



PROPOSTA METODOLÓGICA DE ELABORAÇÃO DA PLANTA GENÉRICA DE VALORES DO MUNICÍPIO DE BOM DESPACHO-MG

Universidade Federal de Viçosa – Departamento de Engenharia Civil

Jonas de Freitas Teófilo, Daniel Camilo de Oliveira Duarte, Éder Teixeira Marques

{Jonas.Teofilo, eder, Daniel.Duarte}@ufv.br

Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU), Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM), Gestão Territorial

Introdução

A administração do território exige do gestor o conhecimento do espaço, das pessoas que o ocupam e das relações entre ambos. Neste contexto, o Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é um importante instrumento de Planejamento e Gestão Territorial e pode ser estabelecido para finalidades fiscais, imobiliárias, legais, ambientais, entre outras. No âmbito fiscal, a avaliação em massa de imóveis é utilizada para determinação do Valor Venal dos Imóveis (VVI) que é a base de cálculo para tributação do Imposto sobre a Propriedade Territorial Urbana (IPTU). O documento que regulamenta o VVI para todo o município é a Planta Genérica de Valores (PGV).

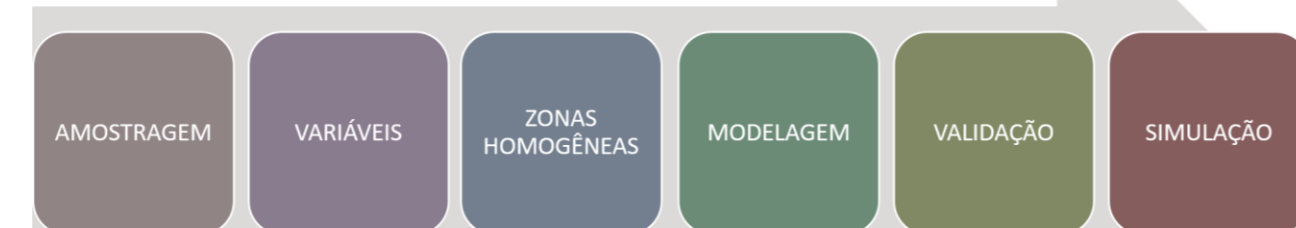
Objetivos

Entre os métodos descritos na Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), por meio das NBR 14653-1 e NBR 14.653-2 para identificar o valor de um bem, foi elaborado uma proposta para a cidade de Bom Despacho-MG utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), que é o recomendado para apuração do Valor Unitário de Terreno (VUT).

Material e Métodos

O processo de estimação do VUT pode ser realizado por meio de: amostragem de transações ou ofertas de imóveis; variáveis relacionadas as características dos imóveis; modelagem matemática espacial; calibração, validação e simulação, ilustrado na figura 1.

Figura 1: Método de determinação do VUT



O Valor Unitário das Edificações (VUE) por tipologia e padrão construtivo é calculado por meio dos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²). Os quais estabelece os critérios para avaliação de custos unitários, cálculo do rateio de construção e outras disposições correlatas.

Resultados e Discussão

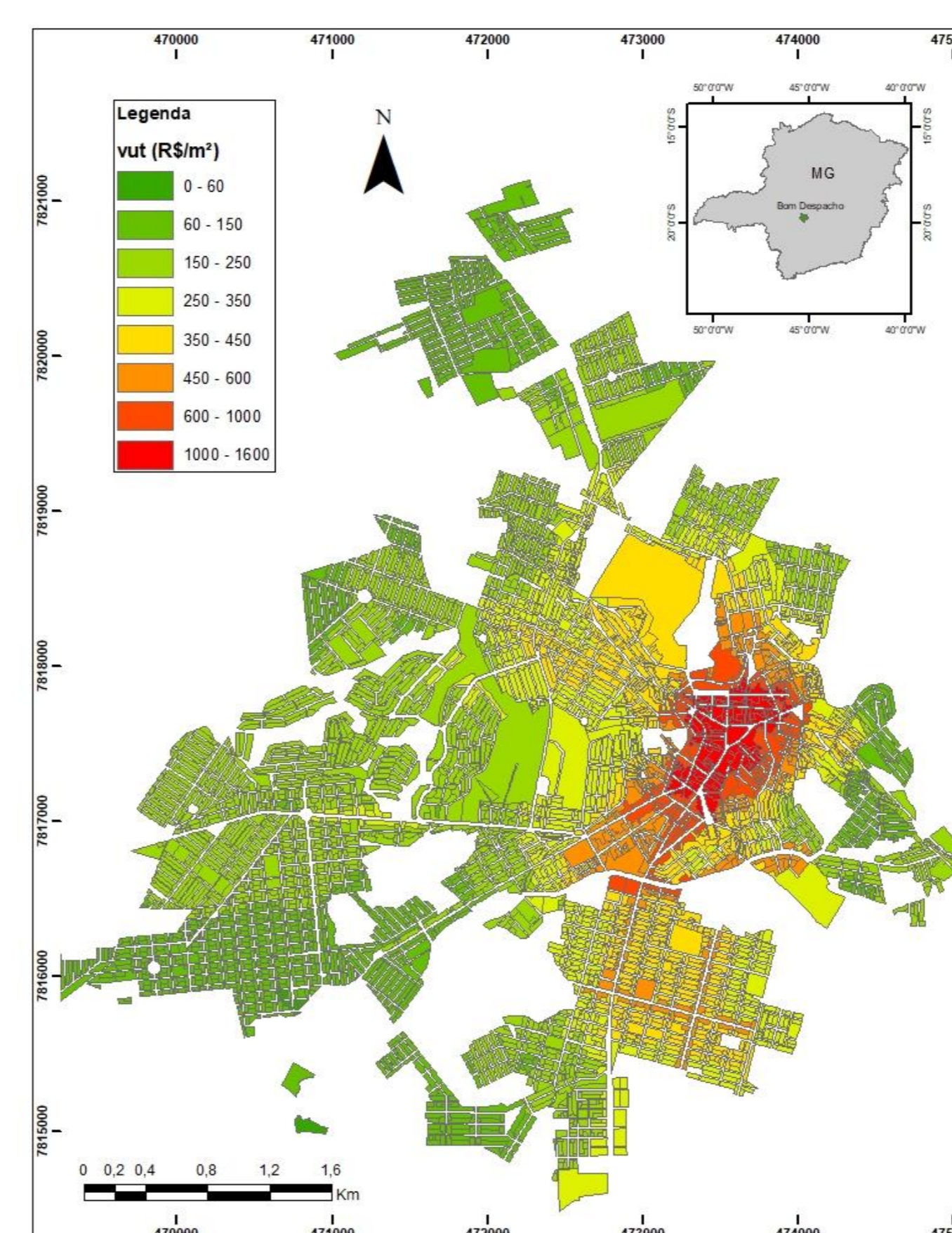


Figura 2: VUT na sede de Bom Despacho-MG

Após realizada a inferência estatística por meio do modelo clássico de regressão linear, se elege um modelo matemático que melhor representa o mercado imobiliário, podendo ser visualizado na figura 2. Os valores são estimados a partir de uma técnica de interpolação, que realizam ajustes nas funções matemáticas. O valor venal é obtido então, somando o valor do terreno com o valor da edificação.

A alíquota é o elemento que determina a magnitude do IPTU, este imposto é apurado mediante a aplicação dessa alíquota ao VII, sendo os maiores percentuais aplicados aos terrenos que não cumpre sua função social, e as menores alíquotas para residências populares.

Conclusões

De modo geral, a finalidade do IPTU é fiscal, mas pode ser utilizado também como um instrumento para promover o Planejamento Urbano e a Gestão Territorial. É importante destacar que o IPTU segue os princípios de equidade, eficiência e efetividade.

Bibliografia

- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro. ABR 2001.
- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro. MAIO 2004.

Apoio Financeiro

Agradecimentos