo respectivo possuidor a qualquer título, quando não seja conhecido o proprietário;
II- por qualquer dos condôminos;
III - pelo compromissário comprador, nos casos de compromisso de compra e venda quitado, com cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade, inscrito no Registro de

Imóveis;

IV - de ofício, em se tratando do próprio federal, estadual, ou de entidade autárquica, ou ainda, quando a inscrição deixar de se fazer no prazo regulamentar, considerando-se o fato à autoridade competente, para as devidas apurações de responsabilidades;

V - pelo inventariante, síndico, administrador ou liquidante, quando se tratar de imóvel pertencente a espólio, massa falida ou sociedade em liquidação.

§ 1º A inscrição se renovará sempre que houver alteração na propriedade do imóvel, devendo o documento relativo ao negócio ser apresentado ao órgão competente no prazo de 60 (sessenta) dias, contados da data de sua celebração.
(...)

Art. 131- Para requerer a inscrição no Cadastro Imobiliário dos imóveis urbanos, são os responsáveis obrigados a apresentar matrícula atualizada ou escritura pública devidamente registrada.

Parágrafo Único - A mudança de numeração, a construção, a demolição, a adjudicação, o desmembramento, a alteração do nome do proprietário por retificação judicial, casamento, separação, divórcio ou falecimento, serão obrigatoriamente comunicados à Secretaria Municipal de Finanças, no prazo estabelecido no § 1º do art. 130, desta Lei Complementar.

Assim, verifica-se na lei que o proprietário tem a responsabilidade legal de provocar a Prefeitura para a inscrição de seu imóvel no cadastro imobiliário, bem como de comunicar qualquer alteração de características que possam afetar na base de cálculo de tributo, sob pena de multa. E ainda, conforme do art. 136 do Código Tributário Municipal, a Secretaria Municipal de Planejamento Urbano deve dar ciência à Secretaria Municipal de Finanças da concessão de habite-se à edificação nova ou a aceitação de obras em edificação reconstruída ou reformada.

Para o cumprimento da legislação e das práticas recomendadas pelo TCU, todos os imóveis devem estar cadastrados na base do município, além disso, as características cadastradas devem corresponder à realidade fática dos imóveis. Somente assim o cadastro imobiliário cumprirá a sua função de maneira eficiente. Este cadastro é gerido pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário que responde à Secretaria Municipal de Finanças.

De acordo com o Quadro 15, com a análise de conteúdo das entrevistas dos servidores, esses são os principais resultados em relação à percepção dos entrevistados relativamente à variável atualização do cadastro imobiliário:

Quadro 15- Atualização do cadastro imobiliário- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Atualização do cadastro imobiliário	Recursos humanos	“Acredito que, pelo menos, mais dois servidores seria o ideal, visto a	Déficit de pessoal no cadastro imobiliário. A demanda é bem

		alta demanda de trabalhos manuais a serem realizados” (E1) “É muito serviço, porque a demanda é grande, a cidade está crescendo e na minha opinião são poucos servidores” (E4)	maior que a força de trabalho pode atender, o que compromete a atualização dos dados.
Atualização do cadastro imobiliário	Capacitação	“Quase nenhum treinamento. A maioria das informações são ensinadas pelos próprios servidores mais antigos” (E1). “Apenas informações passadas pelos próprios servidores” (E1) “Aprendemos mexendo e com a ajuda dos colegas” (E3) “As informações são fornecidas informalmente” (E4) “Esse é um grande problema, tudo se aprende na prática do dia a dia” (E4).	Faltam treinamentos e capacitação técnica para os servidores do cadastro imobiliário. As rotinas oficiais são aprendidas informalmente no dia a dia. Relativamente à capacitação profissional falta profissionalismo.
Atualização do cadastro imobiliário	Dificuldades	“Sistemas defasados, expansão urbana, grande volume de imóveis a serem atualizados, resistência de contribuintes” (E1) “O cadastro imobiliário não é interligado com outros cadastros da prefeitura, o que é um problema para manter o cadastro atualizado e correto. Há várias informações espalhadas pelas diversas secretarias que seriam úteis para o Cadastro” (E2)	As principais dificuldades levantadas acerca da atualização do cadastro imobiliário dizem respeito aos sistemas utilizados que não são automatizados e interligados. Assim, com a falta de integração, as informações ficam

		“Falta de integração dos sistemas, falta de informação, alta dinâmica do mercado imobiliário” (E3)	espalhadas, o que pode causar imprecisões e contradições entre os dados cadastrados.
Atualização do cadastro imobiliário	Vantagens do cadastro atualizado	“Segurança jurídica, cobrança justa e devidamente individualizada” (E1). “O cadastro imobiliário é a base da PGV (..) Dá mais segurança jurídica ao lançamento do IPTU e a fiscalização fica mais eficiente” (E2). “Com os dados atualizados o lançamento dos impostos passa a ser correto, sem erros, correspondendo a realidade. Isso contribui com a justiça fiscal e social” (E2). “A avaliação do imóvel depende da característica dele. Assim, se o cadastro está atualizado, o valor venal apurado estará mais próximo do real” (E3) “Eficiência na gestão fiscal e arrecadação de impostos; segurança jurídica; melhor planejamento urbano; justiça fiscal” (E3)	Os entrevistados apontam como principais vantagens da manutenção do cadastro imobiliário atualizado a justiça fiscal e social. Os dados do cadastro são a base para a PGV e para as avaliações imobiliárias, assim os dados estando atuais e corretos permitem e eficiência fiscal e segurança jurídica para os contribuintes e para a Administração Tributária.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Segundo os servidores entrevistados, as informações cadastrais imobiliárias mais importantes para fins de cálculo do IPTU são: a titularidade (propriedade) do imóvel, o tipo do

imóvel (predial ou territorial), as medidas (territoriais e construtivas), a posição (frente/fundo), a localização (esquina ou não, loteamento ou não, fluxo da rua), a destinação (residencial/comercial), a fachada (adiantada/recuada), a idade aparente e as características construtivas.

Área, padrão construtivo, idade, localização, contribuinte, uso dado ao imóvel (E1)

As informações cadastrais mais importantes são: proprietário do imóvel, tipologia de imóvel, área construída, área do terreno, área privativa (caso de apartamento), localização do imóvel (situado em qual loteamento, se é de esquina ou não, o fluxo da rua onde está localizada a frente do imóvel), topografia, número de pavimentos, andar (caso seja apartamento), idade aparente do imóvel, dentre outros que posso estar esquecendo agora (E2)

Área construída, área do terreno, tipologia do imóvel, localização, características construtivas (E3)

É fundamental que o cadastro contenha informações completas tanto do lote quanto da construção. No caso do lote, devem ser registradas suas dimensões, topografia, área e localização geográfica. Em relação à construção, é essencial o cadastramento da área edificada e do tipo de edificação (residencial, comercial, apartamento, entre outros). Para ambos, é imprescindível que a titularidade esteja devidamente atualizada (E4)

O Núcleo de Cadastro Imobiliário tem como principais atribuições: manter atualizado o cadastro de todos os imóveis do município, atualizar dados e alterações cadastrais, realizar vistorias e abastecer o sistema com os dados necessários para o cálculo do IPTU.

Atualmente, o Núcleo de Cadastro Imobiliário é responsável pelo cadastramento dos imóveis situados no município, abrangendo os lotes, as edificações e seus respectivos proprietários. Compete ao Núcleo de Cadastro Imobiliário o cadastramento de loteamentos, a atualização das dimensões dos imóveis (anexações e desdobros), o registro de proprietários, a inserção de construções decorrentes de Habite-se, Alvarás ou vistorias, bem como a execução das manutenções solicitadas por meio de processo administrativo, tais como suspensão, cancelamento ou transferência de débitos.

Além disso, o Cadastro Imobiliário participa ativamente dos trâmites relacionados à nova Planta Genérica de Valores, sendo o principal responsável pelos dados. Ainda, o cadastro realiza orientações aos contribuintes de forma online, presencialmente, e por telefone. Por fim, o cadastro imobiliário é responsável pela emissão das guias de ITBI. Também pela correção dos valores e verificação da documentação para que o trâmite seja realizado sem fraudes e seguindo todas as orientações (E4)

Conforme E1 e E4, os dados cadastrais são colhidos e abastecidos no sistema das seguintes maneiras: servidores (atendimento presencial, atendimento via e-mail), informações de habite-se emitidos na Secretaria de Planejamento Urbano, vistorias dos fiscais do Núcleo de Cadastro Imobiliário, processo administrativo de ofício ou de revisão. O Quadro 16 mostra, resumidamente, a forma de inserção dos dados cadastrais no sistema que gere os dados do cadastro imobiliário conforme os servidores entrevistados:

Quadro 16- Inserção dos dados imobiliários no cadastro municipal

FONTE/ABASTECIMENTO	DESCRIÇÃO
Servidores do Núcleo de Cadastro Imobiliário	Os servidores que trabalham no atendimento presencial e tomam conhecimento por meio de documentos, juridicamente válidos, de alterações cadastrais imobiliárias realizam a manutenção no sistema. Também existe um e-mail do Núcleo de Cadastro Imobiliário onde os contribuintes podem informar alterações de titularidade, por meio do envio da certidão de matrícula atualizada.
Informações do Habite-se emitido na Secretaria de Planejamento Urbano	O Planejamento Urbano comunica à Secretaria de Finanças das concessões de habite-se a edificações novas ou da aceitação de obras ou reformas. Com essas informações, o Núcleo de Cadastro Imobiliário atualiza o sistema.
Vistorias in loco	Os fiscais do Núcleo de Cadastro Imobiliário podem realizar vistorias nos imóveis, se constatadas divergências entre os dados cadastrados e a realidade, as informações serão alteradas no sistema.
Processo administrativo	Com a abertura de processo administrativo de ofício ou devido a pedido de revisão por parte do contribuinte, o relatório fiscal pode apontar a necessidade de alteração de dados cadastrais.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Os dados do cadastro imobiliário são necessários não só para a correta utilização da base de cálculo de diversos tributos (IPTU, ITBI, Taxas, ISS construção civil), mas também para que o município possa planejar de forma eficiente suas políticas públicas. As principais dificuldades apontadas pelos gestores do Núcleo de Cadastro Imobiliário para a manutenção do cadastro atualizado dizem respeito à falta de pessoal, aos sistemas, a problemas de comunicação

entre setores, à acelerada expansão imobiliária, à necessidade de novo georreferenciamento e à falta de convênio com os cartórios de imóveis.

Sistemas defasados, expansão urbana, grande volume de imóveis a serem atualizados, resistência de contribuintes (E1)

O cadastro imobiliário não é interligado com outros cadastros da prefeitura, o que é um problema para manter o cadastro atualizado e correto. Há várias informações espalhadas pelas diversas secretarias que seriam úteis para o Cadastro. Essas informações deveriam ser compartilhadas. Algumas informações são até passadas para o Cadastro Imobiliário, como o habite-se, onde a Secretaria de Planejamento Urbano repassa a informação para eles. Mas inserir essas informações manualmente é algo demorado. O sistema deveria fazer essa inserção automaticamente ou ter um sistema único e integrado. Acredito que o CIB vai ajudar muito nessa questão (E2)

Falta de integração dos sistemas, falta de informação, alta dinâmica do mercado imobiliário (E3)

Atualmente, não há convênio firmado entre a Prefeitura e o Cartório. O setor de Planejamento Urbano não disponibiliza todas as informações de forma precisa, o que dificulta a atualização cadastral. Há pouco servidor responsável pela verificação das demandas em todo o município. Além disso, muitos imóveis foram lançados com variáveis distintas das atualmente utilizadas para os cálculos, e ainda não foi realizado um processo de recadastramento para adequação desses dados. Também a dificuldade de trocas de informações entre os sistemas (E4)

O Quadro 17 elenca as principais dificuldades apontadas pelos entrevistados para a atualização do cadastro imobiliário:

Quadro 17- Principais dificuldades na atualização do cadastro imobiliário

DIFICULDADES	DESCRIÇÃO
Equipe de pessoal e falta de treinamento	Pelo porte do município e pela quantidade de demandas diárias, a equipe responsável pela manutenção do cadastro imobiliário deveria ser maior. Além disso, há necessidade de treinamentos.
Falta de sistemas mais funcionais	As informações recebidas pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário são todas abastecidas no sistema “manualmente”. Além do mais, faltam sistemas que se interligam entre secretarias diversas.

Problemas de comunicação de sistemas	Muitas vezes outros setores e secretarias da prefeitura (por exemplo: Patrimônio, Planejamento, Habitação, Serviços Urbanos) possuem dados essenciais ao cadastro imobiliário que não são repassadas à Secretaria de Finanças, por problemas internos de comunicação entre os sistemas da prefeitura.
Expansão Imobiliária	Como o município está em constante expansão imobiliária, a equipe responsável não consegue abastecer as modificações imobiliárias no cadastro com a velocidade necessária.
Necessidade de novo georreferenciamento	O último georreferenciamento ocorreu em 2022, já houve muita expansão nos setores da cidade e muitas alterações de características construtivas.
Convênio com os cartórios de imóveis	Existem 02 cartórios de imóveis no município de Uberlândia, a Secretaria Municipal de Finanças começou a utilizar um convênio, porém não há a visualização da Matrícula completa, mas apenas do último registro, mesmo assim, com uma defasagem de 90 dias. E ainda, os dados não são atualizados automaticamente, dependem de intervenção manual dos servidores.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Segundo os entrevistados, o município de Uberlândia ainda não adota o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), conforme diretrizes aprovadas na Portaria nº 3.242/2022 do Ministério do Desenvolvimento Regional:

Art. 1º O Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é constituído pelos dados do cadastro territorial associados aos dados dos cadastros temáticos.

§ 1º O cadastro territorial é o inventário oficial e sistemático das parcelas do município.

§ 2º Os cadastros temáticos são gerenciados por diferentes órgãos públicos ou privados e compreendem conjuntos de dados relacionados às parcelas sobre aspectos estruturais, tais como: sociais, ambientais, habitacionais e não habitacionais, redes de infraestrutura, equipamentos, tributários, entre outros.

Art. 2º O cadastro territorial deve ser a base geométrica de todos os cadastros temáticos do município.

Parágrafo Único. O município deve estabelecer mecanismos que possibilitem parcerias institucionais para atingir o fim descrito no caput.

Art. 3º O modelo de Cadastro Territorial Multifinalitário articula o cadastro territorial com os cadastros temáticos através de sistemas de informação que tornam interoperáveis as bases de dados geoespaciais e alfanuméricas de diversas instituições.

Este cadastro multifinalitário permitiria a interligação de informações entre diversos órgãos e setores, o que proporcionaria ao município um cadastro mais robusto e atualizado, além de melhorar a comunicação entre as diversas secretarias da Prefeitura. Esses dados poderiam ser utilizados pelas diversas funções de governo na condução das políticas públicas.

Ainda sobre boas práticas na gestão do cadastro imobiliário, o TCU recomenda que os municípios adiram ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), uma vez que o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) será o novo cadastro integrador de imóveis urbanos e rurais. O projeto busca a obtenção de um inventário de imóveis no Brasil com tratamento georreferenciado, tornando possível, além de outras funções, visualizar a localização geoespacial do imóvel. A Lei Complementar nº 214/2025 (institui o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária) estabeleceu que a partir de 2027, os municípios que não são capitais, incluam o código CIB em seus sistemas, para as capitais já a partir de 2026. Segundo os entrevistados E2 e E4, o município de Uberlândia está em fase de adesão do convênio Sinter com a Receita Federal do Brasil.

A Instrução Normativa nº 2.275/2025 da Receita Federal do Brasil dispõe sobre as obrigações atribuídas aos serviços notariais e de registro pela Lei Complementar nº 214/2025. Os cartórios deverão se integrar ao Sinter para o compartilhamento com as administrações tributárias de informações e de documentos relativos aos bens imóveis registrados e às operações com imóveis. Observando-se essas novidades na legislação, nota-se que ficou ainda mais importante a eficiente gestão do cadastro imobiliário, posto que cada imóvel possuirá uma identificação única que será utilizada em todas as transações imobiliárias, além disso o cadastro imobiliário será compartilhado entre todas as administrações tributárias.

O Cadastro Imobiliário Brasileiro que será implantado com a reforma tributária. Para municípios que não são capitais, deverá ser implementado a partir de 2027, se não me engano. Será como um CPF do imóvel. Todas as transações envolvendo o imóvel serão cadastradas com esse CIB (E2)

Assim, verifica-se que o município cumpre parcialmente as recomendações do TCU quanto à gestão do cadastro imobiliário, já que possui legislação cobrando a atualização dos dados cadastrais e com as atribuições do cadastro imobiliário, também existe na Secretaria Municipal de Finanças, o Núcleo específico para o trato das informações, e ainda está em processo de adesão do convênio Sinter com a Receita Federal do Brasil. O cadastro imobiliário de Uberlândia contempla imóveis de todas as regiões da cidade, porém apresenta inconsistências e incompletude de dados, e ainda não é atualizado de maneira tão célere como seria o ideal pelos motivos elencados no Quadro 17 acima. Vejamos a situação da variável “cadastro imobiliário atualizado” no município de Uberlândia conforme as recomendações do TCU:

Quadro 18- Cadastro Imobiliário em Uberlândia- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
O município possui legislação e Núcleo de Cadastro Imobiliário?	Sim. Possui legislação cobrando atualização dos dados e o Núcleo próprio.
O município possui convênios para sinergia de informações com outros órgãos?	Parcialmente. O Sinter está em fase de adesão com a Receita Federal, e o convênio com os cartórios de imóveis não é o mais completo.
O cadastro imobiliário está atualizado e completo?	Parcialmente. Conforme já mostrado há discrepâncias e não está totalmente atualizado.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente à atualização do cadastro imobiliário?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

4.3 Aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário

O Tribunal de Contas da União recomenda que os entes municipais invistam em ferramentas de tecnologia da informação e na utilização de sinergias entre os setores e com outros órgãos. Especialmente em relação à gestão do IPTU, o TCU orienta: a aplicação de soluções tecnológicas integradas com imagens de drones e de satélite para georreferenciamento; a modernização tecnológica dos sistemas e a utilização de ferramentas de automação e plataformas digitais.

O portal da Prefeitura de Uberlândia define o Sistema de Geoprocessamento como uma ferramenta de gestão e inteligência. Trata-se de um sistema de captação de imagens em alta resolução para digitalização cartográfica das áreas urbana e rural da cidade. Conforme E4, o primeiro georreferenciamento no município foi realizado em 2016, por meio de imagens aéreas capturadas por aviões. Como era novidade para os servidores da prefeitura, o geoprocessamento foi dificultoso para a implantação do sistema e a utilização dos dados. Em 2022, foi realizado o segundo e último georreferenciamento no município de Uberlândia. Este mais completo em relação ao anterior, já que além das imagens aéreas de drones, utilizaram-se veículos automotores que percorreram as ruas e capturaram as imagens das fachadas dos imóveis urbanos, inclusive dentro dos condomínios.

Com a análise das entrevistas dos servidores inferem-se os seguintes achados sobre a variável aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário:

Quadro 19- Aplicação de soluções tecnológicas no cadastro- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Ferramenta Geoprocessamento	“Na medida que atualiza a visão geral da cidade (...) Quando ele verifica o aumento de área em um imóvel, a informação pode ser atualizada no cadastro” (E1) “Maior precisão nas informações cadastrais, redução de erros de lançamento, eficiência na fiscalização” (E1)	O geoprocessamento é uma ferramenta tecnológica importantíssima recomendada pelo TCU. O último foi realizado em 2022 colaborou bastante para a atualização do

		“O geoprocessamento foi realizado em 2016 e 2022. O geoprocessamento mapeia todo o território de Uberlândia com imagens de cima, inclusive dentro de condomínios, que muitas vezes não são de fácil acesso. Ele identifica os imóveis que estão em situação irregular muito mais rápido que em uma vistoria local pelos servidores do Cadastro. A questão é que ele está desatualizado, então já foram criados vários loteamentos que não estão mapeados ou pode ser que alguns terrenos mapeados já constam construções” (E2) “(..).Sim. Mas a cidade já cresceu bastante desde o último” (E4)	cadastro imobiliário e consequentemente da PGV. Porém, os servidores entrevistados se queixam que já está desatualizado devido à expansão imobiliária que ocorreu desde 2022.
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Sistemas Ineficientes	“São relativamente novos, de 2017 se não me engano, mas não são eficientes” (E1) “A Secretaria de Finanças não dispõe de um sistema próprio capaz de realizar o cruzamento de grandes volumes de dados. Quando a infraestrutura de rede não suporta esse tipo de operação, o trabalho é realizado manualmente ou com o uso de ferramentas externas, o que causa atrasos e reduz a eficiência no	Existe sistema que gere os dados do cadastro imobiliário. Mas os servidores entrevistados reclamam da falta de automatização, pois se necessita de muita intervenção manual. Assim, os sistemas utilizados no cadastro imobiliário são

		processamento das informações” (E2) “Existe um sistema que gere o cadastro imobiliário em Uberlândia. Mas a maioria das inserções são feitas pelos servidores do cadastro de forma manual, e como não há muitos servidores e sempre surgem loteamentos novos, a atualização fica deficitária” (E2) “Falta atualização e melhorias” (E3) “São relativamente modernos, mas falta suporte e mais automatização de funções” (E4)	relativamente novos, mas a falta de funcionalidades atrapalha na eficiente atualização dos dados.
Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Integração dos sistemas	“Alguns dados são interligados, mas acredito que a maioria não” (E1) “Os dados dos sistemas usados no Núcleo Imobiliário se ligam, mas acho que não se ligam com outros setores da Prefeitura” (E1) “Eles não são integrados” (E2) “Não há integração entre todos os sistemas da prefeitura” (E3) “É outra dificuldade que temos, como não há uma comunicação eficiente, acontecem erros e perda de informações” (E4)	Ausência de interoperabilidade reduz eficiência administrativa e fiscal. A falta de integração entre os sistemas utilizados prejudica a correta e rápida atualização do cadastro imobiliário, podendo causar contradições e erros de informações.

Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	Infraestrutura de TI	“Toda a parte de processamento e gestão de dados é realizada pela empresa de processamento de dados. Para resolver os problemas no geral é necessário abrir uma demanda por ofício” (E1) “Os problemas são resolvidos pela PRODAUB, uma empresa pública especializada em TI. Eles resolvem os problemas que surgem no sistema. Mas como essa empresa cuida de todas as secretarias, os problemas demoram muito para serem resolvidos” (E2) “A ausência desse Núcleo de Inteligência, impacta diretamente na fiscalização dos impostos” (E2) “Não tem equipe própria de TI. Há uma empresa pública responsável pela TI. O usuário do sistema solicita a resolução mediante abertura de uma demanda” (E3) “Não há Núcleo de Inteligência e nem supercomputadores” (E3) “Existem dificuldades consideráveis com a equipe de tecnologia” (E4) “Temos que abrir demanda, encaminhar ofícios e, muitas vezes, é muito demorado e depende de um servidor do núcleo explicar detalhadamente os erros. A equipe	Em relação à tecnologia da informação os servidores entrevistados reclamam bastante da falta de equipe de TI própria na Secretaria de Finanças. Para resolver problemas no sistema e para desenvolver ferramentas, os servidores dependem de outra empresa, esta situação acarreta morosidade na rotina de trabalho e atualização do cadastro imobiliário. Além disso, os entrevistados se queixam que não há na seção máquinas com capacidade para trato de grandes fluxos de dados e não há Núcleo de Inteligência Fiscal para análises de informações que podem impactar nos lançamentos.
---	----------------------	---	---

		de tecnologia é muito difícil. Seria muito bom se a Finanças contasse com TI próprio” (E4) “Acredito que é necessário ter um profissional de tecnologia no próprio cadastro” (E4)	
--	--	--	--

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Ainda conforme E2 e E4, nos 02 geoprocessamentos realizados no município de Uberlândia não se utilizou sistema para método comparativo direto de dados de mercado, ou seja, as localizações e as características dos imóveis são traçadas, porém não se inclui no levantamento os valores de mercado dos imóveis.

Não. Seria interessante se tivesse para fins de valor de mercado atualizado dos imóveis (E2)

Não. O cálculo é realizado em outro sistema. O GEO é apenas um programa que permite avaliar os dados de área do imóvel. Área construída, área do terreno e suas respectivas modificações (E4)

Vejamos, no Quadro 20, as peculiaridades de cada geoprocessamento realizado no município de Uberlândia, segundo os entrevistados:

Quadro 20- Geoprocessamentos no município de Uberlândia

GEOPROCESSAMENTO/ANO	CARACTERÍSTICAS/DIFICULDADES
GEOPROCESSAMENTO/2016	A tecnologia era relativamente nova e foi o primeiro geoprocessamento realizado no município. Utilizaram-se apenas capturas de imagens aéreas. A equipe de tecnologia da prefeitura e os servidores da Secretaria de Finanças ainda não tinham experiência para a

	implantação do sistema e nem para o manejo dos dados. O sistema não estava parametrizado para receber os dados. Isso acarretou alguns erros e as informações não foram utilizadas de maneira totalmente eficiente na rotina do Núcleo de Cadastro Imobiliário e nem na fiscalização imobiliária.
GEOPROCESSAMENTO/2022	Foi o segundo e último geoprocessamento realizado no município. Utilizaram-se capturas de imagens aéreas de drones, e veículos automotores rodaram em todas as ruas, inclusive de condomínios fechados, capturando as imagens das frentes dos imóveis. Colaborou muito para a atualização do cadastro imobiliário, porque atualizou as expansões imobiliárias ocorridas desde o período do georreferenciamento anterior. Os servidores que participaram da implantação do georreferenciamento anterior já possuíam mais experiência no uso do sistema, assim os dados foram mais bem aproveitados no cadastro.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

O TCU recomenda que os municípios invistam em tecnologia da informação e na modernização dos sistemas para a gestão eficiente do IPTU. Conforme os entrevistados, a prefeitura de Uberlândia conta com uma empresa pública municipal de tecnologia/processamento de dados, porém esta empresa atende às demandas de todas as secretarias municipais e da administração indireta municipal. Assim, como a Secretaria Municipal de Finanças não possui uma equipe própria de tecnologia da informação, muitos problemas relacionados aos sistemas não são resolvidos na velocidade necessária. Os servidores entrevistados demonstraram preocupação sobre o fato de não existir equipe própria de tecnologia na Secretaria de Finanças.

Ainda segundo os entrevistados, a Secretaria Municipal de Finanças possui sistemas para consulta de dados relacionados a imóveis, porém estes sistemas não se conectam com sistemas/dados de outras secretarias do município. Além disso, os entrevistados argumentam que a Secretaria de Finanças ainda não possui Núcleo de Inteligência Fiscal, nem estrutura própria para acessar e cruzar grandes volumes de dados. O Quadro 21 elenca, resumidamente, as principais dificuldades apresentadas pelos servidores entrevistados relacionadas aos sistemas e à tecnologia da informação (TI) na gestão do IPTU em Uberlândia:

Quadro 21- Principais dificuldades de sistemas e de TI na gestão do IPTU em Uberlândia

DIFICULDADES	DESCRIÇÃO
Sistemas obsoletos	Os sistemas utilizados nas consultas dos dados imobiliários não são intuitivos e muito menos automatizados. Além disso, como não se conectam bem entre si, e com outras secretarias, muitas vezes as informações são desconexas e imprecisas.
Capacitação de pessoal	Não há treinamento formal de capacitação de manejo dos sistemas para os servidores que atuam no cadastro imobiliário. Os aprendizados vêm com a prática e com a ajuda de demais servidores mais experientes.
Setor próprio de Tecnologia da Informação (TI)	A Secretaria de Finanças não possui setor próprio de TI. Assim, quando necessita de alterações/correções de sistemas e outros projetos importantes relacionados ao IPTU ou outro tributo, recorre a outra empresa. Essa situação gera maior morosidade e dificuldade para o progresso novos projetos, porque além dos profissionais de TI estarem empenhados em diversos outros projetos, eles não são profissionais da área tributária.

Núcleo de Inteligência e supercomputador	A Secretaria de Finanças não conta com Núcleo de Inteligência Fiscal, nem com estrutura própria para acessar e cruzar grandes volumes de dados. Dessa forma, para lidar com altos volumes de dados relacionados ao IPTU e a outros tributos, os servidores têm que utilizar a tecnologia e o servidor de outra empresa.
Geoprocessamento	Os servidores afirmam que o geoprocessamento de 2022 está desatualizado, porque já foram criados vários loteamentos ainda não mapeados e em muitos terrenos já existem construções não atualizadas no sistema.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Dessa forma, verifica-se que o município de Uberlândia adota parcialmente as recomendações do TCU sobre a aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário, uma vez que realizou o geoprocessamento, porém já está desatualizado. E ainda faltam maiores investimentos em ferramentas de tecnologia da informação e em sistemas mais modernos e a capacitação dos servidores para a utilização. Assim, vejamos a situação da variável “aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário” no município de Uberlândia conforme recomendações do TCU:

Quadro 22- Aplicações de Soluções Tecnológicas no Cadastro- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
O município realizou georreferenciamento?	Sim. Em 2022, mas os servidores entrevistados que usam o sistema reclamam que já está desatualizado.
Existe sistema que gere o cadastro imobiliário?	Sim.

Os sistemas utilizados são tecnologicamente modernos?	Não. Conforme os servidores, eles são obsoletos, não são integrados e falta automação.
O município investe em ferramentas tecnológicas e plataformas digitais?	Sim. O município desenvolve algumas ferramentas tecnológicas através de uma empresa pública, porém carecem de melhorias.
Os sistemas utilizados pelo cadastro imobiliário permitem sinergia de informações com outros setores?	Não. Conforme levantamento de dados, as informações dos sistemas não se interligam com as dos outros setores.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente à aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

4.4 Levantamentos para regularização do IPTU

O TCU recomenda que os municípios realizem levantamentos em seus territórios para a regularização do IPTU. Em Uberlândia, além dos levantamentos realizados pela Secretaria de Finanças já citados anteriormente, como o georreferenciamento e as revisões de erros cadastrais (por vistorias ou processos administrativos), a Secretaria de Planejamento Urbano possui programas de levantamento cadastral e de regularização imobiliária que colaboram para a regularização do IPTU.

A Lei Complementar Municipal nº 745/2022 dispõe sobre o Programa de Regularização de Edificações- PRED no município. Neste programa, as edificações irregulares ou clandestinas poderão ser regularizadas, desde que atendam às disposições constantes na referida lei, na legislação ambiental, além das condições mínimas de higiene, de segurança, de uso, de salubridade, de acessibilidade, e habitabilidade, observadas, ainda, as normas técnicas correlatas. Ainda conforme a lei, construção clandestina é aquela executada sem a prévia aprovação de projeto pelo município, e construção irregular é aquela que foi executada no todo ou em parte em desacordo com o projeto aprovado pelo município.

O PRED fica a cargo da Secretaria de Planejamento e tem como objetivos:

- a) promover a regularização, na forma da Lei Complementar nº 745/2022, de edificações clandestinas ou irregulares, públicas ou particulares, executadas em desacordo com a legislação municipal, desde que localizadas em loteamentos regularmente aprovados ou regularizados perante o município e devidamente registrados;
- b) implementar o processo de regularização de edificações irregulares ou clandestinas, expedir multas devidas, conceder o Certificado de Regularização Predial, o Alvará de Regularização e o Habite-se de Regularização nos casos aprovados;
- c) auxiliar o planejamento territorial da cidade e estimular o desenvolvimento urbano mais equilibrado.

Já a Lei Complementar Municipal nº 738/2022 disciplina a regularização de núcleo urbano informal clandestino consolidado em áreas particulares. Para os fins da referida lei, considera-se:

- a) parcelamento clandestino: aquele que foi implantado sem aprovação do Município;
- b) parcelamento irregular: aquele que tenha sido aprovado, possua registro em cartório, mas não foi implantado no todo ou em parte ou foi executado em desacordo com o projeto aprovado, e aquele que tenha sido aprovado e não possua registro em cartório, implantado ou não; e
- c) núcleo urbano informal consolidado: o assentamento humano de difícil reversão, com uso e características urbanas, constituído por construções em unidades imobiliárias de área inferior à fração mínima de parcelamento prevista na Lei Federal nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972 e suas alterações, implantado de forma clandestina ou irregular, ainda que situado em área qualificada ou inscrita como rural, considerados o tempo da ocupação, as construções existentes, a natureza das edificações, a localização das vias de circulação, entre outras circunstâncias a serem avaliadas pelo Município.

No Portal da Prefeitura de Uberlândia está disponibilizado o Manual de Orientação para Análise e Aprovação da Regularização de Núcleo Urbano Informal Clandestino e Irregular Consolidados no Município de Uberlândia. O Manual explica de maneira bem detalhada os procedimentos e a documentação necessária nos processos de regularização fundiária.

As oportunidades de regularização imobiliária concedidas pela legislação municipal acima elencada, além de permitirem que os munícipes fiquem em conformidade com o plano diretor, também ajudam para a regularização do IPTU. Já que ao final do processo a Secretaria de Planejamento Urbano comunicará à Secretaria de Finanças sobre os novos alvarás e habite-se emitidos possibilitando a atualização do cadastro imobiliário e os lançamentos corretos de IPTU.

O Quadro 23 traz as percepções dos entrevistados acerca da variável levantamentos para a regularização do IPTU em Uberlândia:

Quadro 23- Levantamentos para regularização o IPTU- Análise de Conteúdo

Categoria principal	Subcategoria	Unidades de registro (falas representativas)	Interpretação analítica
Levantamentos para regularização do IPTU	Programas existentes	“Vistorias locais, quando solicitadas pelos contribuintes, ou pela Diretoria de Fiscalização” (E1) “Tem o PRED que serve para regularizar as edificações clandestinas e irregulares. Mas não sei os detalhes” (E2) “O contribuinte pode negociar e parcelar os valores em aberto no Portal disponível no site da Prefeitura” (E2) “Geoprocessamento e vistorias” (E3) “A prefeitura possui programas de regularização de edificações,	A Prefeitura, por meio de Secretaria de Planejamento Urbano conta com programas para regularização de edificações e para regularização de núcleos urbanos informais. Na Secretaria de Finanças, a ferramenta do geoprocessamento e as vistorias locais colaboram para a detecção das áreas irregulares. Porém o

		programas de parcelamentos e descontos em juros e multas nos programas de refinanciamentos de dívidas” (E3) “Não sei certamente, mas no Planejamento parece que tem” (E4)	último georreferenciamento foi em 2022 e a quantidade de servidores para as vistorias in loco não é suficiente para mapear todas as áreas irregulares do município. A Finanças também conta com portal de negociação para os contribuintes que queiram parcelar as dívidas de IPTU.
Levantamentos para regularização do IPTU	Melhorias necessárias	“Maior precisão nas informações cadastrais, redução de erros de lançamento, eficiência na fiscalização” (E1) “Ter um sistema municipal integrado e compartilhado. A atualização do geoprocessamento. Começar a utilizar as informações disponibilizadas pelo convênio com os cartórios e com a adesão ao Sinter. E não sei se entra aqui, mas aumentar o quadro de servidores também é necessário” (E2) “O Geoprocessamento ajuda a visualizar com mais agilidade e eficiência aqueles imóveis ou	A atualização do geoprocessamento ajudaria na eficiência dos levantamentos para regularização de IPTU, uma vez que todas as novas áreas irregulares seriam capturadas e cadastradas no sistema, apontam-se ainda a necessidade de integração dos sistemas municipais e do aumento do número de servidores para a realização de vistorias imobiliárias.

		loteamentos que estão irregulares” (E2)	
--	--	---	--

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Dessa forma, verifica-se que o município de Uberlândia adota programas que permitem a regularização de imóveis, e consequentemente do IPTU, porém como o último geoprocessamento foi em 2022, segundo E2 e E4, e ainda, conforme os entrevistados, não há servidores suficientes para as vistorias, nem todas as áreas irregulares e clandestinas estão mapeadas. Em relação a imóveis que estão regulares, mas com dívidas de IPTU, segundo E2 e E3, os proprietários podem quitar as pendências, retirando a guia no site da Prefeitura ou parcelando os débitos, por meio do Portal de Negociação, disponível no site da Prefeitura, ou através de atendimento presencial na Secretaria de Finanças. Assim, vejamos a situação da variável “levantamentos para regularização do IPTU” no município de Uberlândia conforme recomendações do TCU:

Quadro 24- Levantamentos para regularização do IPTU- Recomendações do TCU

Quesitos/Recomendações	Cumprimento das Recomendações
No município há programas para regularização de imóveis irregulares?	Sim. Os programas ficam a cargo da Secretaria de Planejamento Urbano.
Os levantamentos das áreas e imóveis irregulares estão atualizados?	Parcialmente. Como o geoprocessamento foi em 2022, existem áreas irregulares ainda não mapeadas. As vistorias dos servidores do cadastro não conseguem acompanhar a expansão imobiliária.

Para os imóveis regulares, mas com dívida de IPTU, há programa para quitação?	Sim. Portal de Negociação, parcelamento no site ou no atendimento presencial.
O município cumpre as recomendações do TCU relativamente a levantamentos para regularização do IPTU?	Parcialmente.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

4.5 Práticas tributárias aplicadas na gestão do IPTU em Uberlândia

Nesta seção apresenta-se um diagnóstico da situação atual da gestão do IPTU em Uberlândia, e após, proposições de medidas de boas práticas que podem ser implementadas a partir de sugestões do próprio relatório do TCU. Vejamos, a partir das 04 variáveis da pesquisa, um resumo das práticas que são recomendadas pelo TCU e atualmente já adotadas pela Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia na gestão tributária do IPTU e as medidas faltantes para a total conformidade:

Quadro 25- Recomendações do TCU adotadas na gestão do IPTU em Uberlândia

Variável analisada	Práticas adotadas atualmente	Faltas/Falhas atuais
Atualização da PGV	-Atualizada recentemente (2024); -Atualizada nos parâmetros da NBR 14653 da ABNT.	-Não está totalmente atualizada devido a erros cadastrais; -Antes de 2024 não vinha sendo atualizada periodicamente; -Não há legislação municipal exigindo atualização periódica.
Atualização do cadastro imobiliário	-Existe legislação municipal exigindo a atualização dos dados do cadastro imobiliário; -Foi criado o Núcleo de Cadastro Imobiliário; -Há convênios em fase de adesão (Sinter e Cartórios).	-Aderir de vez ao convênio Sinter e ao convênio mais completo com os cartórios de imóveis; -Dados contraditórios e incompletos no cadastro imobiliário.

Soluções tecnológicas no cadastro imobiliário	-Georreferenciamento em 2022; -Existe sistema para gerir os dados cadastrais; -Existem ferramentas tecnológicas.	-O último geoprocessamento precisa de atualização; -Faltam investimentos em automatização e em integração nos sistemas; -Falta sinergia de informações entre os sistemas e entre os setores.
Levantamentos para regularização do IPTU	-Existem programas de regularização na Secretaria de Planejamento Urbano; -A Secretaria de Finanças colabora com os dados do Geoprocessamento e com as vistorias locais; -Existe portal de negociação para parcelamento de dívidas de IPTU, no site ou presencialmente.	-O último geoprocessamento foi em 2022, há áreas irregulares não mapeadas; -As vistorias realizadas não conseguem acompanhar o crescimento das expansões imobiliárias.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

A análise de conteúdo das quatro entrevistas realizadas com gestores da Secretaria Municipal de Finanças de Uberlândia, conforme o método de Bardin (2016), revelou uma adoção parcial das recomendações do TCU relativas à gestão do IPTU. Os depoimentos indicam reconhecimento unânime dos benefícios de uma PGV e de um cadastro imobiliário atualizados, apontando a importância para a justiça fiscal e para a arrecadação justa e eficiente. Em relação à PGV, aponta-se a preferência por ciclos de atualização curtos (de até 04 anos no máximo). Entretanto, a implementação sistemática enfrenta limitações operacionais: insuficiência de pessoal técnico no Núcleo de Cadastro Imobiliário, escassez de formação continuada, necessidade de atualização do geoprocessamento e de investimentos em ferramentas de tecnologia (como TI próprio). Esses elementos combinados limitam o potencial dos levantamentos para regularização do IPTU e das soluções tecnológicas de promoverem maior completude e atualização dos dados do cadastro imobiliário.

A partir desses achados qualitativos triangulados com os demais documentos da pesquisa, propõe-se a institucionalização da periodicidade de revisão da PGV, o reforço do

quadro técnico do cadastro imobiliário e a modernização e integração dos sistemas como medidas prioritárias para o pleno atendimento das boas práticas recomendadas pelo TCU.

O município de Uberlândia, utilizando a metodologia científica determinada pela ABNT, realizou a última atualização da PGV em 2024. Atualmente, conforme E2, a Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários pretende atualizar a PGV em 2026, para isso, está concentrando esforços em correções de inconformidades no cadastro imobiliário, para posteriormente analisar o mercado imobiliário para a calibração dos valores da PGV. Ainda com base no levantamento de dados da pesquisa, o Quadro 26 apresenta, resumidamente, os benefícios de se manter a PGV atualizada:

Quadro 26- Benefícios da PGV atualizada

BENEFÍCIOS/VANTAGENS	DESCRIÇÃO
Respeito à lei e às recomendações do TCU	Mantendo a PGV atualizada pelo menos em períodos de 04 em 04 anos, o município cumprirá a determinação da legislação. E ainda, obedecerá às recomendações do TCU sobre um importante item para a boa gestão do IPTU.
Cumprimento de princípios constitucionais tributários, e da Justiça Fiscal e Social	Com a atualização anual, ou pelo menos a cada 04 (quatro) anos, a base de cálculo ficará com menos distorção. Implicando no atendimento à isonomia e à capacidade contributiva, já que cada contribuinte recolherá o imposto sobre o que é realmente devido.
Aumento da autonomia municipal	Respeitando-se a base de cálculo devida, o município diminuirá a dependência de repasses interfederativos. Assim, poderá ter mais recursos próprios para arcar com suas despesas, e para atender melhor as demandas dos munícipes e investir em áreas prioritárias.

Avaliação imobiliária mais técnica e auditável	A atualização da PGV periódica observando-se a metodologia científica da ABNT torna a avaliação mais bem fundamentada tecnicamente. Isso traz mais clareza e respeito ao contribuinte, e o Município tem maior segurança no lançamento do IPTU, já que os valores venais estarão corretos e atualizados.
--	--

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Assim, no contexto das recomendações do TCU para a gestão eficiente do IPTU, sugestionam-se as seguintes medidas em relação à PGV em Uberlândia:

- ✓ Atualização periódica, no máximo de 04 em 04 anos;
- ✓ Prever na legislação municipal a exigência de revisão periódica da PGV;
- ✓ Manter a Comissão Gestora da Planta de Valores Imobiliários em atividade para estudos e calibração dos valores de mercado;
- ✓ Investir na capacitação dos servidores lotados na PGV;
- ✓ Na próxima atualização utilizar novamente a metodologia científica determinada pela ABNT;
- ✓ Buscar sempre a atualização regular do cadastro imobiliário, pois são os dados que serão utilizados nas avaliações imobiliárias na atualização da PGV.

No município de Uberlândia há legislação cobrando a atualização dos dados cadastrais imobiliários também existe a previsão normativa das atribuições do Núcleo de Cadastro Imobiliário que pertence à Secretaria Municipal de Finanças. Neste trabalho, já se verificaram as dificuldades de se manter o cadastro imobiliário completo e atualizado.

Conforme as informações colhidas com as fontes de dados da pesquisa, o Quadro 27 traz, resumidamente, as vantagens da manutenção de um cadastro imobiliário completo e atualizado:

Quadro 27- Vantagens do cadastro imobiliário completo e atualizado

VANTAGENS/BENEFÍCIOS	DESCRIÇÃO
Cumprimento da legislação e das recomendações do TCU	Manter o cadastro imobiliário completo e atualizado é uma medida essencial para o sucesso de todas as outras áreas do município que dependam desses dados cadastrais. Além disso, cumprem-se a legislação tributária e as recomendações do TCU.
Justiça fiscal com tributação eficiente	Com os dados completos, atualizados e corretos, a constituição do crédito tributário pelo lançamento será realizada sem erros. O lançamento correto depende da correção dos dados e da identificação do contribuinte sujeito passivo. Refletindo-se a realidade do mercado imobiliário e a capacidade contributiva da pessoa. Assim se evita desgastes desnecessários para o contribuinte. Além do mais, evita o risco da regressão tributária do IPTU e consequente injustiça tributária.
Políticas públicas e planejamento urbano	A maior precisão do cadastro imobiliário, com registro de imóveis irregulares e de expansões e construções sem autorização colabora para que o IPTU cumpra a sua função de justiça tributária e de planejamento urbano.
PGV e avaliações imobiliárias	Com o cadastro imobiliário bem mantido e a PGV atualizada, o município cobrará o IPTU de forma justa e equitativa. Porque se permitirá a correta individualização de cada imóvel considerando todas as suas características relevantes, assim há o

	alinhamento do valor venal com a realidade mercadológica.
Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)	Com a nova reforma tributária, o CIB será o novo cadastro integrador de imóveis. Cada imóvel terá um código único que será utilizado em toda transação imobiliária, além disso o cadastro do imóvel será usado de forma compartilhada por todas as administrações tributárias. A gestão do cadastro imobiliário continua sob a responsabilidade do ente municipal, daí a importância de investimentos para a manutenção de um cadastro completo e atualizado. O município terá acesso ao cadastro nacional, mas continuará abastecendo e compartilhando seu cadastro municipal.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

O TCU também recomenda que os municípios realizem o geoprocessamento e invistam na modernização tecnológica dos sistemas, na utilização de ferramentas de automação e plataformas digitais e no emprego de trocas de informações entre os setores e com outros órgãos, como boas práticas de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário. O município de Uberlândia realizou o último geoprocessamento em 2022, mas, conforme dados levantados nas entrevistas, ainda faltam maiores investimentos em ferramentas de tecnologia da informação e em sistemas mais modernos que se interliguem, em convênios para trocas de dados, bem como na capacitação dos servidores.

Assim, observemos, resumidamente, conforme dados levantados nas entrevistas e no relatório do TCU, as principais vantagens de realizar frequentemente um georreferenciamento bem-feito:

Quadro 28- Vantagens do Geoprocessamento bem realizado e atual

VANTAGENS/BENEFÍCIOS	DESCRIÇÃO
Observância às recomendações do TCU	O TCU recomenda o investimento em ferramentas de tecnologia como o geoprocessamento. Esta é uma importante ferramenta para a eficiente gestão do IPTU.
Captura imagens de expansão irregular	O geoprocessamento possibilita a descoberta mais rápida de expansões imobiliárias irregulares e clandestinas.
Atualização do cadastro imobiliário	Os dados levantados no geoprocessamento facilitam a atualização do cadastro imobiliário, pois ele indica com precisão a localização e os limites de cada imóvel. E ainda, captura as mudanças relativas a construções, reformas, divisão de lotes, por exemplo.
Atualização da PGV	Os dados levantados no geoprocessamento colaboram com os trabalhos da atualização da PGV.
Diminuição de Erros	Um geoprocessamento atualizado evita erros nos cálculos do IPTU, pois os dados do cadastro estarão atualizados. Diminuindo a abertura de processos de revisão.

Fonte: elaborado pelo autor (2025); Fonte de Dados (2025)

Dessa forma, sugerem-se as seguintes providências em relação à atualização do cadastro imobiliário e à implantação de soluções tecnológicas, no contexto de cumprimento das recomendações do TCU para a boa gestão do IPTU:

- ✓ Realização de novo geoprocessamento, preferencialmente com tecnologia que permita levantar também os valores de mercado atualizados;

- ✓ Investir na contratação de mais profissionais e em treinamentos para os servidores do cadastro imobiliário;
- ✓ Desenvolver/adquirir sistemas mais modernos: automatizados e interligados com outros sistemas;
- ✓ Equipe própria de TI para a Secretaria de Finanças. Possibilitará a correção mais rápida dos erros e a implantação de projetos e ferramentas específicos;
- ✓ Investir no uso da inteligência artificial;
- ✓ Melhorar as plataformas online para o uso dos contribuintes;
- ✓ Criar Núcleo de Inteligência Fiscal;
- ✓ Melhorar a estrutura da rede e a capacidade das máquinas utilizadas pelos servidores que lidam com altos volumes de dados;
- ✓ Investir em sinergia de informações com outros setores da própria Prefeitura;
- ✓ Realizar convênios para troca de informações com outros órgãos (como cartórios) e com outros entes (estado e União);
- ✓ Instituir na legislação obrigação acessória exigindo que os cartórios de imóveis transmitam ao município, em um curto período, as informações das transações imobiliárias para a atualização do cadastro imobiliário;
- ✓ Adquirir ou desenvolver Sistema de Observatório Imobiliário que permita atualizar os valores de mercado dos imóveis negociados.

O TCU recomenda que sejam realizados levantamentos para a regularização do IPTU. O município de Uberlândia por meio da Secretaria de Finanças utiliza para esses levantamentos, o georreferenciamento e as vistorias locais. Na Secretaria de Planejamento Urbano há programas de levantamento cadastral e de regularização imobiliária que colaboram para a regularização do IPTU. Porém, os levantamentos não estão completos, porque o geoprocessamento foi realizado em 2022, e não há servidores suficientes para vistoriar todas as áreas novas de expansões imobiliárias.

Assim, indicam-se as seguintes medidas em relação aos levantamentos para regularização do IPTU em Uberlândia, no cenário das recomendações do TCU para a gestão eficiente do IPTU:

- ✓ Realizar novo geoprocessamento para atualizar as áreas irregulares;

- ✓ Dar maior publicidade aos programas de regularização imobiliária;
- ✓ Estimular os contribuintes à autorregularização imobiliária;
- ✓ Incentivar os contribuintes a manterem seus dados cadastrais atualizados perante a Prefeitura;
- ✓ Facilitar os canais de comunicação dos contribuintes com a Prefeitura: com um portal digital mais intuitivo para atualização de dados, autodeclaração imobiliária para atualização de área construída, negociação de dívidas e emissão de guias, por exemplo.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A gestão tributária municipal tem papel estratégico no fortalecimento da autonomia financeira dos entes locais, especialmente diante do cenário fiscal brasileiro, caracterizado por limitações orçamentárias, aumento das demandas sociais e necessidade de modernização administrativa. Assim, a eficiência na gestão tributária representa um relevante indicador da capacidade administrativa municipal. O presente estudo teve como objetivo principal verificar em que medida o município de Uberlândia adota as práticas recomendadas a partir dos critérios definidos pelo TCU para a gestão do IPTU. Para tanto, analisou-se quatro variáveis: a atualização da PGV, a atualização do cadastro imobiliário municipal, a aplicação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário e os levantamentos para regularização do IPTU.

O capítulo teórico remete aos aspectos legais e institucionais que sustentam a relação entre a eficiência na administração tributária municipal e o fortalecimento da autonomia financeira dos entes locais. Primeiramente, apresenta-se o conceito de competência tributária, entendida como a aptidão constitucional conferida aos entes federativos para instituir, arrecadar e administrar tributos. No Brasil, a Constituição Federal de 1988 definiu de maneira detalhada a repartição das competências tributárias entre União, Estados e Municípios, conferindo a estes últimos o poder dever de instituir tributos próprios, como o IPTU. Essa competência, no entanto, não tem sido plenamente exercida pelos municípios, o que acarreta dependência de transferências interfederativas e limitação da autonomia local.

Aborda-se ainda o conceito de capacidades estatais, destacando-se que a eficiência da gestão pública depende da existência de estruturas institucionais sólidas, quadros técnicos qualificados e sistemas administrativos modernos. Essas capacidades são determinantes para que o ente municipal possa formular e implementar as políticas públicas necessárias de forma eficaz. No cenário municipal, a ausência dessas capacidades afeta o desempenho fiscal e a oferta de serviços públicos de qualidade. O capítulo teórico também situa os municípios no contexto do pacto federativo brasileiro, ressaltando que a Constituição de 1988 os incluiu como entes federativos autônomos, responsáveis por políticas públicas essenciais. Entretanto, essa autonomia formal nem sempre se traduz em autonomia administrativa e financeira, uma vez que grande parte dos municípios brasileiros depende fortemente das transferências constitucionais e voluntárias da União e dos estados. A literatura revisada, evidencia que os

municípios com maior capacidade de arrecadação própria tendem a apresentar melhor desempenho fiscal, mais autonomia decisória e maior capacidade de investimento em políticas públicas. Por outro lado, aqueles com baixa arrecadação própria e alta dependência de repasses externos enfrentam dificuldades na execução orçamentária e menor flexibilidade na gestão local.

Nesse contexto, a boa gestão do IPTU surge como um elemento essencial para a consolidação da autonomia municipal, pois o imposto representa uma receita própria regular dos municípios. Contudo, estudos do IPEA e do TCU apontam que grande parte dos municípios brasileiros não explora plenamente o potencial arrecadatório do IPTU devido à desatualização da PGV, à fragilidade dos cadastros imobiliários e à limitada aplicação de tecnologias como o georreferenciamento. O capítulo teórico revisa também documentos institucionais produzidos por órgãos oficiais (TCU, TCEMG e IPEA). Esses estudos reforçam que uma gestão tributária eficiente deve se basear em alguns pilares como: atualização periódica da PGV, modernização tecnológica, capacitação técnica dos servidores e integração entre setores responsáveis pela gestão tributária. Essas práticas permitem não apenas o aumento da arrecadação sem elevação de tributos, mas também maior equidade fiscal e justiça tributária.

No campo da eficiência, o capítulo traz estudos que mostram sua centralidade como princípio constitucional e diretriz de gestão pública. Nesse sentido, a adoção de boas práticas tributárias fortalece a credibilidade das instituições, amplia a confiança dos contribuintes e potencializa a autonomia financeira municipal. Ao promover melhorias nos processos administrativos, atualizar seus cadastros e investir em tecnologia, os municípios não apenas ampliam suas receitas próprias, mas também reduzem sua dependência de repasses externos, conquistando maior capacidade de investimento e de formulação de políticas públicas alinhadas às demandas locais. Assim, a gestão tributária do IPTU transcende o aspecto arrecadatório, assumindo papel estratégico no desenvolvimento econômico, social e institucional dos entes municipais, reforçando a autonomia municipal e permitindo o fornecimento de serviços públicos de qualidade aos munícipes.

A partir da análise documental e das entrevistas realizadas que foram analisadas por meio da metodologia de Análise de Conteúdo de Bardin, foi possível mapear as práticas do município de Uberlândia na gestão do IPTU. Constataram-se dificuldades e alguns avanços na gestão tributária do IPTU no município e que ainda existem desafios estruturais e operacionais que precisam ser aprimorados para o pleno atendimento das recomendações do TCU.

De modo geral, verificou-se que Uberlândia possui uma estrutura administrativa relativamente organizada, com Núcleo próprio para a gestão do IPTU, com legislação própria, setores especializados e ações pontuais de modernização. No entanto, as práticas analisadas demonstram cumprimento apenas parcial das recomendações do TCU. A PGV, por exemplo, foi atualizada em 2024, em conformidade com a metodologia da ABNT, o que representa um avanço em termos de justiça fiscal, contudo, não era atualizada desde 2008, quando foi revista de forma parcial, e a previsão de nova atualização apenas para 2026 revela a necessidade de previsão legal de período mínimo para a atualização da PGV, evitando defasagens nos valores venais e distorções tributárias.

Em relação ao cadastro imobiliário, o município ainda enfrenta dificuldades na manutenção de um banco de dados completo e integrado. A ausência de interoperabilidade entre sistemas e a carência de servidores e da capacitação da mão de obra comprometem a atualização das informações e, consequentemente, a precisão das avaliações imobiliárias e dos lançamentos tributários. A adoção da tecnologia do georreferenciamento em 2022 representou um passo importante, mas já se encontra defasada, o que reforça a necessidade de atualização. Outro ponto fundamental para o aprimoramento da gestão eficiente do IPTU é o investimento em equipe de Tecnologia da Informação própria da Secretaria de Finanças, o que possibilitaria a correção rápida de problemas e o desenvolvimento de projetos e ferramentas tecnológicas e de sistemas mais eficientes.

No tocante aos levantamentos para regularização do IPTU, a pesquisa identificou que Uberlândia dispõe de programas de regularização imobiliária conduzidos pela Secretaria de Planejamento Urbano, o que contribui para a formalização de imóveis e a ampliação da base tributária. Entretanto, o alcance dessas iniciativas ainda é limitado, especialmente em função da rápida expansão urbana e da insuficiência de pessoal técnico para fiscalizações em campo. Dessa forma, o município cumpre parcialmente as recomendações do TCU nesse aspecto, sendo recomendável a atualização do geoprocessamento, o reforço das equipes de vistoria e a ampliação de campanhas de conscientização e de estímulo à autorregularização.

Os resultados permitem concluir que, embora o município de Uberlândia demonstre algumas práticas positivas na gestão do IPTU, conforme as recomendações do TCU, ainda há espaço para o aprimoramento da gestão tributária do imposto. A adoção de boas práticas de governança tributária, como o uso de sistemas integrados, a revisão periódica da PGV e o fortalecimento das campanhas de regularização do IPTU, torna a arrecadação tributária mais justa e eficiente. E ainda, possibilita reduzir a dependência de transferências

intergovernamentais, fortalecendo a autonomia municipal e possibilitando a implantação de mais políticas públicas essenciais aos municípios.

Ressalta-se que a aplicação das recomendações do TCU na gestão do IPTU transcende o cumprimento de normas meramente técnicas, pois se trata de um processo de modernização administrativa na gestão fiscal e de promoção da justiça fiscal. Uma gestão do IPTU eficiente e equitativa não apenas melhora a sustentabilidade financeira do município, mas também contribui para um modelo de desenvolvimento urbano mais justo, transparente e inclusivo. Assim, espera-se que as conclusões deste trabalho sirvam de subsídio para futuras políticas públicas municipais e para novas pesquisas que busquem aprimorar a gestão tributária local à luz dos princípios da eficiência e da justiça fiscal.

E ainda, reconhece-se que esta pesquisa apresenta limitações. A principal delas refere-se à ausência de uma análise quantitativa que mensure o potencial ganho financeiro que o município poderia alcançar caso adotasse integralmente as boas práticas recomendadas pelo TCU na gestão do IPTU. Além disso, não foi realizada uma comparação sistemática entre as práticas adotadas em Uberlândia e aquelas implementadas em outros municípios de porte semelhante, o que permitiria identificar diferenças e padrões de eficiência administrativa. Assim, recomenda-se, para futuras investigações, a realização de estudos comparativos entre municípios de características econômicas e populacionais semelhantes, visando estimar o impacto financeiro da adoção das boas práticas de gestão do IPTU recomendadas pelo TCU, mesmo sem aumento das alíquotas. Essa abordagem permitiria evidenciar o potencial de aumento da arrecadação apenas pela melhoria dos processos de gestão e pela modernização cadastral.

Por fim, considerando a iminente consolidação da reforma tributária em curso, sugere-se também que pesquisas futuras examinem como os municípios estão estruturando e atualizando seus cadastros imobiliários, uma vez que essas bases de dados terão papel estratégico em um novo modelo de administração tributária pautado pela interoperabilidade e pelo compartilhamento de informações cadastrais entre entes federativos. Tais estudos poderão contribuir para compreender de que forma a transformação digital e a integração de dados podem aprimorar a eficiência, a justiça fiscal e a autonomia financeira municipal.

REFERÊNCIAS

AFONSO, A., & VENANCIO, A. (2022). **Local Property Tax Reform and Municipality Spending Efficiency**. Social Science Research Network, 2022. Disponível em: <<https://scispace.com/papers/local-property-tax-reform-and-municipality-spending-uz78jlq4>>. Acesso em 27 ago. 2025. DOI: <https://doi.org/10.2139/ssrn.4020689>

AFONSO, J. R.; ARAÚJO, E. A.; NÓBREGA, M. A. R. da. **O IPTU no Brasil: um diagnóstico abrangente**. FGV Projetos/ ID. Rio de Janeiro: FGV. 79p., v. 4, 2013. Disponível em:<<https://repositorio.idp.edu.br/bitstream/123456789/1541/1/IPTU%20no%20Brasil%20Um%20Diagn%C3%B3stico%20Abrangente.pdf>>. Acesso em: 01 mai. 2025.

ALEXANDRE, Ricardo. **Direito Tributário**. Salvador: Editora JusPodivm, 2022.

ALONSO, J. M.; CLIFTON, J.; & DÍAZ-FUENTES, D. (2015). **The impact of new public management on efficiency: an analysis of Madrid's hospitals**. Health Policy, 119, 333-334.

AMARAL, G. L.; AMARAL, L., M., F.; OLENIKE, J., E. **Estudo Sobre Carga Tributária/PIB X IDH- Cálculo do IRBES (Índice de Retorno de Bem-estar à Sociedade)**. Edição Abril de 2024. IBPT. Curitiba/Paraná: 2024. Disponível em: <<https://ibpt.org.br/estudo-sobre-carga-tributaria-pib-x-idh-2024-calculo-do-irbes-indice-de-retorno-de-bem-estar-a-sociedade/#:~:text=Em%202022%2C%20a%20Irlanda%20manteve,70%25%20e%20IDH%20de%200%2C927>>. Acesso em: 25 ago. 2025.

ATALIBA, Geraldo. **Sistema Constitucional Tributário Brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1968. Págs. 32/39.

ÁVILA, Humberto. **Sistema Constitucional Tributário**, 4ª edição. São Paulo: Editora Saraiva, 2010. Págs. 615/616.

BAIÃO, A. L.; CUNHA, A. S. M.; SOUZA, F. S. R. N.. Papel das transferências intergovernamentais na equalização fiscal dos municípios brasileiros. **Revista do Serviço Público**, [S. l.], v. 68, n. 3, p. 583-610, set. 2017. Disponível em: <<https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/1406>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.21874/rsp.v68i3.1406>

BALEEIRO, Aliomar. **Limitações Constitucionais ao Poder de Tributar**, 8ª edição. Rio de Janeiro, 2010. Pg.2.

BARDIN, Laurence. **Análise de conteúdo**. 1. ed. São Paulo: Edições 70, 2016.

BERNARDES, J.F. F.. **Modelando a inadimplência do IPTU no Município de Fortaleza**. 2020. 42f. Dissertação (Mestrado em Economia do Setor Público) - Faculdade de Economia, Administração, Atuária e Contabilidade - FEAAC, Programa de Economia Profissional - PEP, Universidade Federal do Ceará - UFC, Fortaleza (CE), 2020.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 2024. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 25 jun. 2024.

BRASIL. **Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025**. Institui o Imposto Sobre Bens e Serviços (IBS), a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária. Brasília, DF: Presidência da República, 2025. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm>. Acesso em: 21 abr. 2025.

BRASIL. **Lei nº 5.172, 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 Brasília. Brasília, DF: Presidência da República, 2023. Disponível em: < https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm >. Acesso em: 25 jun. 2024.

BRASIL. Ministério do Desenvolvimento Regional. **Portaria n.º 3.242, de 9 de novembro de 2022**. Aprova as diretrizes para a criação, a instituição e a atualização do Cadastro Territorial Multifinalitário – CTM, nos municípios brasileiros. Diário Oficial da União: Brasília/DF, Seção 1, Edição nº 214, p. 20, 11 nov. 2022. Disponível em: < <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/portaria-n-3.242-de-9-de-novembro-de-2022-443240087>>. Acesso em: 26 set. 2025.

BRASIL. Receita Federal do Brasil. **Instrução Normativa nº 2.275, de 15 de agosto de 2025**. Dispõe sobre a adoção do Cadastro Imobiliário Brasileiro e o compartilhamento de informações por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais pelos serviços notariais e de registro, nos termos da Lei Complementar nº 214, de 16 de Janeiro de 2025. Diário Oficial da União: Brasília/DF, Seção 1, Edição nº 155, p. 34, 18 ago. 2025. Disponível em: < <https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-rfb-n-2.275-de-15-de-agosto-de-2025-648868175>>. Acesso em: 29 set 2025.

BRASIL. Tribunal de Contas da União. **10 passos para aprimoramento da Gestão Tributária**. TCU, Secretaria-geral de Controle Externo: Brasília, DF, 2022. Disponível em:<

<https://portal.tcu.gov.br/publicacoes-institucionais/cartilha-manual-ou-tutorial/10-passos-para-aprimoramento-da-gestao-tributaria>>. Acesso em: 24 mar. 2025.

BUJANDA. F. Sainz de. **Poder Financeiro in Notas de Derecho Financeiro, redactadas em el seminário de Derecho Financeiro**, t.I, vol. 2. Madrid: Universidade de Madrid, 1967.Pg. 5.

CARRAZA, Roque Antônio. **Curso de Direito Constitucional Tributário**, 27ª edição. São Paulo: Malheiros, 2011.Pg. 533.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. A administração tributária do IPTU e seu impacto na efetivação do Estatuto da Cidade. In: COSTA, Marco Aurélio (org.). **O Estatuto da Cidade e a Habitat III: um balanço de quinze anos da política urbana no Brasil e a nova agenda urbana**. Brasília: Ipea, 2016.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. **O papel da inadimplência na heterogeneidade da arrecadação do IPTU no Brasil**. IPEA, 2018. Disponível em: <<http://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/8473>>. Acesso em: 11 fev. 2025.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. **Panorama do IPTU: Um retrato da Administração Tributária em 53 cidades selecionadas**. IPEA, 2018. Disponível em: <<https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/9313>> Acesso em: 02 mai. 2025.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. **A progressividade dos tributos diretos nas pesquisas de orçamentos familiares (POFs) 2008-2009 e 2017-2018**. IPEA, 2021. Disponível em: <<https://www.ipea.gov.br/portal/publicacao-item?id=a87c9eb9-2a24-4c3f-b601-b64066892420&highlight=WyJlc3R1ZG8iLCJpcHR1Il0=>>>. Acesso em: 02 mai. 2025.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. **Nota Técnica n. 54 (Dinte): O sistema tributário dos países da OCDE e as principais recomendações da entidade: fornecendo parâmetros para a reforma tributária no Brasil**. IPEA, 2022 (Nota Técnica do IPEA). Disponível em: <<https://repositorio.ipea.gov.br/handle/11058/11231>>. Acesso em: 14 jun. 2024.

CARVALHO JUNIOR, P. H. B. Situação atual do IPTU no Rio de Janeiro e sua possível reforma. **Cadernos do Desenvolvimento Fluminense**, Rio de Janeiro, n. 10, p. 104–121, 2017. Disponível em:<<https://www.e-publicacoes.uerj.br/cdf/article/view/30685>>. Acesso em: 3 fev. 2025. DOI: 10.12957/cdf.2016.30685

CARVALHO, Paulo de Barros. **Curso de Direito Tributário**, 21ª edição. São Paulo: Saraiva, 2009. Pg. 235.

CASTRO E SILVA, E.; LIMA, B. M. N.; CARVALHO, V. B. S.. Reforma Tributária Brasileira: uma Comparação Prática com o Sistema Canadense. **Revista Direito Tributário Atual**, [S. l.], n. 56, p. 177–196, 2024. Disponível em: < Reforma Tributária Brasileira: uma Comparação Prática com o Sistema Canadense | Revista Direito Tributário Atual > Acesso em: 27 ago. 2025. DOI: 10.46801/2595-6280.56.7.2024.2486

CASTRO, K. P., AFONSO, J. R. R. (2017). IPTU: avaliação de potencial e utilização sob a ótica da teoria dos conjuntos fuzzy. **Revista de Administração Pública**, 51(5), 828-853. Disponível em: <<https://SciELO Brasil - IPTU: avaliação de potencial e utilização sob a ótica da teoria dos conjuntos fuzzy IPTU: avaliação de potencial e utilização sob a ótica da teoria dos conjuntos fuzzy>> Acesso em: 11 fev. 2025.

CASTRO, L.; PORCIUNCULA, L.; BUENO, C.. Campanha “IPTU Premiado” e seu impacto na arrecadação no Município de Pejuçara. **Revista GEDECON - Gestão e Desenvolvimento em Contexto**, [S. l.], v. 8, n. 2, p. 35–50, 2 jun. 2021. Disponível em: <<https://revistaelectronica.unicruz.edu.br/index.php/geecon/article/view/192>>. Acesso em: 03 fev. 2025. DOI: <https://doi.org/10.33053/geecon.v8i2.192>.

CINGOLANI L., 2013. "**O estado da capacidade estatal: uma revisão de conceitos, evidências e medidas**", MERIT Working Papers 2013-053, Universidade das Nações Unidas - Instituto de Pesquisa Econômica e Social de Maastricht sobre Inovação e Tecnologia (MERIT). Disponível em: <<https://ideas.repec.org/p/unm/unumer/2013053.html>>. Acesso em: 15 abr. 2025.

CORDEIRO, G. L.; FIGUEIREDO, P. H. S.; PEREIRA, M. M. F.. Custo dos Direitos, Tributação e Desenvolvimento. **RDIET**. Brasília, v.16, n.2, p. 81-110, Jul-Dez/2021. Disponível em: < <https://portalrevistas.ucb.br/index.php/rdiet/article/view/13081>>. Acesso em: 24 jun. de 2024

CRESWELL, John W. Projeto de pesquisa: métodos qualitativo, quantitativo e misto. 2. ed. Porto Alegre: Artmed, 2007.

DE CESARE, C. M. **Condições básicas para garantir a funcionalidade da tributação recorrente ao patrimônio imobiliário urbano e rural**. Texto para discussão. Reforma Tributária 23. 2018. Disponível em: <<https://plataformapoliticasocial.com.br/condicoes-basicas-para-garantir-a-funcionalidade-da-tributacao-recorrente-ao-patrimonio-imobiliario-urbano-e-rural/>> . Acesso em: 20 abr. 2025.

DE CESARE, C. M.; FERNANDES, C. E.; OLIVEIRA, G. S.; CARVALHO JR., P. H. A viabilidade do imposto sobre o valor da terra: análise teórica e empírica, e seu contexto na reforma tributária. **Boletim Regional, Urbano e Ambiental**, IPEA, n. 24, p. 67-82, 2021.

DEMO, P. **Metodologia científica em ciências sociais**. 2 ed. São Paulo: Atlas, 1989.

DIEFENBACH, T. New public management in public sector organizations: The dark sides of managerialistic “enlightenment”. **Public Administration**, [S.l.], v. 87, n. 4, 2009.

GARCES, A.; SILVEIRA, J. P. Gestão pública orientada para resultados no Brasil. **Revista do Serviço Público**, [S.l.], v. 53, n. 4, 2014.

GERING, S. M. P.; PINTO, N. G. M.; VIEIRA, K. M. A problemática da planta genérica de valores no IPTU de um município gaúcho. **R. bras. Planej. Desenv.** Curitiba, v. 9, n. 1, p. 126-145, jan./abr. 2020. Disponível em: <<https://periodicos.utfpr.edu.br/rbpd>>. Acesso em: 14 jun. 2024.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2002.

GOLDENBERG, M. **A arte de pesquisar**. Rio de Janeiro: Record, 1997.

GOMES, M. D. L.; FERREIRA, P. A.; AMÂNCIO, J. M. Capacidade estatal e formulação de políticas sociais por municípios sob a ótica da gestão pública democrática. **Sociedade e Cultura**, Goiânia, v. 20, n. 1, 2017. Disponível em: <<https://revistas.ufg.br/fcs/article/view/51065>>. Acesso em: 17 abr. 2025. DOI: 10.5216/sec.v20i1.51065.

GOMIDE, A. & Boschi, R., 2016. **Capacidades estatais em países emergentes: o Brasil em perspectiva**. Rio de Janeiro: IPEA. Pgs. 15 e 42.

GRIN, Eduardo José *et al.* Sobre desconexões e hiatos: uma análise de capacidades estatais e finanças públicas em municípios brasileiros. **Cadernos Gestão Pública e Cidadania**, São Paulo, v. 23, n. 76, dez. 2018. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/cgpc/article/view/75417>>. Acesso em: 15 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.12660/cgpc.v23n76.75417>.

GRIN, Eduardo José. O verso e o reverso da cooperação federativa e da difusão vertical de políticas para promover capacidade estatal nos municípios brasileiros. **Administração Pública e Gestão Social**, Viçosa, v. 13, n. 2, abr. 2021. Disponível em: <<https://periodicos.ufv.br/apgs/article/view/9686>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.21118/apgs.v13i2.9686>

GRIN, Eduardo José. **Rotas federativas para a promoção de capacidades estatais municipais**: uma análise da experiência brasileira. Tese (Doutorado em Administração Pública e Governo) - FGV - Fundação Getúlio Vargas, São Paulo, 2016. Disponível em:

<<https://repositorio.fgv.br/items/256559f9-89b5-4a81-837c-3bfd6a6b6a63>>. Acesso em: 15 abr. 2025.

GRIN, Eduardo José. Trajetória e avaliação dos programas federais brasileiros voltados a promover a eficiência administrativa e fiscal dos municípios. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 48, n. 2, p. 459-480, mar./abr. 2014. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/19644>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1590/0034-76121399>.

GRIN, E. J.; ABRUCIO, F. L.. La cooperación intermunicipal en brasil frente al espejo de la historia: antecedentes críticos y la dependencia de la trayectoria de la creación de la ley de los consorcios públicos. **Revista Políticas Públicas**, Santiago, v. 10, n. 2, 2017. Disponível em: <<https://www.revistas.usach.cl/ojs/index.php/politicas/article/view/3124>>. Acesso em: 15 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.35588/pp.v10i2.3124>.

GRIN, E. J.; ABRUCIO, F. L.. O elo perdido da descentralização no Brasil: a promoção das capacidades estatais municipais pelo governo federal. **Revista de Sociologia e Política**, Curitiba, v. 29, n. 77, 2021. Disponível em: <<https://www.revistas.usach.cl/ojs/index.php/politicas/article/view/3124>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.35588/pp.v10i2.3124>.

IBGE- INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. Finanças públicas: necessidade de financiamento do governo cresceu 89,0% em 2022: IBGE, 2023. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-sala-de-imprensa/2013-agencia-de-noticias/releases/38426-financas-publicas-necessidade-de-financiamento-do-governo-cresceu-89-0-em-2022>>. Acesso em: 24 jun. 2024.

IBGE (Brasil). Uberlândia. In: Cidades, 2022. Disponível em: <<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/uberlandia/panorama>>. Acesso em: 28 set. 2025.

LEÔNCIO, E. M. C. G.; DA SILVA, G. R.; DA SILVA, A. F. C.. A tributação imobiliária e suas omissões na política urbana: um estudo de caso da Região Metropolitana funcional de Natal. **Ensaios de Geografia**, Niterói, v. 10, n. 22, p. 60-78, 20 dez. 2023. Disponível em: <https://periodicos.uff.br/ensaios_posgeo/article/view/58947>. Acesso em: 20 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.22409/eg.v10i22.58947>

LIMA, F. R. G.; TEIXEIRA, Y. L.; REGO, I. J.. Direito Tributário: Uma Análise Acerca Da Administração Tributária Do Iptu E Os Efeitos Gerados Frente A Cidade De Porto Velho/RO. **Revista Ibero-Americana de Humanidades, Ciências e Educação**, [S. l.], v. 9, n. 5, p. 2375–2389, 2023. Disponível em: <<https://periodicorease.pro.br/rease/article/view/9988>> . Acesso em: 3 fev. 2025. DOI: 10.51891/rease.v9i5.9988.

LIMA, Rebeca da Silva *et al.* Dependência Municipal das Transferências Intergovernamentais e Desenvolvimento Socioeconômico: Uma Análise dos Municípios da Região da Grande Fortaleza - Ceará. **Revista do CEJUR/TJSC: Prestação Jurisdicional**, Florianópolis, v. 8, n. 1, p. e349, jan. 2020. Disponível em:

<<https://revistadocejur.tjsc.jus.br/cejur/article/view/349>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.37497/revistacejur.v8i1.349>.

LOPES, R. P. M.; QUARESMA, M. P.. Desempenho fiscal dos municípios: uma análise comparativa para as mesorregiões do norte de Minas e Triângulo Mineiro. **Revista Binacional Brasil-Argentina: Diálogo entre as ciências**, [S. l.], v. 12, n. 01, p. 293-319, jun. 2023. Disponível em: <<https://doaj.org/article/1390629c582b4c8bb768de09729be5e3>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.22481/rbba.v12i01.12187>

MARENCO, A. L.; STROHSCHOEN, M. T. B.; JONER, W.. Capacidade estatal, burocracia e tributação nos municípios brasileiros. **Revista de Sociologia e Política**, Curitiba, v. 25, n. 64, p. 03-21, 01 dez. 2017. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/rsp/article/view/57132>>. Acesso em: 15 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5380/rsocp.v25i64.57132>

MARTINEZ, A. L.; COELHO, M. L. B. Moral tributária e o cidadão brasileiro: estudo empírico. **Cadernos EBAPE.BR**, v. 17, n. 3, p. 607–622, jul. 2019. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/cadernosebape/article/view/75430>>. Acesso em : 05 jul. 2025.

MENDES, L.; ASSIS, A. E. S. Q.. Pacto Federativo Brasileiro: considerações sobre políticas públicas e tributos de competência municipal. **Revista Direitos Sociais e Políticas Públicas (UNIFAFIBE)**, v. 7, n. 1, p. 336-353, jun. 2019. Disponível em: <<https://portal.unifafibe.com.br/revista/index.php/direitos-sociais-politicas-pub/article/view/442>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.25245/rdsp.v7i1.442>

MENEZES, J. P. C. B.; FERREIRA, A. C.; GONÇALVES, M. A.. A Gestão Fiscal dos Municípios Mineiros: Uma Análise a Partir do Índice de Esforço Fiscal. **RP3 - Revista de Pesquisa em Políticas Públicas**, [S. l.], n. 2, mar. 2017. Disponível em: <<https://periodicos.unb.br/index.php/rp3/article/view/14591>> . Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.18829/rp3.v0i09.21252>.

MINAS GERAIS. Tribunal de Contas. **Relatório Final de Ação Fiscalizatória. TCE/MG**, Coordenadoria de Auditoria dos Municípios: Belo Horizonte, MG, 2023. Disponível em: <<https://portalamm.com/tce-divulga-relatorio-de-acompanhamento-de-receitas-municipais-de-2023/>>. Acesso em: 24 mar. 2025.

NOGUEIRA, Edvaldo. Multi Cidades, Finanças dos Municípios do Brasil. Brasília/DF, 2025. Disponível em: <<https://multicidadesonline.com.br/receita/iptu/>>. Acesso em 18 ago. 2025.

ORAIR, R. **Esforço fiscal dos municípios: indicadores de condicionalidade para o sistema de transferências intergovernamentais**. Monografia premiada em 1º lugar no XV Prêmio Tesouro Nacional - 2010, Tópicos especiais de finanças públicas. Brasília: Esaf, 2010.

PAIVA, L. R. M.; SILVA, M. L.. A tributação do patrimônio imobiliário urbano no Brasil: um estudo sobre a deterioração das finanças municipais. **Revista Eletrônica da PGE-RJ**, Rio de Janeiro, v. 3, n. 2, maio/ago. 2020. Disponível em: <<https://revistaelectronica.pge.rj.gov.br/index.php/pge/article/view/131>> . Acesso em: 20 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.46818/pge.v3i2.131>.

PEREIRA, José Wilas. O Impacto do Programa Nacional de Apoio à Gestão Administrativa e Fiscal dos Municípios Brasileiros (PNAFM) na eficiência fiscal das prefeituras. **CADERNOS DE FINANÇAS PÚBLICAS**, Brasília, v. 18, n. 3, p. 1–67, mar. 2020. Disponível em: <<https://publicacoes.tesouro.gov.br/index.php/cadernos/article/view/23>>. Acesso em: 15 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.55532/1806-8944.2018.23>.

PEREIRA, K. C.; GUIMARÃES, J. S.. Analysis of municipal perspectives with the evolution of IPTU collection in the municipality of Dianópolis-TO. *Research, Society and Development*, [S. l.], v. 12, n. 5, p. e2512541370, 2023. Disponível em: <<https://rsdjournal.org/index.php/rsd/article/view/41370>>. Acesso em: 15 jun. 2024. DOI:10.33448/rsd-v12i5.41370.

PESTANA, Marcus. Reforma Tributária: contexto, mudanças e impactos. Estudo especial nº 19, 04 de março de 2024. Instituição Fiscal Independente. Senado Federal, 2024. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/ifi/publicacoes-ifi?tipo=estudos-especiais>>. Acesso em 02 ago. 2025.

PESTANA, Marcus. Relatório de Acompanhamento Fiscal nº 101 de 24 de junho de 2025. Instituição Fiscal Independente. Senado Federal, 2025. Disponível em: <<https://www12.senado.leg.br/ifi/publicacoes-ifi?tipo=relatorio>>. Acesso em 23 set. 2025.

PINHEIRO, A. M. B.; SILVA FILHO, L. A.. Finanças públicas municipais no Nordeste: uma abordagem por clusterização hierárquica da capacidade tributária e da dependência financeira – 2005/2018. **Revista Econômica do Nordeste**, Fortaleza, v. 54, n. 3, p. 166–187, jul./set. 2023. Disponível em: <<https://www.bnb.gov.br/revista/ren/article/view/1420>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.61673/ren.2023.1420>

PINHEIRO, M. T.; SILVA, M. A. R. Contribuições do escritório de gerenciamento de projetos públicos na gestão para resultados. **Revista do Serviço Público**, [S.l.], v. 63, n. 2, 2014. Disponível em: <<https://revista.enap.gov.br/index.php/RSP/article/view/95>>. Acesso em: 05 ago. 2025.

PORFIRIO, Francisco. "**Estado de bem-estar social**"; Brasil Escola. Disponível em: <<https://brasilestola.uol.com.br/sociologia/estado-bem-estar-social.htm>>. Acesso em 02 de agosto de 2025.

PRADO, Sérgio. Distribuição intergovernamental de recursos na Federação brasileira. In: REZENDE, Fernando (org.); OLIVEIRA, Fabrício Augusto de (org.). **Descentralização e federalismo fiscal no Brasil: desafios da reforma tributária**. Rio de Janeiro: Konrad Adenauer Stiftung, 2003. p. 41-126.

RECEITA FEDERAL DO BRASIL. **Carga Tributária no Brasil 2022. Análise por Tributos e Bases de Incidência**. Brasília, DF, 2022. Disponível em: <<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/estudos/carga-tributaria/carga-tributaria-no-brasil-2022>>. Acesso em: 25 mai. 2025.

RIBEIRO, Clarice Pereira de Paiva *et al.* Transferências constitucionais no Brasil: um estudo bibliográfico sobre o FPM - fundo de participação dos municípios. **Revista Contemporânea de Contabilidade**, Florianópolis, v. 16, n. 39, p. 44-65, abr./jun. 2019. Disponível em: <<https://periodicos.ufsc.br/index.php/contabilidade/article/view/2175-8069.2019v16n39p44>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5007/2175-8069.2019v16n39p44>

ROCHA, Roberval. **Código Tributário Nacional**. 5. Ed.. Salvador: JusPODIVM, 2019. Pg.54.

ROSA, B. B. F.; PEREIRA, V. S.; PENEDO, A. S. T.. Dívida ativa de IPTU do Município de Uberlândia/MG: a região de residência influencia a inadimplência? **REUNIR Revista de Administração Contabilidade e Sustentabilidade**, [S. l.], v. 13, n. 1, p. 95-111, 2023. Disponível em: <<https://reunir.revistas.ufcg.edu.br/index.php/uacc/article/view/1413>>. Acesso em: 11 fev. 2025. DOI: <https://doi.org/10.18696/reunir.v13i1.1413>

SAMPIERI, R. H.; COLLADO, C. F.; LUCIO, M. P. B.. **Metodologia de Pesquisa**. 5ª ed. Porto Alegre: Penso, 2013.

SANTOS, Antonio Raimundo dos. **Metodologia Científica: a construção do conhecimento**. 5 ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2002.

SANTOS, R. G.; NASCIMENTO, S. P. A arrecadação do IPTU, no estado do Paraná, no período de 1997 a 2011: um olhar sob os impactos da lei de responsabilidade fiscal. **Economia e Desenvolvimento**, [S. l.], v. 26, n. 1, 2014. DOI: 10.5902/1414650911393. Disponível em: <<https://periodicos.ufsm.br/eed/article/view/11393>>. Acesso em: 3 fev. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5902/1414650911393>

SCHOUERI, Luís Eduardo. **Direito Tributário**, 9ª edição. São Paulo: Saraiva Educação, 2019. Pgs. 17, 257, 261 e 293.

SECRETARIA DO TESOUREIRO NACIONAL. Boletim de Finanças dos Entes Subnacionais-2024. Disponível em: <<https://www.gov.br/tesouronacional/pt-br>>. Acesso em: 4 mai. 2025.

SELL, F. F.; FLACH, L.; MATTOS, L. K.. Os pequenos perfumes fazem grandes frascos? Os efeitos do tamanho no desempenho municipal. **Revista de Administração Pública**, v. 55, p. 292-308, 2021. Disponível em: <<https://www.scielo.br/j/rap/a/3jMdNWFJZrR4zw9L4X9LYLx/?format=html&lang=pt>> Acesso em: 25 ago. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1590/0034-761220190223>

SILVA, A. D.; SILVA, A. D.. Autonomia Municipal no Federalismo Fiscal Brasileiro: A Eficiência na Administração Tributária Municipal. **Dom Helder Revista de Direito**, v. 1, n. 1, p. 19-44, 2018. Disponível em: <<https://periodicos.domhelder.edu.br/index.php/dhrevistadedireito/article/view/1414>>. Acesso em: 18 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.36598/dhrd.v1i1.1414>.

SILVA, C. R. M.; CRISÓSTOMO, V. L.. Gestão fiscal, eficiência da gestão pública e desenvolvimento socioeconômico dos municípios cearenses. **Revista de Administração Pública**, v. 53, p. 791-801, 2019. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/79923>>. Acesso em: 25 ago. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1590/0034-761220180234>

SILVA, Edna Lúcia da; MENEZES, Estera Muszkat. **Metodologia de Pesquisa e Elaboração de Dissertação**. 3 ed. Florianópolis, UFSC, 2001.

SILVA, R. G.; VALADÃO JÚNIOR, V. M.. Capacidades Estatais Municipais: Proposta para uma Agenda de Pesquisa e Percorso Metodológico. **Administração Pública e Gestão Social**, Viçosa, v. 14, n. 4, nov. 2022. Disponível em: <<https://periodicos.ufv.br/apgs/article/view/13938>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.21118/apgs.v14i4.13938>

SOARES, M. M.; MELO, B. G.. Condicionantes políticos e técnicos das transferências voluntárias da União aos municípios brasileiros. **Revista de Administração Pública**, Rio de Janeiro, v. 50, n. 4, p. 539-562, jul./ago. 2016. Disponível em: <<https://periodicos.fgv.br/rap/article/view/63583/61669>>. Acesso em: 16 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.1590/0034-7612138727>

SOUSA, J. R.; SANTOS, S. C. M.. Análise de conteúdo em pesquisa qualitativa: modo de pensar e de fazer. **Pesquisa e Debate em Educação**, Juiz de Fora: UFJF, v. 10, n. 2, p. 1396 - 1416, jul. - dez. 2020. ISSN 2237-9444. Disponível em: <<https://periodicos.ufjf.br/index.php/RPDE/article/view/31559>>. Acesso em: 07 mai. 2025. DOI: <https://doi.org/10.34019/2237-9444.2020.v10.31559>

SOUSA, Pedro Henrique Rodrigues. **Metodologia científica: direto ao ponto-fundamentos, técnicas e checklists**. Goiânia/GO: Centro Universitário Alves Faria, 2025. Formato digital. Publicado pela UNIALFA. ISBN: 978-65-87372-20-4.

SOUZA, Celina. Federalismo, Desenho Constitucional E Instituições Federativas No Brasil Pós-1988. **Revista de Sociologia e Política**, [S. l.], n. 24, 2005. Disponível em: <<https://revistas.ufpr.br/rsp/article/view/3719>> . Acesso em: 17 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.5380/rsp.v24i0.3719>

STEIN, Guilherme de Queiroz. **Capacidades Estatais e Políticas Públicas: Análise das Políticas Industriais Brasileiras no Século XXI**. In: I Seminário Internacional de Ciência Política Universidade Federal do Rio Grande do Sul - Porto Alegre - Set. 2015. Disponível em: <https://www.ufrgs.br/sicp/wp-content/uploads/2015/09/Stein_Capacidades-Estatais-e-Pol%C3%ADticas-P%C3%BAblicas_SICP_2015-1.pdf> Acesso em: 17 abr. 2025.

SUNSTEIN, C. R.; HOLMES, S.. **O custo dos direitos**. São Paulo: WMF Martins Fontes, 2019. Edição do Kindle.

THEODORE, N. Governing through Austerity: (II) logics of Neoliberal Urbanism After the Global Financial Crisis. *Journal of Urban Affairs*, p. 1-17, 12, 2019.

THIOLENT, M. Pesquisa-ação nas organizações. Atlas, 2009.

TORRES, Heleno Taveira. **Direito Constitucional Tributário e Segurança Jurídica: metódica da Segurança Jurídica do Sistema Constitucional Tributário**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. Pgs. 353/354 e pg. 379.

UBERLÂNDIA (MG). **Cartilha com esclarecimentos detalhados sobre a nova metodologia do IPTU em 2025**. Disponível em: < <https://www.uberlandia.mg.gov.br/2025/01/29/prefeitura-lanca-cartilha-com-esclarecimentos-detalhados-sobre-a-nova-metodologia-do-iptu-em-2025/>>. Acesso em 25 out. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Decreto nº 18.696, de 17 de julho de 2020**. Institui e designa os membros para compor a comissão técnica de avaliação para elaboração da planta de valores imobiliários do município de Uberlândia e dá outras providências. Uberlândia, 2020. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/decreto/2020/1869/18696/decreto-n-18696-2020-institui-e-designa-os-membros-para-compor-a-comissao-tecnica-de-avaliacao-para->

elaboracao-da-planta-de-valores-imobiliarios-do-municipio-de-uberlandia-e-da-outras-providencias>. Acesso em: 27 set. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Decreto nº 21.606, de 25 de janeiro de 2025**. Altera o Decreto nº 21.566, de 31 de dezembro de 2024 que "Dispõe sobre a base de cálculo, o fator de redução e os critérios para pagamento do IPTU 2025". Uberlândia, 2025. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/decreto/2025/2161/21606/decreto-n-21606-2025-altera-o-decreto-n-21566-de-31-de-dezembro-de-2024-que-dispoe-sobre-a-base-de-calculo-o-fator-de-reducao-e-os-criterios-para-pagamento-do-iptu-2025> > Acesso em: 27 set. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei Complementar nº 1448, de 01 de dezembro de 1966**. Institui o Código Tributário do Município de Uberlândia. Uberlândia, 1966. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-ordinaria/1966/145/1448/lei-ordinaria-n-1448-1966-institui-o-codigo-tributario-do-municipio-de-uberlandia> > Acesso em: 27 set. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei Complementar nº 738, de 17 de outubro de 2022**. Disciplina a regularização de núcleo urbano informal clandestino consolidado em áreas particulares nos termos do artigo 40 da lei federal nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979 e suas alterações, e altera as leis complementares nº s 523, de 7 de abril de 2011, e suas alterações e 670, de 2 de maio de 2019, e suas alterações. Uberlândia, 2022. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2022/74/738/lei-complementar-n-738-2022-disciplina-a-regularizacao-de-nucleo-urbano-informal-clandestino-consolidado-em-areas-particulares-nos-termos-do-artigo-40-da-lei-federal-n-6766-de-19-de-dezembro-de-1979-e-suas-alteracoes-e-altera-as-leis-complementares-n-s-523-de-7-de-abril-de-2011-e-suas-alteracoes-e-670-de-2-de-maio-de-2019-e-suas-alteracoes> > Acesso em: 02 out. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei Complementar nº 745, de 28 de dezembro de 2022**. Dispõe sobre o Programa de Regularização de Edificações – PRED no município de Uberlândia e seus distritos. Uberlândia, 2022. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2022/75/745/lei-complementar-n-745-2022-dispoe-sobre-o-programa-de-regularizacao-de-edificacoes-pred-no-municipio-de-uberlandia-e-seus-distritos-revoga-a-lei-complementar-n-622-de-9-de-agosto-de-2017-e-suas-alteracoes-e-da-outras-providencias> > Acesso em: 02 out. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei Complementar nº 775, de 13 de dezembro de 2024**. Dispõe sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU no município de Uberlândia, define critérios da sua base de cálculo e dá outras providências. Uberlândia, 2024. Disponível em: < <https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2024/77/775/lei-complementar-n-775-2024-dispoe-sobre-o-imposto-predial-e-territorial-urbano-iptu-no-municipio-de-uberlandia-define-criterios-da-sua-base-de-calculo-e-da-outras-providencias> > Acesso em: 27 set. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Lei Complementar nº 780, de 17 de janeiro de 2025**. Altera a Lei Complementar nº 775, de 13 de dezembro de 2024, que "Dispõe sobre o Imposto Predial e Territorial Urbano - IPTU no município de Uberlândia, define critérios da sua base de cálculo e dá outras providências". Uberlândia, 2025. Disponível em: <<https://leismunicipais.com.br/a/mg/u/uberlandia/lei-complementar/2025/78/780/lei-complementar-n-780-2025-altera-lei-complementar-n-775-de-13-de-dezembro-de-2024-que-dispoe-sobre-o-imposto-predial-e-territorial-urbano-iptu-no-municipio-de-uberlandia-define-criterios-da-sua-base-de-calculo-e-da-outras-providencias>> Acesso em: 27 set. 2025.

UBERLÂNDIA (MG). **Portaria Secretaria Municipal de Finanças nº 24, de 30 de outubro de 2023**. Dispõe sobre as atribuições e reponsabilidades no âmbito da Secretaria Municipal de Finanças. Publicada no Diário Oficial do Município nº 6722, de 31 de outubro de 2023.

VIEIRA, M. A.; ABRANTES, L. A.; ALMEIDA, F. M. (2020). Desenvolvimento socioeconômico dos municípios brasileiros: uma análise do Fundo de Participação dos Municípios (FPM). **Gestão E Sociedade**, 14(38), 3480–3506. Disponível em:<<https://ges.face.ufmg.br/index.php/gestaoesociedade/article/view/3037>>. Acesso em: 18 abr. 2025. DOI: <https://doi.org/10.21171/ges.v14i2.3037>

APÊNDICES

APÊNDICE A- Termo de Consentimento Livre e Esclarecido

TERMO DE CONSENTIMENTO LIVRE E ESCLARECIDO

Convidamos o (a) Sr. (a) para participar da pesquisa "O IPTU EM UBERLÂNDIA: DIAGNÓSTICO DAS PRÁTICAS TRIBUTÁRIAS À LUZ DAS RECOMENDAÇÕES DO TCU" sob a responsabilidade do pesquisador Magaiver Luiz visando à obtenção do título de mestre em Administração pelo Centro Universitário Alves Faria (UNIALFA). O objetivo principal da pesquisa é verificar em que medida o município de Uberlândia adota as boas práticas recomendadas pelo TCU na gestão do IPTU.

A verificação será realizada por meio da análise das seguintes variáveis: atualização da PGV; atualização do cadastro imobiliário; implantação de soluções tecnológicas no cadastro imobiliário; existência de levantamentos para a regularização do IPTU; diagnóstico das práticas realizadas pelo município na gestão do IPTU.

Não existe nenhum risco à sua participação na pesquisa e esta é voluntária. Caso aceite participar, irá contribuir para que sejam alcançados os objetivos da pesquisa. O (a) Sr. (a) não terá nenhuma despesa e não receberá nenhuma remuneração, além de contribuir para a pesquisa. Os resultados dessa pesquisa serão analisados e publicados, mas sua identidade não será divulgada, sendo guardada em sigilo. Para qualquer outra informação, o (a) Sr. (a) poderá entrar em contato com o pesquisador no endereço eletrônico: magaiverluizluiz@hotmail.com. A coleta dos dados será realizada por meio do roteiro de entrevista a seguir apresentado.

Eu, _____ fui informado (a) sobre os objetivos da pesquisa e da importância da minha colaboração e compreendo a explicação, por isso, concordo em participar do projeto.

Data: ____/____/____

Assinatura: _____

APÊNDICE B - Roteiro de Entrevista

Este roteiro de entrevista é parte integrante da pesquisa "O IPTU EM UBERLÂNDIA: DIAGNÓSTICO DAS PRÁTICAS TRIBUTÁRIAS À LUZ DAS RECOMENDAÇÕES DO TCU”.

Conversa inicial:

- Agradecer a disponibilidade em receber o pesquisador;
- Apresentar, de forma breve, os objetivos da pesquisa;
- Explicar as informações contidas no termo de consentimento de entrevista;
- Solicitar a assinatura do termo de consentimento de entrevista;
- Entregar uma via assinada pelo pesquisador para o entrevistado.

Procedimentos anteriores à entrevista:

- Preparar o gravador;
- Iniciar a gravação.

Parte I:

Caracterização do Participante

Nome do entrevistado:

Nome do pesquisador presente:

Data da entrevista:

Local da entrevista:

Parte II:

Questões para a entrevista: questionário do Apêndice C

APÊNDICE C- Questões da Entrevista Semiestruturada

Questionário

Variável: PGV

1. Quais foram as dificuldades encontradas pela Comissão instituída em 2020 para a atualização da PGV?
2. O município forneceu a qualificação/treinamento e a estrutura necessária para os trabalhos da Comissão?
3. Como foi o treinamento sobre avaliação de imóveis fornecido pela empresa de consultoria contratada pela prefeitura?
4. Quais os principais trabalhos da nova Comissão Gestora da Planta de Valores instituída em 2023?
5. Quando foi a última atualização da PGV? Quais foram as dificuldades encontradas na última atualização da PGV?
6. Quais as vantagens de uma PGV atualizada para o contribuinte e para a fiscalização?
7. Qual seria o período ideal para a atualização da PGV em Uberlândia?
8. Como o cadastro imobiliário atualizado ajuda nos trabalhos de atualização da PGV e nas avaliações imobiliárias?

Variável: Cadastro Imobiliário

9. Quais as atribuições do Núcleo de Cadastro Imobiliário?
10. Há treinamentos frequentes para os servidores do Núcleo?
11. A quantidade de servidores lotados no Núcleo de Cadastro Imobiliário é suficiente para a realização das atribuições de maneira eficiente?
12. Quais as informações cadastrais mais importantes para fins de IPTU?
13. Os dados inseridos no cadastro imobiliário são provenientes de quais fontes? Como esses dados são inseridos no sistema? Os dados são inseridos automaticamente ou há intervenção manual?
14. Os sistemas utilizados pelo são modernos e funcionais?
15. Quais as dificuldades na atualização do cadastro imobiliário?

16. O cadastro imobiliário é interligado com outros cadastros da Prefeitura?
17. A Prefeitura possui convênio com os cartórios de imóveis que permite atualização automática e rápida da titularidade do imóvel no sistema?
18. Quais as vantagens, para o contribuinte e para o município, de um cadastro imobiliário atualizado?
19. Quais ações vêm sendo tomadas para a melhoria da gestão do cadastro imobiliário?

Variável: Soluções Tecnológicas no Cadastro Imobiliário

Geoprocessamento

20. Já houve geoprocessamento no município de Uberlândia? Se sim, quando foram realizados e quais as maiores dificuldades de cada um deles?
21. Os geoprocessamentos realizados utilizaram quais tecnologias? Imagens? Outras?
22. Ainda em relação ao geoprocessamento, no geoprocessamento se incluiu método comparativo de dados de mercado?
23. O geoprocessamento colabora para a localização de expansões imobiliárias irregulares?
24. O geoprocessamento ajuda na atualização do cadastro imobiliário?
25. Quais os benefícios para o contribuinte e para o município de um geoprocessamento atualizado?
26. Qual seria um período razoável para atualização do geoprocessamento em Uberlândia?

Tecnologia da Informação (TI) e Sistemas

27. A Prefeitura possui sistemas para a gestão de dados no cadastro imobiliário?
28. Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário são modernos e intuitivos?
29. Há treinamentos frequentes para que os servidores manejem os sistemas?
30. Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário interligam entre si e com outros sistemas da Prefeitura?
31. Há sistema de Observatório de Imóveis que busque os valores de mercado atualizados?
32. Como um Observatório de Imóveis contribuiria na gestão do IPTU?
33. A Secretaria de Finanças conta com equipe própria de TI? Como são resolvidos os problemas nos sistemas?
34. Há Núcleo de Inteligência Fiscal e supercomputadores para lidar com elevado número

- de dados relacionados ao IPTU e aos demais tributos?
35. O servidor (sistema) próprio da Secretaria de Finanças comporta cruzamento de altos volumes de dados?
 36. O que vem sendo feito para a melhoria da tecnologia da informação e dos sistemas na gestão do IPTU?
 37. Já foi solicitado ao Secretário de Finanças profissionais de TI exclusivos para a Secretaria e Núcleo de Inteligência Fiscal?
 38. Quais soluções em tecnologia melhorariam a gestão do cadastro imobiliário e do IPTU?

Variável: Levantamentos para regularização do IPTU

39. A Secretaria de Finanças do município de Uberlândia realiza levantamentos para a regularização do IPTU? Se sim, quais?
40. O geoprocessamento e as vistorias colaboram de que forma para a regularização do IPTU?
41. A Prefeitura possui programas para regularização imobiliária?
42. A Secretaria de Finanças possui Portal de Negociação para as dívidas de IPTU?
43. Como os contribuintes podem buscar atendimento?
44. Quais outras políticas de regularização do IPTU são adotadas ou poderiam ser adotadas pela Prefeitura?

APÊNDICE D- Entrevistas Transcritas

ENTREVISTA 01

Variável: PGV

Entrevistador: Quais as vantagens de uma PGV atualizada para o contribuinte e para a fiscalização?

Entrevistado: Segurança para o contribuinte, reduz distorções entre imóveis similares e tem uma cobrança homogênea. Para a prefeitura, permite arrecadação eficiente, facilita a identificação de irregularidades.

Entrevistador: Qual seria o período ideal para a atualização da PGV em Uberlândia?

Entrevistado: No padrão atual de desenvolvimento, acredito que no máximo de 3 em 3 anos.

Entrevistador: Como o cadastro imobiliário atualizado ajuda nos trabalhos de atualização da PGV e nas avaliações imobiliárias?

Entrevistado: Ele fornece dados sobre características físicas dos imóveis: área, padrão construtivo, idade, localização.

Variável: Cadastro Imobiliário

Entrevistador: Quais as atribuições do Núcleo de Cadastro Imobiliário?

Entrevistado: Manter atualizado o cadastro de todos os imóveis do município; Realizar vistorias e levantamentos cadastrais; Atualizar dados físicos e jurídicos dos imóveis; Alimentar sistemas com informações para cálculo do IPTU; Transferências de titularidade.

Entrevistador: Há treinamentos frequentes para os servidores do Núcleo?

Entrevistado: Quase nenhum treinamento. A maioria das informações são ensinadas pelos próprios servidores mais antigos.

Entrevistador: A quantidade de servidores lotados no Núcleo de Cadastro Imobiliário é suficiente para a realização das atribuições de maneira eficiente?

Entrevistado: Acredito que, pelo menos, mais dois servidores seria o ideal, visto a alta demanda de trabalhos manuais a serem realizados.

Entrevistador: Quais as informações cadastrais mais importantes para fins de IPTU?

Entrevistado: Área, padrão construtivo, idade, localização, contribuinte, uso dado ao imóvel.

Entrevistador: Os dados inseridos no cadastro imobiliário são provenientes de quais fontes? Como esses dados são inseridos no sistema? Os dados são inseridos automaticamente ou há intervenção manual?

Entrevistado: Quando altera a titularidade o contribuinte pode enviar a Matrícula do imóvel por e-mail ou levar no atendimento presencial. Os dados também vem de vistorias locais, habite-se, processos administrativos. Todos os dados são inseridos manualmente.

Entrevistador: Quais as dificuldades na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Sistemas defasados, expansão urbana, grande volume de imóveis a serem atualizados, resistência de contribuintes.

Entrevistador: O cadastro imobiliário é interligado com outros cadastros da Prefeitura?

Entrevistado: Alguns dados são interligados, mas acredito que a maioria não.

Entrevistador: Quais seriam esses dados interligados ou não interligados?

Entrevistado: Digo, os dados dos sistemas usados no Núcleo Imobiliário se ligam, mas acho que não se ligam com outros setores da Prefeitura.

Entrevistador: A Prefeitura possui convênio com os cartórios de imóveis que permite atualização automática e rápida da titularidade do imóvel no sistema?

Entrevistado: Não sei ao certo se possui convênio, mas não existe atualização automática.

Entrevistador: Quais as vantagens, para o contribuinte e para o município, de um cadastro imobiliário atualizado?

Entrevistado: Segurança jurídica, cobrança justa e devidamente individualizada.

Entrevistador: Quais ações vêm sendo tomadas ou poderiam ser tomadas para a melhoria da gestão do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Acredito que a gestão automatizada do grande número de demandas, bem como atualizações automáticas dos dados necessários. Atualização cadastral espontânea por parte dos contribuintes.

Variável: Soluções Tecnológicas no Cadastro Imobiliário

Geoprocessamento

Entrevistador: No geoprocessamento se incluiu método comparativo de dados de mercado?

Entrevistado: Sei que na elaboração da PGV foi utilizado o método comparativo direto, mas não sei o método utilizado no geoprocessamento.

Entrevistador: O geoprocessamento colabora para a localização de expansões imobiliárias

irregulares?

Entrevistado: Sim, na medida que atualiza a visão geral da cidade.

Entrevistador: O geoprocessamento ajuda na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Ajuda. Quando ele verifica o aumento de área em um imóvel, a informação pode ser atualizada no cadastro.

Entrevistador: Quais os benefícios para o contribuinte e para o município de um geoprocessamento atualizado?

Entrevistado: Maior precisão nas informações cadastrais, redução de erros de lançamento, eficiência na fiscalização.

Entrevistador: Qual seria um período razoável para atualização do geoprocessamento em Uberlândia?

Entrevistado: O mesmo período da PGV, acho que no máximo 3 anos.

Tecnologia da Informação (TI) e Sistemas

Entrevistador: A Prefeitura possui sistemas para a gestão de dados no cadastro imobiliário?

Entrevistado: Possui sistemas, mas toda a parte de processamento e gestão de dados é realizada pela empresa de processamento de dados.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário são modernos e intuitivos?

Entrevistado: São relativamente novos, de 2017 se não me engano, mas não são eficientes.

Entrevistador: Há treinamentos frequentes para que os servidores manejem os sistemas?

Entrevistado: Apenas informações passadas pelos próprios servidores.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário interligam entre si e com outros sistemas da Prefeitura?

Entrevistado: Alguns dados são interligados, mas acredito que a maioria não.

Entrevistador: Quais seriam esses dados interligados ou não interligados?

Entrevistado: Os dados dos sistemas usados no Núcleo Imobiliário se ligam, mas acho que não se ligam com outros setores da Prefeitura.

Entrevistador: Há sistema de Observatório de Imóveis que busque os valores de mercado atualizados?

Entrevistado: Acredito que não tenha.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças conta com equipe própria de TI? Como são resolvidos os problemas nos sistemas?

Entrevistado: Não. Toda a parte de processamento e gestão de dados é realizada pela empresa de processamento de dados, uma autarquia municipal. Para resolver os problemas no geral é necessário abrir uma demanda por ofício.

Entrevistador: O que vem sendo feito para a melhoria da tecnologia da informação e dos sistemas na gestão do IPTU?

Entrevistado: Não sei ao certo.

Entrevistador: Já foi solicitado ao Secretário de Finanças profissionais de TI exclusivos para a Secretaria e Núcleo de Inteligência Fiscal?

Entrevistado: Também não sei dizer.

Entrevistador: Quais soluções em tecnologia melhorariam a gestão do cadastro imobiliário e do IPTU?

Entrevistado: Novo sistema.

Variável: Levantamentos para regularização do IPTU

Entrevistador: A Secretaria de Finanças do município de Uberlândia realiza levantamentos para a regularização do IPTU? Se sim, quais?

Entrevistado: Vistorias locais, quando solicitadas pelos contribuintes, ou pela Diretoria de Fiscalização.

Entrevistador: O geoprocessamento e as vistorias colaboram de que forma para a regularização do IPTU?

Entrevistado: Maior precisão nas informações cadastrais, redução de erros de lançamento, eficiência na fiscalização

Entrevistador: A Prefeitura possui programas para regularização imobiliária?

Entrevistado: Não sei responder.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças possui Portal de Negociação para as dívidas de IPTU?

Entrevistado: Sim, possui a lei autoriza a negociação dos débitos sob algumas condições.

Entrevistador: Como os contribuintes podem buscar atendimento?

Entrevistado: Pelo site, e-mail, telefone ou presencialmente.

Entrevistador: Quais outras políticas de regularização do IPTU são adotadas ou poderiam ser adotadas pela Prefeitura?

Entrevistado: Sei das faladas anteriormente.

ENTREVISTA 02

Variável: PGV

Entrevistador: Como foi o treinamento sobre avaliação de imóveis fornecido pela empresa de consultoria contratada pela Prefeitura?

Entrevistado: Nós participamos de vários treinamentos antes, durante e depois da implantação da nova PGV. Inicialmente aprendemos sobre a norma de avaliação de imóveis, a NBR 14653, em especial o método comparativo de dados de mercado, que é o mais utilizado para os imóveis do município. Posteriormente, aprendemos o método evolutivo. Já o método involutivo, por ser muito complexo, aprendemos apenas superficialmente. O treinamento foi dividido em parte teórica e prática. Como somos auditores fiscais e não lidamos exclusivamente com a avaliação de imóveis, acabamos nos esquecendo de algumas partes do curso. Por isso, periodicamente fazemos esses treinamentos para lembrar todos os pontos.

Entrevistador: Quais os principais trabalhos da nova Comissão Gestora da Planta de Valores instituída em 2023?

Entrevistado: Atualmente estamos nos preparando para atualizar a PGV em 2026. Para isso, o principal trabalho da Comissão da PGV está em corrigir as inconsistências que existem no cadastro imobiliário para que tais inconsistências não impactem diretamente a avaliação dos imóveis, o que pode gerar erros de lançamento do IPTU. Além disso, sempre surgem loteamentos novos, então sempre que um loteamento novo é registrado no cadastro imobiliário, ajustamos ou criamos fórmulas para cálculo do valor venal dos imóveis da nova área. Após concluirmos essas atividades, a previsão é fazer um novo levantamento e análise do mercado imobiliário para recalibrar os valores e assim atualizar a PGV para 2026.

Entrevistador: Quando foi a última atualização da PGV? Quais foram as dificuldades encontradas na última atualização da PGV?

Entrevistado: A PGV foi implantada com a Lei Complementar nº 775/2024 no exercício de 2025. Para essa PGV, foram utilizados como referência dados do mercado imobiliário coletados no final de 2023 e início de 2024. As principais dificuldades encontradas são a defasagem e inconsistência do cadastro imobiliário, a resistência da população com relação a atualização do imposto e a falta de pessoal técnico para execução de todo processo de avaliação. Ainda há metodologias de avaliação que não dominamos. Alguns imóveis por suas particularidades são avaliados com metodologias mais complexas, o que requer a presença de engenheiros avaliadores na Comissão. E atualmente, somos apenas três auditores fiscais.

Entrevistador: Quais as vantagens de uma PGV atualizada para o contribuinte e para a fiscalização?

Entrevistado: A principal vantagem é a justiça fiscal. A arrecadação do município se torna mais justa. A PGV corrige as distorções que existem. Antes da PGV, os ricos normalmente pagavam menos que os pobres. O contribuinte compreende mais o cálculo, ele se torna auditável. Atualização do cadastro, evitando erros de lançamento. O aumento da arrecadação também beneficia a sociedade, pois o município pode investir mais nas áreas essenciais.

Entrevistador: Qual seria o período ideal para a atualização da PGV em Uberlândia?

Entrevistado: O ideal seria que a PGV fosse revista a cada 4 anos. Isso permite uma atualização regular dos valores de mercado. Na minha opinião, antes da atualização da PGV, ou seja, antes de decorridos esses 4 anos, pode ser aplicado apenas um índice de correção monetária, o IPCA por exemplo.

Entrevistador: Como o cadastro imobiliário atualizado ajuda nos trabalhos de atualização da PGV e nas avaliações imobiliárias?

Entrevistado: O cadastro imobiliário é a base da PGV. Se as informações estiverem erradas ou desatualizadas, como por exemplo, uma área incorreta, ou se no cadastro constar um terreno e já houver uma casa no local, faz com que os valores do imposto fiquem incorretos e o contribuinte acaba sendo tributado incorretamente. Um cadastro atualizado reduz a quantidade de vistorias presenciais. Dá mais segurança jurídica ao lançamento do IPTU e a fiscalização fica mais eficiente.

Variável: Cadastro Imobiliário

Entrevistador: Quais as informações cadastrais mais importantes para fins de fiscalização do IPTU?

Entrevistado: As informações cadastrais mais importantes são: proprietário do imóvel, tipologia de imóvel, área construída, área do terreno, área privativa (caso de apartamento), localização do imóvel (situado em qual loteamento, se é de esquina ou não, o fluxo da rua onde está localizada a frente do imóvel), topografia, número de pavimentos, andar (caso seja apartamento), idade aparente do imóvel, dentre outros que posso estar esquecendo agora.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pela fiscalização são modernos e funcionais?

Entrevistado: Não. A Prefeitura até busca modernizar seus sistemas pra dar suporte à gestão da PGV e ao cálculo do IPTU. Mas o sistema municipal ainda tem muitas dificuldades, especialmente em relação ao processamento das revisões do imposto quando são detectadas

inconsistências cadastrais, o que prejudica bastante a agilidade e a precisão das atualizações. O sistema de Geoprocessamento é uma ferramenta de grande auxílio para análise e conferência dos imóveis. Mas esse sistema já tá desatualizado e não acompanha as mudanças no município. Por isso, usamos tanto ao Geoprocessamento quanto ao Google Earth para confirmar e validar as informações cadastrais.

Entrevistador: Quais as dificuldades na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: O cadastro imobiliário não é interligado com outros cadastros da prefeitura, o que é um problema para manter o cadastro atualizado e correto. Há várias informações espalhadas pelas diversas secretarias que seriam úteis para o Cadastro. Essas informações deveriam ser compartilhadas. Algumas informações são até passadas para o Cadastro Imobiliário, como o habite-se, onde a Secretaria de Planejamento Urbano repassa a informação para eles. Mas inserir essas informações manualmente é algo demorado. O sistema deveria fazer essa inserção automaticamente ou ter um sistema único e integrado. Acredito que o CIB vai ajudar muito nessa questão.

Entrevistador: O que é o CIB?

Entrevistado: O Cadastro Imobiliário Brasileiro que será implantado com a reforma tributária. Para municípios que não são capitais, deverá ser implementado a partir de 2027, se não me engano. Será como um CPF do imóvel. Todas as transações envolvendo o imóvel serão cadastradas com esse CIB.

Entrevistador: O cadastro imobiliário é interligado com outros cadastros da Prefeitura?

Entrevistado: Não, o que dificulta manter um cadastro imobiliário atualizado. Como eu disse algumas informações são até passadas para o Cadastro Imobiliário, como o habite-se. Mas inserir essas informações manualmente é algo demorado. O sistema deveria ser um sistema integrado e todo automatizado.

Entrevistador: A Prefeitura possui convênio com os cartórios de imóveis que permite atualização automática e rápida da titularidade do imóvel no sistema?

Entrevistado: Eu fiquei sabendo que esse ano foi feito um convênio com os cartórios sim, mas eu não sei se o cadastro imobiliário já começou a utilizá-lo. Inclusive quando vierem os novos processos do ITBI vamos utilizar os dados repassados pelos cartórios para verificar a data do fato gerador. Mas sei que não existe atualização automática.

Entrevistador: Esse convênio com os cartórios permite a visualização da Matrícula do imóvel?

Entrevistado: Seria o ideal, mas pelo que fiquei sabendo permite a visualização apenas do último registro/averbação.

Entrevistador: Quais as vantagens, para o contribuinte e para o município, de um cadastro

imobiliário atualizado?

Entrevistado: Com os dados atualizados o lançamento dos impostos passa a ser correto, sem erros, correspondendo a realidade. Isso contribui com a justiça fiscal e social.

Entrevistador: A Prefeitura aderiu ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter)?

Entrevistado: Pelo que sei ainda está em processo de adesão.

Entrevistador: A adesão ao Sinter colabora de quais formas para a futura adesão ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) que virá com a nova reforma tributária?

Entrevistador: A adesão ao Sinter é um passo importantíssimo para o município se preparar para a reforma tributária, especialmente com a criação do CIB. Isso porque o Sinter já ajuda a organizar e padronizar os dados sobre os imóveis, como por exemplo: quem é o dono, onde fica, qual o tamanho, como é usado, entre outras informações.

Além disso, ele facilita a troca de informações entre órgãos como prefeituras, cartórios e Receita Federal, o que vai ser essencial quando o CIB estiver valendo. Com tudo mais integrado e atualizado, fica mais fácil cobrar os novos impostos, evitar erros e até reduzir a informalidade dos imóveis.

Entrevistador: Quais ações podem ser tomadas para a melhoria da gestão do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Criar um sistema integrado para o Cadastro Imobiliário é essencial. Atualizar o geoprocessamento também é importante, ele é muito útil para verificar a localização dos imóveis e identificar aqueles que estão irregulares. Além disso, também seria viável aumentar o quadro de servidores, isso porque, com mais profissionais, o trabalho fica mais rápido, eficiente e evita erros que podem prejudicar a gestão e a arrecadação.

Variável: Soluções Tecnológicas no Cadastro Imobiliário

Geoprocessamento

Entrevistador: Já houve geoprocessamento no município de Uberlândia? Se sim, quando foram realizados e quais as maiores dificuldades de cada um deles?

Entrevistado: Sim. O geoprocessamento foi realizado em 2016 e 2022. O geoprocessamento mapeia todo o território de Uberlândia com imagens de cima, inclusive dentro de condomínios, que muitas vezes não são de fácil acesso. Ele identifica os imóveis que estão em situação irregular muito mais rápido que em uma vistoria local pelos servidores do Cadastro. A questão

é que ele está desatualizado, então já foram criados vários loteamentos que não estão mapeados ou pode ser que alguns terrenos mapeados já constam construções. Então acabamos por ter que confirmar as informações no Google Earth. Com relação as maiores dificuldades não sei dizer ao certo.

Entrevistador: Os geoprocessamentos realizados utilizaram quais tecnologias? Imagens? Outras?

Entrevistado: Eu também não sei lhe informar com precisão. Apenas sei que eles utilizaram imagens aéreas para mapear os imóveis.

Entrevistador: Ainda em relação ao geoprocessamento, no geoprocessamento se incluiu método comparativo de dados de mercado?

Entrevistado: Não. Seria interessante se tivesse para fins de valor de mercado atualizado dos imóveis.

Entrevistador: O geoprocessamento colabora para a localização de expansões imobiliárias irregulares?

Entrevistado: O geoprocessamento é muito útil para identificar o imóvel, verificar sua localização e identificar aqueles imóveis e loteamentos que estão irregulares muito mais rápido que em uma vistoria realizada pelos servidores do Cadastro.

Entrevistador: O geoprocessamento ajuda na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: O geoprocessamento facilita a atualização do cadastro imobiliário ao indicar com precisão a localização e os limites de cada imóvel no mapa. Quando ocorrem mudanças como construções, reformas ou divisão de lotes, essas alterações podem ser registradas de maneira rápida e precisa. Isso ajuda a evitar erros, garantindo que o cadastro esteja sempre correto e confiável. A questão é que ele está desatualizado, então já foram criados vários loteamentos que não estão mapeados ou pode ser que alguns terrenos mapeados já constam construções. Então acabamos por ter que confirmar as informações no Google Earth.

Entrevistador: Quais os benefícios para o contribuinte e para o município de um geoprocessamento atualizado?

Entrevistado: O geoprocessamento facilita a atualização do cadastro imobiliário ao indicar com precisão a localização e os limites de cada imóvel no mapa. Como disse anteriormente, quando ocorrem mudanças como construções, reformas ou divisão de lotes, essas alterações podem ser registradas de maneira rápida e certa.

Entrevistador: Qual seria um período razoável para atualização do geoprocessamento em Uberlândia?

Entrevistado: Na minha opinião, o ideal seria todo ano, mas como é um sistema que envolve

um alto custo, pelo menos a cada 2 anos.

Tecnologia da Informação (TI) e Sistemas

Entrevistador: A Prefeitura possui sistemas para a gestão de dados no cadastro imobiliário?

Entrevistado: Existe um sistema que gere o cadastro imobiliário em Uberlândia. Mas a maioria das inserções são feitas pelos servidores do cadastro de forma manual, e como não há muitos servidores e sempre surgem loteamentos novos, a atualização fica deficitária. As vistorias demoram a ser realizadas. O sistema ainda tem muitos problemas. Além das inconsistências cadastrais, há erros para revisão do lançamento do IPTU e no cálculo do imposto, o que prejudica bastante a agilidade e a precisão das atualizações, e deixa o trabalho mais complexo e acaba demandando um esforço e tempo muito maior dos servidores.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário e pela Fiscalização são modernos e intuitivos?

Entrevistado: Não, eles não são modernos. A Prefeitura até busca modernizar seus sistemas, mas o sistema municipal ainda tem muitas dificuldades. Também não é integrado. As inserções na maioria das vezes são manuais. O CIB vai ajudar muito nessa questão.

Entrevistador: Há treinamentos frequentes para que os servidores manejem os sistemas?

Entrevistado: Não. Nós aprendemos a mexer no sistema com a prática e a experiência. Não há um treinamento específico.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário e pela Fiscalização interligam entre si e com outros sistemas da Prefeitura?

Entrevistado: Não. Eles não são integrados.

Entrevistador: Há sistema de Observatório de Imóveis que busque os valores de mercado atualizados?

Entrevistado: No momento, o município não conta o Observatório. A opinião dentro do município é dividida, alguns falam que o Observatório seria algo muito útil e ágil, onde o sistema coleta as informações sobre os imóveis de forma rápida e eficiente. Outros já falam que o Observatório não busca informações diretas dos dados reais do mercado, mas sim de banco de dados municipais relacionados ao ITBI, como os valores declarados pelo contribuinte, os valores efetivamente pagos, que muitas vezes não refletem com precisão o valor de mercado. Teríamos que fazer uma análise mais profunda pra verificar a viabilidade, os benefícios e as limitações dele.

Entrevistador: Como um Observatório de Imóveis contribuiria na gestão do IPTU?

Entrevistado: Um Observatório de Imóveis pode contribuir para a gestão do IPTU ao monitorar continuamente as alterações nos imóveis, como construções e reformas, garantindo que o cadastro esteja sempre atualizado. Com essas informações precisas, a prefeitura pode realizar a cobrança do imposto de forma mais justa, evitando a exclusão de imóveis da base tributária. Mas, teríamos que fazer uma análise mais profunda pra verificar realmente a viabilidade, os benefícios e as limitações dele.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças conta com equipe própria de TI? Como são resolvidos os problemas nos sistemas?

Entrevistado: Não. Os problemas são resolvidos pela PRODAUB, uma empresa pública especializada em TI. Eles resolvem os problemas que surgem no sistema. Mas como essa empresa cuida de todas as secretarias, os problemas demoram muito para serem resolvidos.

Entrevistador: Há Núcleo de Inteligência Fiscal e supercomputadores para lidar com elevado número de dados relacionados ao IPTU e aos demais tributos?

Entrevistado: Não tem. Seria o ideal. A ausência desse Núcleo de Inteligência, impacta diretamente na fiscalização dos impostos. Isso porque muitas vezes temos que fazer o cruzamento de um volume grande de dados, e muitas vezes a fiscalização fica prejudicada por falta de um sistema que realize esse cruzamento automático, e também de computadores capazes de suportar esse grande volume de dados.

Entrevistador: O servidor (sistema) próprio da Secretaria de Finanças comporta cruzamento de altos volumes de dados? Como é realizado o trabalho quando a “rede” não suporta?

Entrevistado: Não. A Secretaria de Finanças não dispõe de um sistema próprio capaz de realizar o cruzamento de grandes volumes de dados. Quando a infraestrutura de rede não suporta esse tipo de operação, o trabalho é realizado manualmente ou com o uso de ferramentas externas, o que causa atrasos e reduz a eficiência no processamento das informações.

Entrevistador: O que vem sendo feito para a melhoria da tecnologia da informação e dos sistemas na gestão do IPTU?

Entrevistado: O geoprocessamento ajuda muito na determinação da base de cálculo do IPTU e do ITBI. Ele ajuda a localizar os imóveis e a identificar aqueles que são irregulares. Mas ele precisa ser atualizado. E está começando o convênio com a Sinter, que acho que vai ajudar bastante. E agora eles estão adequando a nova PGV no sistema do cadastro municipal, apesar de ainda ter muitas inconsistências.

Entrevistador: Já foi solicitado ao Secretário de Finanças profissionais de TI exclusivos para a Secretaria e Núcleo de Inteligência Fiscal?

Entrevistado: Sim. Mas como existe a PRODAUB, é um pouco difícil a conscientizar os

gestores sobre a importância de um Núcleo de Inteligência Fiscal.

Entrevistador: Quais soluções em tecnologia melhorariam a gestão do cadastro imobiliário e do IPTU?

Entrevistado: Computadores que comportam grande volume de dados, a adoção de sistemas integrados e a atualização do geoprocessamento.

Variável: Levantamentos para regularização do IPTU

Entrevistador: A Secretaria de Finanças do município de Uberlândia realiza levantamentos para a regularização do IPTU? Se sim, quais?

Entrevistado: Não sei dizer se eles fazem esses levantamentos ou se eles deixam apenas para o Planejamento Urbano.

Entrevistador: O geoprocessamento e as vistorias colaboram de que forma para a regularização do IPTU?

Entrevistado: O Geoprocessamento ajuda a visualizar com mais agilidade e eficiência aqueles imóveis ou loteamentos que estão irregulares.

Entrevistador: A Prefeitura possui programas para regularização imobiliária?

Entrevistado: Possui sim. Tem o PRED que serve para regularizar as edificações clandestinas e irregulares. Mas não sei os detalhes.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças possui Portal de Negociação para as dívidas de IPTU?

Entrevistado: Sim. O contribuinte pode negociar e parcelar os valores em aberto no Portal disponível no site da Prefeitura.

Entrevistador: Como os contribuintes podem buscar atendimento?

Entrevistado: Eles podem acessar o site da Prefeitura ou buscarem atendimento presencialmente na Prefeitura.

Entrevistador: Quais outras políticas de regularização do IPTU são adotadas ou poderiam ser adotadas pela Prefeitura?

Entrevistado: A adoção de um Núcleo de Inteligência na Fiscalização, para não depender da PRODAUB. Ter um sistema municipal integrado e compartilhado. A atualização do geoprocessamento. Começar a utilizar as informações disponibilizadas pelo convênio com os cartórios e com a adesão ao Sinter. E não sei se entra aqui, mas aumentar o quadro de servidores também é necessário.

ENTREVISTA 03

Variável: PGV

Entrevistador: Como foi o treinamento sobre avaliação de imóveis fornecido pela empresa de consultoria contratada pela prefeitura?

Entrevistado: O treinamento abordou aspectos teóricos e práticos sobre avaliação de imóveis, de acordo com as normas pertinentes da ABNT.

Entrevistador: Em relação à atualização da PGV há frequentes treinamentos?

Entrevistado: A empresa de engenharia contratada pela Prefeitura dá cursos de avaliação de imóveis pelo menos 02 vezes por ano, para os auditores da PGV.

Entrevistador: Quais os principais trabalhos da nova Comissão Gestora da Planta de Valores instituída em 2023?

Entrevistado: Realizar estudos sobre a planta de valores; identificar erros ou omissões no cadastro imobiliário; indicar as providências necessárias para as correções; acompanhamento técnico da avaliação, implantação e manutenções da planta de valores; requerer providências da Secretaria de Planejamento Urbano em relação aos dados que impactam na planta de valores.

Entrevistador: Quando foi a última atualização da PGV? Quais foram as dificuldades encontradas na última atualização da PGV?

Entrevistado: Em 2024. Entre as dificuldades posso citar: cadastro imobiliário desatualizado e sistema de dados do município disfuncional.

Entrevistador: O que seria sistema de dados disfuncional?

Entrevistado: Os sistemas não conversam entre si. Isso causa contradições e erros.

Entrevistador: Quais as vantagens de uma PGV atualizada para o contribuinte e para a fiscalização?

Entrevistado: Respeito ao que determina a legislação sobre o valor venal para fins de lançamento de IPTU.

Entrevistador: Qual seria o período ideal para a atualização da PGV em Uberlândia?

Entrevistado: No máximo a cada 4 anos, conforme recomendação que existe na legislação.

Entrevistador: Como o cadastro imobiliário atualizado ajuda nos trabalhos de atualização da PGV e nas avaliações imobiliárias?

Entrevistado: A avaliação do imóvel depende da característica dele. Assim, se o cadastro está atualizado, o valor venal apurado estará mais próximo do real.

Variável: Cadastro Imobiliário

Entrevistador: Quais as informações cadastrais mais importantes para fins de fiscalização do IPTU?

Entrevistado: Área construída, área do terreno, tipologia do imóvel, localização, características construtivas.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pela fiscalização são modernos e funcionais?

Entrevistado: Não, são obsoletos e não estão adaptados integralmente à nova legislação.

Entrevistador: Quais as dificuldades na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Falta de integração dos sistemas, falta de informação, alta dinâmica do mercado imobiliário.

Entrevistador: O cadastro imobiliário é interligado com outros cadastros da Prefeitura?

Entrevistado: Não há uma integração total entre os sistemas. Isso atrapalha a atualização do cadastro imobiliário.

Entrevistador: A Prefeitura possui convênio com os cartórios de imóveis que permite atualização automática e rápida da titularidade do imóvel no sistema?

Entrevistado: Há pouco tempo assinou um convênio, mas apenas informações de registros com um atraso de 90 dias na atualização dos dados.

Entrevistador: Existe convênio para a visualização da Matrícula do imóvel?

Entrevistado: Não existe.

Entrevistador: Quais as vantagens, para o contribuinte e para o município, de um cadastro imobiliário atualizado?

Entrevistado: Eficiência na gestão fiscal e arrecadação de impostos; segurança jurídica; melhor planejamento urbano; justiça fiscal.

Entrevistador: A Prefeitura aderiu ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter)?

Entrevistado: Está em processo de adesão.

Entrevistador: A adesão ao Sinter colabora de quais formas para a futura adesão ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) que virá com a nova reforma tributária?

Entrevistado: Colabora com a integração e a padronização dos dados territoriais.

Entrevistador: Quais ações podem ser tomadas para a melhoria da gestão do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Integração entre os vários sistemas da Prefeitura; Convênio com cartórios com instituição de obrigações acessórias para os cartórios caso não transmitam as informações;

Adesão ao Sinter/CIB; Utilização de tecnologia, como sistemas georreferenciados.

Variável: Soluções Tecnológicas no Cadastro Imobiliário

Geoprocessamento

Entrevistador: Já houve geoprocessamento no município de Uberlândia? Se sim, quando foram realizados e quais as maiores dificuldades de cada um deles?

Entrevistador: Sim. A maior dificuldade está em recepcionar os dados no sistema da prefeitura.

Entrevistador: O geoprocessamento ajuda na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Sim, principalmente quanto a alterações na área do imóvel.

Entrevistador: Quais os benefícios para o contribuinte e para o município de um geoprocessamento atualizado?

Entrevistado: Atualização cadastral, consequentemente eficiência e justiça fiscal, arrecadação mais eficiente e justa.

Entrevistador: Qual seria um período razoável para atualização do geoprocessamento em Uberlândia?

Entrevistado: Anualmente.

Tecnologia da Informação (TI) e Sistemas

Entrevistador: A Prefeitura possui sistemas para a gestão de dados no cadastro imobiliário?

Entrevistado: Sim, possui sistema.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário e pela Fiscalização são modernos e intuitivos?

Entrevistado: Não. Falta atualização e melhorias. Como a interligação entre eles, por exemplo.

Entrevistador: Há treinamentos frequentes para que os servidores manejam os sistemas?

Entrevistado: Não. Aprendemos mexendo e com a ajuda dos colegas.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário e pela Fiscalização interligam entre si e com outros sistemas da Prefeitura?

Entrevistado: Não há integração entre todos os sistemas da prefeitura.

Entrevistador: Há sistema de Observatório de Imóveis que busque os valores de mercado atualizados?

Entrevistado: Não há esse sistema na prefeitura.

Entrevistador: Como um Observatório de Imóveis contribuiria na gestão do IPTU?

Entrevistado: Atualização mais rápida dos valores venais para fins de ITBI e de IPTU.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças conta com equipe própria de TI? Como são resolvidos os problemas nos sistemas?

Entrevistado: Não tem equipe própria de TI. Há uma empresa pública responsável pela TI. O usuário do sistema solicita a resolução mediante abertura de uma demanda.

Entrevistador: Há Núcleo de Inteligência Fiscal e supercomputadores para lidar com elevado número de dados relacionados ao IPTU e aos demais tributos?

Entrevistado: Não há Núcleo de Inteligência e nem supercomputadores.

Entrevistador: O servidor (sistema) próprio da Secretaria de Finanças comporta cruzamento de altos volumes de dados? Como é realizado o trabalho quando a “rede” não suporta?

Entrevistado: A depender do volume não suporta. É necessário solicitar auxílio da empresa responsável pela TI.

Entrevistador: O que vem sendo feito para a melhoria da tecnologia da informação e dos sistemas na gestão do IPTU?

Entrevistado: A melhoria quase não acontece ou acontece de forma lenta, não acompanhando as mudanças na legislação, nem as evoluções tecnológicas.

Entrevistador: Já foi solicitado ao Secretário de Finanças profissionais de TI exclusivos para a Secretaria e Núcleo de Inteligência Fiscal?

Entrevistado: Sim, mas não houve atendimento até o momento.

Entrevistador: Quais soluções em tecnologia melhorariam a gestão do cadastro imobiliário e do IPTU?

Entrevistado: Sistemas integrados; Uso de inteligência artificial; Plataformas online para acesso pelos contribuintes.

Variável: Levantamentos para regularização do IPTU

Entrevistador: A Secretaria de Finanças do município de Uberlândia realiza levantamentos para a regularização do IPTU? Se sim, quais?

Entrevistado: Geoprocessamento e vistorias.

Entrevistador: O geoprocessamento e as vistorias colaboram de que forma para a regularização do IPTU?

Entrevistado: Com a atualização cadastral.

Entrevistador: A Prefeitura possui programas para regularização imobiliária?

Entrevistado: Sim, programas como PRED FÁCIL e PRED SIMPLES.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças possui Portal de Negociação para as dívidas de IPTU?

Entrevistado: Sim, mas não é exclusivo para IPTU.

Entrevistador: Como os contribuintes podem buscar atendimento?

Entrevistado: Pessoalmente ou por meio do portal de negociação.

Entrevistador: Quais outras políticas de regularização do IPTU são adotadas ou poderiam ser adotadas pela Prefeitura?

Entrevistado: A prefeitura possui programas de regularização de edificações, programas de parcelamentos e descontos em juros e multas nos programas de refinanciamentos de dívidas.

ENTREVISTA 04

Variável: PGV

Entrevistador: Quais foram as dificuldades encontradas pela Comissão instituída em 2020 para a atualização da PGV?

Entrevistado: A principal dificuldade encontrava-se pela falta de conhecimento necessário para elaboração do valor venal das construções e, após definição da fórmula de cálculo, um impasse muito grande com a empresa de tecnologia. Também a rotatividade dos servidores, porque a comissão criada perdeu alguns integrantes.

Entrevistador: O município forneceu a qualificação/treinamento e a estrutura necessária para os trabalhos da Comissão?

Entrevistado: Não. Não tivemos a qualificação necessária e após a apresentação do trabalho foi realizada uma licitação para que uma empresa que tinha o conhecimento específico avaliasse o que foi feito e verificasse a aplicabilidade do trabalho. Aí pouco depois foi contratada a empresa de engenharia que atuou na atual PGV.

Entrevistador: Em relação à empresa de consultoria atual, como foi o treinamento sobre avaliação de imóveis fornecido pela empresa contratada pela prefeitura?

Entrevistado: Este treinamento se deu já nos trabalhos da atual planta de valores. O treinamento é proveitoso e qualifica os responsáveis para avaliar imóveis de uma forma pontual e individualizada. Ensina principalmente o método comparativo de dados de mercado, conforme a norma 14653 ABNT.

Entrevistador: Quais as vantagens de uma PGV atualizada para o contribuinte e para a fiscalização?

Entrevistado: Para a Prefeitura a principal vantagem é que as avaliações dos imóveis ficam mais corretas, diminuindo os erros nos lançamentos. Para o contribuinte também é bom porque ele vai pagar o imposto sobre o que realmente é devido, nem a menos e nem a mais.

Entrevistador: Qual seria o período ideal para a atualização da PGV em Uberlândia?

Entrevistado: Sei que o trabalho não é fácil, mas quanto menor o período de atualização melhor para evitar fortes discrepâncias. Seria bom a atualização no máximo a cada 02 anos.

Entrevistador: Como o cadastro imobiliário atualizado ajuda nos trabalhos de atualização da PGV e nas avaliações imobiliárias?

Entrevistado: Um cadastro atualizado permite uma avaliação mais condizente com a realidade do imóvel, refletindo de forma precisa suas variáveis atuais. Além disso, possibilita a identificação correta do responsável tributário, promovendo uma comunicação eficaz entre o contribuinte e a Prefeitura, bem como maior assertividade na definição do sujeito passivo.

Variável: Cadastro Imobiliário

Entrevistador: Quais as atribuições do Núcleo de Cadastro Imobiliário?

Entrevistado: Atualmente, o Núcleo de Cadastro Imobiliário é responsável pelo cadastramento dos imóveis situados no município, abrangendo os lotes, as edificações e seus respectivos proprietários. Compete ao Núcleo de Cadastro Imobiliário o cadastramento de loteamentos, a atualização das dimensões dos imóveis (anexações e desdobros), o registro de proprietários, a inserção de construções decorrentes de Habite-se, Alvarás ou vistorias, bem como a execução das manutenções solicitadas por meio de processo administrativo, tais como suspensão, cancelamento ou transferência de débitos.

Além disso, o Cadastro Imobiliário participa ativamente dos trâmites relacionados à nova PGV, sendo o principal responsável pelos dados. Ainda, o cadastro realiza orientações aos contribuintes de forma online, presencialmente, e por telefone. Por fim, o cadastro imobiliário é responsável pela emissão das guias de ITBI. Também pela correção dos valores e verificação da documentação para que o trâmite seja realizado sem fraudes e seguindo todas as orientações.

Entrevistador: Há treinamentos frequentes para os servidores do Núcleo?

Entrevistado: Não. As informações são fornecidas informalmente.

Entrevistador: A quantidade de servidores lotados no Núcleo de Cadastro Imobiliário é suficiente para a realização das atribuições de maneira eficiente?

Entrevistado: Acredito que não. É muito serviço, porque a demanda é grande, a cidade está

crescendo e na minha opinião são poucos servidores.

Entrevistador: Quais as informações cadastrais mais importantes para fins de IPTU?

Entrevistado: É fundamental que o cadastro contenha informações completas tanto do lote quanto da construção. No caso do lote, devem ser registradas suas dimensões, topografia, área e localização geográfica. Em relação à construção, é essencial o cadastramento da área edificada e do tipo de edificação (residencial, comercial, apartamento, entre outros). Para ambos, é imprescindível que a titularidade esteja devidamente atualizada.

Entrevistador: Os dados inseridos no cadastro imobiliário são provenientes de quais fontes? Como esses dados são inseridos no sistema? Os dados são inseridos automaticamente ou há intervenção manual?

Entrevistado: Os dados são inseridos manualmente no sistema. As informações referentes aos lotes e às construções são fornecidas pela Secretaria de Planejamento Urbano, no caso de novos imóveis, e pelas matrículas emitidas pelo Cartório de Registro de Imóveis. Além disso, parte dos dados é, ou foi, obtida por meio de vistorias.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário são modernos e funcionais?

Entrevistado: Os sistemas são relativamente modernos, porém existem dificuldades consideráveis com a equipe de tecnologia. O que acarreta alguns prejuízos como a morosidade dos processos. Existem muitos erros que acontecem e que demoram para ser ajustados. Além disso, há uma dificuldade de comunicação entre os programas utilizados.

Entrevistador: Quais as dificuldades na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Atualmente, não há convênio firmado entre a Prefeitura e o Cartório. O setor de Planejamento Urbano não disponibiliza todas as informações de forma precisa, o que dificulta a atualização cadastral. Há pouco servidor responsável pela verificação das demandas em todo o município. Além disso, muitos imóveis foram lançados com variáveis distintas das atualmente utilizadas para os cálculos, e ainda não foi realizado um processo de recadastramento para adequação desses dados. Também a dificuldade de trocas de informações entre os sistemas.

Entrevistador: O cadastro imobiliário é interligado com outros cadastros da Prefeitura?

Entrevistado: Muito pouco. Algumas informações com a Secretaria de Planejamento.

Entrevistador: A Prefeitura possui convênio com os cartórios de imóveis que permite atualização automática e rápida da titularidade do imóvel no sistema?

Entrevistado: Que eu saiba não.

Entrevistador: Quais as vantagens, para o contribuinte e para o município, de um cadastro imobiliário atualizado?

Entrevistado: Um cadastro imobiliário atualizado permite que os lançamentos sejam realizados de forma mais precisa e vinculados ao verdadeiro responsável tributário. Isso reduz significativamente a ocorrência de lançamentos com sujeito passivo incorreto, diminuindo a necessidade de revisões e o risco de perdas de lançamentos.

Além disso, a atualização cadastral garante que os dados referentes aos imóveis reflitam com maior fidelidade suas características reais, resultando em valores de avaliação mais condizentes com a realidade, sem prejudicar os contribuintes.

Entrevistador: Quais ações vêm sendo ou poderiam ser tomadas para a melhoria da gestão do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Acredito que o setor de cadastro busca desempenhar suas atividades com o máximo de celeridade e qualidade, considerando o contingente de servidores atualmente disponível. No entanto, entendo que a equipe seria mais eficiente e equilibrada com a inclusão de pelo menos dois novos servidores. Também seria recomendável que todos os servidores tivessem maior familiaridade com os procedimentos de lançamento dos imóveis e com a metodologia utilizada nos cálculos correspondentes. Destaco ainda a necessidade de treinamentos voltados ao lançamento de imóveis, bem como a elaboração de uma cartilha orientativa que auxilie na integração e capacitação de novos integrantes da equipe.

Variável: Soluções Tecnológicas no Cadastro Imobiliário

Geoprocessamento

Entrevistador: Já houve geoprocessamento no município de Uberlândia? Se sim, quando foram realizados e quais as maiores dificuldades de cada um deles?

Entrevistado: Sim, houve nos anos de 2016 e 2022. Uma dificuldade que vejo em ambos é a comunicação entre os sistemas, a forma de receber os dados. No GEO de 2016 como era novidade as dificuldades foram ainda maiores para a inserção dos dados no sistema e houve mais erros. Já o GEO de 2022 foi mais completo e os dados foram mais bem alocadas no sistema.

Entrevistador: Os geoprocessamentos realizados utilizaram quais tecnologias? Imagens? Outras?

Entrevistado: De 2016, imagens aéreas e de 2022 imagens aéreas e câmeras de carros que percorreram as ruas.

Entrevistador: Ainda em relação ao geoprocessamento, no geoprocessamento se incluiu

método comparativo de dados de mercado?

Entrevistado: Não. O cálculo é realizado em outro sistema. O GEO é apenas um programa que permite avaliar os dados de área do imóvel. Área construída, área do terreno e suas respectivas modificações.

Entrevistador: O geoprocessamento colabora para a localização de expansões imobiliárias irregulares?

Entrevistado: Sim. Mas a cidade já cresceu bastante desde o último.

Entrevistador: O geoprocessamento ajuda na atualização do cadastro imobiliário?

Entrevistado: Sim. Nas variáveis de áreas e identificação de construções não lançadas no sistema.

Entrevistador: Quais os benefícios para o contribuinte e para o município de um geoprocessamento atualizado?

Entrevistado: Áreas mais condizentes com a realidade. Localização mais exata dos imóveis (qual seu loteamento, qual seu logradouro, qual seu bairro).

Entrevistador: Qual seria um período razoável para atualização do geoprocessamento em Uberlândia?

Entrevistado: Acho que o investimento é alto, mas pelo menos a cada 02 anos.

Tecnologia da Informação (TI) e Sistemas

Entrevistador: A Prefeitura possui sistemas para a gestão de dados no cadastro imobiliário?

Entrevistado: Sim.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário são modernos e intuitivos?

Entrevistado: São relativamente modernos, mas falta suporte e mais automatização de funções.

Entrevistador: Há treinamentos frequentes para que os servidores manejem os sistemas?

Entrevistado: Não. Esse é um grande problema, tudo se aprende na prática do dia a dia.

Entrevistador: Os sistemas utilizados pelo Núcleo de Cadastro Imobiliário interligam entre si e com outros sistemas da Prefeitura?

Entrevistado: Mais ou menos. É outra dificuldade que temos, como não há uma comunicação eficiente, acontecem erros e perda de informações.

Entrevistador: Há sistema de Observatório de Imóveis que busque os valores de mercado atualizados?

Entrevistado: Não.

Entrevistador: Como um Observatório de Imóveis contribuiria na gestão do IPTU?

Entrevistado: Mantendo o valor de avaliação dos imóveis de forma mais condizente com a realidade.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças conta com equipe própria de TI? Como são resolvidos os problemas nos sistemas?

Entrevistado: Não. Há morosidade. Temos que abrir demanda, encaminhar ofícios e, muitas vezes, é muito demorado e depende de um servidor do núcleo explicar detalhadamente os erros. A equipe de tecnologia é muito difícil. Seria muito bom se a Finanças contasse com TI próprio.

Entrevistador: O servidor (sistema) próprio da Secretaria de Finanças comporta cruzamento de altos volumes de dados? Como é realizado o trabalho quando a “rede” não suporta?

Entrevistado: Não. Os trabalhos são suspensos quando a rede não suporta.

Entrevistador: O que vem sendo feito para a melhoria da tecnologia da informação e dos sistemas na gestão do IPTU?

Entrevistado: Não sei opinar, mas precisa melhorar os sistemas e o TI.

Entrevistador: Já foi solicitado ao Secretário de Finanças profissionais de TI exclusivos para a Secretaria e Núcleo de Inteligência Fiscal?

Entrevistado: Não sei responder.

Entrevistador: Quais soluções em tecnologia melhorariam a gestão do cadastro imobiliário e do IPTU?

Entrevistado: Acredito que é necessário ter um profissional de tecnologia no próprio cadastro.

Variável: Levantamentos para regularização do IPTU

Entrevistador: A Secretaria de Finanças do município de Uberlândia realiza levantamentos para a regularização do IPTU? Se sim, quais?

Sim. Georreferenciamento.

Entrevistador: O geoprocessamento e as vistorias colaboram de que forma para a regularização do IPTU?

Entrevistado: Atualização dos dados do imóvel, conforme já exposto.

Entrevistador: A Prefeitura possui programas para regularização imobiliária?

Entrevistado: Não sei certamente, mas no Planejamento parece que tem.

Entrevistador: A Secretaria de Finanças possui Portal de Negociação para as dívidas de IPTU?

Entrevistado: Sim.

Entrevistador: Como os contribuintes podem buscar atendimento?

Entrevistado: E-mail, telefone e plataforma de atendimento.

Entrevistador: Quais outras políticas de regularização do IPTU são adotadas ou poderiam ser adotadas pela Prefeitura?

Entrevistado: Recadastramento de imóveis antigos, maior integração com o Planejamento Urbano, convênio com os cartórios de imóveis.