



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

INFLUENCE ON THE COLLECTION OF MUNICIPAL TAXES WITH THE UPDATING OF THE REAL ESTATE REGISTER

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

RESUMO

A necessidade de tributação municipal mais justa e precisa no que concerne uma correta arrecadação de tributos foi o que trouxe à tona o estudo em questão. Destarte objetivou-se analisar a atualização cadastral imobiliária, como um instrumento tecnológico para a modernização da administração municipal. Na tentativa de promover o aumento da arrecadação tributária para o município de União do Oeste/SC. Para atender a esse propósito, a metodologia utilizada foi com método quantitativo e descritivo, através de uma pesquisa documental. Conseqüentemente a coleta de dados, utilizou-se do sistema tributário municipal *Betha Sistemas* e do *Google Maps*. Utilizando como suporte de análise de dados, o *software* SPSS. Os dados utilizados foram a área em metros quadrados do lote, da construção e o tipo de construção, para gerar com estes dados o valor venal imobiliário. Apresentando assim, que o lançamento tributário recebe forte influência do valor venal, gerado a partir do cadastro imobiliário. Quando o cadastro imobiliário está com seus índices atualizados, gera um incremento no valor venal, e conseqüentemente, há ganho tributário. Como limitações do presente estudo, foi identificado a necessidade de uma coleta de dados por um período mais prolongado, como também uma verificação em física.

PALAVRAS-CHAVE: Tributos. Cadastro imobiliário. Valor venal.

ABSTRACT

The need for fairer and more accurate municipal taxation with regard to a correct collection of taxes, was what brought to light the study in question. Thus, the objective was to analyze the real estate registration update, as a technological instrument for the modernization of the municipal administration. In an attempt to promote the increase in tax collection for the municipality of União do Oeste/SC. To meet this purpose, the methodology used was with quantitative and descriptive method, through a documentary research. Consequently, data collection was used by the betha sistemas municipal tax system and Google Maps. Using spss software as data analysis support. The data used were the area in square meters of the lot, the construction and the type of construction, to generate with these data the real estate market value. Thus presenting that the tax release receives strong influence of the venal value, generated from the real estate register. When the real estate register has its indexes updated, it generates an increase in the venal value, and consequently, there is tax gain. As limitations of the present study, the need for a longer period of data collection was identified, as well as a verification in loco physics.

KEYWORDS: Tributes. Real estate registration. Venal value.

¹ Graduada em Administração Especialista em Gestão Pública pelo IFSC. Atualmente aluna de pós-graduação do IFSC.

² Graduada em Administração UNIVALI e Pedagogia UNOPAR, MBA em Gestão de Pessoas e Gestão estratégica Mestrado em Administração. Atualmente Professora na Faculdade Municipal de Palhoça

³ Mestrado em Administração UNISUL, MBA Gestão de Políticas Públicas, UNIASSELVI, Graduação em Ciências Econômicas, UFSC e em Administração UNOPAR. Atualmente Orientadora no IFSC.

⁴ Formado pela Escola Superior de Administração e Gerência - ESAG em Administração, Pós-Graduado em nível de Especialização pela Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC, mestre em Gestão do Conhecimento pela Universidade Federal de Santa Catarina - UFSC; Doutor em Ciências Sociais Aplicadas.



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro, Joici Lilian Rodrigues, Karini Regina Homem, Marcelo José Cavalcanti

1 INTRODUÇÃO

A construção desse artigo é resultado dos estudos precedentes examinados no trabalho de conclusão de curso feito pela autora na instituição Universidade do Oeste de Santa Catarina, que determinou a linha de pesquisa e o assunto a ser investigado na especialização em gestão pública municipal do Instituto Federal de Santa Catarina.

O cadastro imobiliário é peça fundamental para o lançamento de certos impostos de competência municipal. Para ser considerado operante, é necessário à sua manutenção por parte do setor responsável e é a partir disso que o cálculo estará correto ou não. Um ente federativo possui obrigações a cumprir e para que isso seja possível, é imprescindível que haja a adequada cobrança de impostos. E isso não é meramente uma imposição por parte do fisco (autoridade fazendária do país que controla os pagamentos de impostos em todas as esferas tributárias no país). É importante que exista consciência da população de que para receber benefícios, deve primeiramente honrar com suas obrigações.

No Brasil há discussão sobre a origem da tributação. Alguns consideram que existe desde o descobrimento, em 1500, já outros afirmam que foi somente após a proclamação da independência do Brasil, em 1822. Apesar das controvérsias, é após a Independência que o país observa uma matriz tributária, com

finalidade nitidamente fiscal, de arrecadação de recursos para manutenção do Estado (KINCHESCKI, 2012).

Após diversos dados históricos, em 1934 a terceira Constituição Brasileira, a qual dota os municípios de autonomia política, onde a área tributária busca sanar os problemas locais. Fornecendo aos municípios o fortalecimento de suas finanças. O sistema tributário visa garantir o desenvolvimento nacional e possibilitar uma sociedade livre, justa e solidária (KINCHESCKI, 2012).

Diante disso elaborou-se o problema de pesquisa: existem ganhos tributários ao planejamento e a gestão com a implementação da atualização do cadastro imobiliário?

O objetivo geral do estudo é: analisar se a atualização cadastral imobiliária, como um instrumento tecnológico para a modernização da administração municipal, contribui para o aumento da arrecadação tributária para o município de União do Oeste/SC. Os objetivos específicos estão apresentados a seguir: a) examinar, a partir dos dados colhidos no referencial teórico aspectos referentes aos benefícios para o município por meio da atualização do cadastro imobiliário implementando sua capacidade de obtenção de receita tributária própria; b) analisar que métodos de atualização cadastral tem relação direta com o aprimoramento dos tributos que incidem na propriedade imobiliária urbana; c)



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

propor possíveis soluções a partir dos resultados obtidos, gerando incrementos na tributação imobiliária e diminuir as demandas observadas no município de União do Oeste/SC.

Com as atuais dificuldades encontradas pelas instituições públicas por conta da crise financeira, e, paralelamente, pela inadimplência dos contribuintes, evidenciou-se uma lacuna de pesquisa para analisar os ganhos tributários em relação à atualização cadastral. Em se tratando da expressividade do valor venal para o setor tributário, busca-se um novo sentido ao cadastro imobiliário. Precisa-se evoluir no conceito para identificar qual é a melhor saída para aumentar os ganhos tributários de maneira justa de acordo com a valoração de cada um dos imóveis. Sabe-se da necessidade da cobrança de impostos para a arrecadação financeira, onde se receba os valores devidos de maneira para investir dando um retorno à população. Assim, busca-se compreender elementos que venham a agregar conhecimentos, tendo como principais focos o valor venal e o cadastro imobiliário. Por se tratar de um assunto pouco relatado na fiscalização tributária, pretende-se trazer novas perspectivas à academia e próximos estudos a serem realizados acerca do assunto. Também em relação ao direito tributário, pode ser útil por aproximar ainda mais os leitores acerca de temas relacionados ao georreferenciamento, o qual deve ser mensurado desde a sua constituição.

Por fim, destaca-se que este estudo se insere na linha de pesquisa do Direito Tributário do curso de especialização em Gestão Pública Municipal do Instituto Federal de Santa Catarina.

O estudo é composto pelas seguintes seções: A primeira seção apresenta esta introdução. A segunda seção apresenta a fundação teórica, abordando conceitos e literatura sobre gestão pública, tributos municipais, cadastro imobiliário e se encerra abordando alguns estudos correlatos. Na terceira seção apresenta-se a metodologia utilizada na investigação e posterior a isso, na quarta seção apresenta-se a análise e interpretação de dados. Por fim, a quinto e última seção traz as conclusões e recomendações.

2 TRIBUTOS MUNICIPAIS

A obtenção de recursos públicos surge da cobrança de tributos. A receita pública origina-se do capital do próprio contribuinte, que paga de acordo com sua riqueza e contrapartida recebida em investimentos governamentais. Para que seja possível um governo proporcionar adequações e investimentos em planos básicos à população, é necessário haver um capital prévio adquirido. A adequada cobrança de tributos herda aos cofres públicos o capital imprescindível para a realização dos planejamentos pré-estipulados, a serem disponibilizados à população. Conforme estabelecido no art. 3º do Código Tributário Nacional: "Tributo é toda prestação pecuniária



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

compulsória, em moeda ou cujo valor nela se possa exprimir, que não constitua sanção de ato ilícito, instituída em lei e cobrada mediante atividade administrativa plenamente vinculada”.

Todos têm o dever de pagar tributos. Não é uma obrigação facultativa, mas sim uma imposição surgida pelo poder de império do Estado. Com isso, o Fisco deve se fazer valer do direito do crédito, e caso o contribuinte deixe de pagar uma obrigação tributária, deve recorrer ao Poder Judiciário, mediante de uma ação de execução fiscal, conforme a Lei Federal nº 6.830/80. Sendo uma obrigação tributária, não pode ser confundida com multa. A principal diferença está no fato de o tributo surgir de um fato gerador (ato de conformidade ao direito) e a multa emanar de um ato ilícito (infração).

Como explica Meirelles (2014), os tributos são imposições para recebimento de recursos financeiros. É o poder de império exercido sobre o contribuinte, por intermédio do pagamento em moeda. O preço para pagamento é estabelecido conforme a tarifa fixada pela Administração.

Sobre os impostos, Meirelles (2014) aponta que sua diferenciação dos demais tributos é uma arrecadação com exigência pecuniária que visa atender às necessidades de ordem geral. Ele inexistente de uma atividade específica da Administração. E pode ser subdividido em mais classificações devido às variações de identificação, como: imposto direto e indireto, real, pessoal, fixo, proporcional e adicional.

Quanto às taxas, conceitua-as como um tributo de relação de causa e efeito. São cobradas dos contribuintes que se beneficiem do serviço a que se destina. É uma contraprestação pelo benefício que foi posto à disposição. Porém, para que seja obrigatório o recolhimento deste tributo, não basta criar o serviço; é necessário que esteja em condições de uso pelos beneficiários (MEIRELLES, 2014). Conclui que as contribuições são para o custeio de um sistema previdenciário, o qual beneficia os usuários. Sendo um tributo que incide diretamente sobre os beneficiários, é considerado um tributo muito eficiente e de verdadeira justiça fiscal. Como exemplo de contribuições, temos a contribuição de melhoria, a contribuição social e a contribuição para custeio de iluminação pública/COSIP (MEIRELLES, 2014).

Como afirmam Fabretti e Fabretti (2011), o Brasil é um país de grande porte territorial, e para que a cobrança de impostos surta mais efeito, de acordo com cada realidade, seja demográfica, econômica, geográfica ou climática, utiliza-se a descentralização de administração, ou seja, a Federação. Para melhor organização, vigora também a repartição por poderes. São os poderes Judiciário, Executivo e Legislativo. Estes poderes são os que regem os entes da Federação (União, Estados e Distrito Federal, e Municípios), onde as competências são distribuídas.

De acordo com Ichihara (1994), o Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial



INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

Urbana (IPTU), incide sobre a propriedade imóvel que se localiza em zona urbana. Esta, definida em lei municipal, onde apresenta o perímetro urbano ou área urbanizável. Argumenta ainda que a base de cálculo é o valor venal do imóvel e a alíquota poderá ser progressiva, porém deverá ser expressamente fixada em lei. Conceitua, ainda, que o Imposto sobre Transmissão “inter vivos”, a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis (ITBI), decorre da transmissão de bens exclusivamente imóveis. Neste imposto não há distinção entre urbano e rural. A transmissão do imóvel será realizada pelo Cartório de Registro de Imóveis, através de escritura, que deverá cumprir obrigatoriamente o pagamento anterior do imposto. Este será pago no decorrer de um percentual fixado em lei sobre o valor venal do imóvel ou a cessão de direitos (ICHIHARA, 1994).

Já sobre o Imposto sobre Serviços de Qualquer Natureza (ISSQN), Ichihara (1994), explica que a incidência é sobre a prestação de serviços. Deve-se levar em consideração o município onde o serviço é prestado. A base de cálculo será o valor da prestação do serviço e a alíquota é um percentual fixado em lei. Há fixação máxima de alíquotas para que não haja concorrência entre municípios, chamada também de guerra fiscal.

Outro tributo de natureza municipal é a contribuição de melhoria. Esta pode ser tratada, além de sua finalidade de arrecadação, como um indutor de desenvolvimento sócio espacial. Isso devido a

ser originada por obras e implementação de melhorias executadas pelo poder público. Para maior autonomia de investimentos, este método de captação de recursos é garantido como recuperação de parte do valor gasto nestes investimentos (DANTAS, 2018).

2.1 Cadastro Imobiliário

O capital próprio do contribuinte é o principal originador de recursos públicos. Para o município, os impostos são cobrados por meio de um cadastro previamente realizado no ente público. A atualização deste cadastro é fundamental para a correta cobrança dos tributos, seja para o contribuinte devedor, ou para o valor efetivamente devido. Cada localidade possui sua regra para a realização deste cadastro, que é regulamentado no decurso de legislações próprias, ou seguindo nível regional, estadual, ou até mesmo, nacional. De acordo com Silva (2010), a regulamentação da edificação surgiu pela concentração em espaços urbanos dos seres humanos e da necessidade de regras sobre o uso do solo em função disso. Sendo assim, passou a ser regulamentado o domínio e uso dos imóveis. Apesar disso, esta divisão de propriedades não é uma criação moderna ou da economia recente. Há dados desde a Roma Antiga que existem divisões imobiliárias.

Para Maluf (2010), tendo em vista o aumento da força do desempenho social da propriedade, a prática do urbanismo é



INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

responsabilidade do Estado. É uma obrigação da Administração, visando o melhor andamento para o bem-estar coletivo. Isso porque a função do Governo é servir às pessoas. Oponente a isso, está a dura realidade brasileira, de um país de terceiro mundo. Onde apesar de haver direito de moradia digna, não se pode aduzir que os detenham. Defende ainda que a malha urbana possui personalidade de acordo com as construções e história de vida dos habitantes. Sob o ponto de vista de Fernandes et. al (2011), o mercado imobiliário é um assunto de interesse da sociedade em geral. Há vários focos que podem ser tomados em estudos que são pertinentes, como os lançamentos imobiliários, o comportamento do investidor neste mercado, programas de incentivo do governo para aquisições por financiamentos e o impacto de uma bolha (aumento acelerado de preços) no mercado.

Na compreensão de Corrêa et. al (2018), a atitude do investidor na analogia ao risco, faz com que fique claro o comportamento do indivíduo no mercado imobiliário. Isso porque costumam ser influenciados por pré-conhecimentos que definem suas condutas. Acrescenta que o comportamento do consumidor é significativamente influenciável pela atitude do investidor diante do nível de conhecimento e do risco do mercado imobiliário. Corroborando com o assunto, Santos e Felipe (2015) apontam que fatores externos são fundamentais na definição do valor de um

imóvel. Além do padrão construtivo, há aspectos físicos e de infraestrutura que podem recorrer à valorização ou desvalorização do imóvel. Problemáticas apresentadas em decorrência de externalidades influenciam diretamente a disparidade de valores de metro quadrado e do mercado imobiliário.

Contemplam Fix e Paulani (2019), que as consequências de uma maior relação entre o setor imobiliário e a financeirização, com o financiamento do consumo, podem aumentar o crescimento das desigualdades. Podendo-se associar à discriminação social. A terra não se resume a ser um ativo financeiro, com vulnerabilidade de aquisição. A produção de espaço é um elemento poderoso como mostra a crise do mercado imobiliário. Em contrapartida, Campani e Silva (2018), explanam que a evolução do valor do imóvel é importantíssima para o investimento em empreendimentos imobiliários. A valorização média do metro quadrado passou por uma época extraordinária de 2006 a 2013 e estes resultados foram desanimadores de 2014 a 2016. Há fatos que também devem ser considerados neste senso que não são objeto de estudo, como os impostos IPTU e ITBI, corretagem e a taxa condominial. Porém isso não interfere apontando ineficiência no investimento imobiliário. Pelo contrário, a valorização de um imóvel basta para valer a pena o investimento. Chamando a atenção sobre o assunto, Figueiredo (2010) afirma que há uma inevitável incidência de recolhimento de ITBI para a efetivação da transmissão



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

imobiliária. Para esta operação, deve ser considerado, em princípio, o valor venal do imóvel, que para fiscais tributários, nem sempre segue o valor lógico de realidade do mercado. Esta avaliação segue uma verificação de vários índices positivos e negativos para se chegar a um valor efetivo. De acordo com a legislação tributária, não há dúvidas sobre a obrigatoriedade deste imposto.

Aborda, ainda, que a incidência do IPTU é variável, de acordo com critérios determinados. Terrenos não edificados devem sofrer uma espécie de penalização por não exercer a função social. Com a atual legislação tributária, o IPTU tem duas funções: taxar com progressividade de acordo com o valor ou local do imóvel e a averiguação da função social da propriedade urbana. Esta progressividade visa a estimular o aproveitamento de espaços urbanos e o estímulo da edificação (FIGUEIREDO, 2010).

3 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

Com métodos e técnicas apresentadas como quantitativos, o estudo visa utilização de mecanismos para investigação e representatividade estatística para posteriormente apresentar as conclusões e resultados alcançados. Com método quantitativo e descritivo em relação aos objetivos, realiza-se uma pesquisa de campo com coleta de dados e identificam-se eventos e situações da população amostral,

descrevendo a diversidade de fenômenos pesquisados (LIMA, 2004).

O desenvolvimento realizado por meio da pesquisa descritiva apresenta as características de uma população. Objetiva verificar as crenças, opiniões e atitudes de um grupo de pessoas. Buscam estudar as características do grupo. Também podem visar as associações entre variáveis, exemplo: por preferência (GIL, 2010).

Caracteriza-se ainda como pesquisa documental, que consiste em apresentar dados extraídos de documentos. Para isso não é exigido contato com os objetos da pesquisa. Pode-se extrair dados de documentos de primeira ou de segunda mão. De primeira é por meio de material arquivado diretamente do autor e de segunda, é mediante artigos e outros materiais com esta característica (GIL, 2010). A coleta de dados foi operacionalizada mediante a base de dados da *Betha* Sistemas, o sistema para controle tributário municipal, nos relatórios financeiros e cadastrais. Também foram utilizados dados extraídos de conferências imobiliárias em local, e mediante de medição de distância disponível no *Google Maps*. Assim foram identificados os propósitos do estudo e tomada ciência acerca dos imóveis pesquisados.

A análise foi realizada pelo *software* SPSS (é um pacote de software para a análise estatística de dados é usado para uma ampla gama de análises estatísticas, Como



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

estatísticas descritivas (por exemplo, as médias, frequências), as estatísticas bivariadas (por exemplo, análise de variância, teste t, regressão, análise fatorial), por meio de análise multivariada com o método de correlação de dados (IBM ;2020).

Podem ser consideradas análises multivariadas as análises seguidas de duas ou mais variáveis. Os métodos estatísticos que buscam analisar ao mesmo tempo muitas medidas do indivíduo ou do objeto a ser investigado, também é considerado uma análise multivariada. Apenas podem ser consideradas multivariadas as variáveis que são aleatórias e inter-relacionadas, isto deve ocorrer para que seus efeitos não sejam analisados separadamente. Tais análises servem para atingir consumidores de grupos variados e os resultados das análises devem

Quadro 2: Indicadores

INDICADOR	DESCRIÇÃO	AUTORES
Valor venal do imóvel	Valor de mercado do bem	Conti (2002)
Área em m ² da construção	Espaços construídos (edificação)	Lay; Reis (2005)
Tipo de construção (Alvenaria / Madeira / Mista)	Peças estruturais de um edifício	Olivari (2003)

Fonte: Elaborado pelos autores (2020)

Apresentados os métodos tomados, a seção seguinte apresenta os dados e análises realizadas no intuito de alcançar os objetivos propostos.

4 ANÁLISE E INTERPRETAÇÃO DOS DADOS

Esta seção apresenta uma análise de evolução no valor venal dos imóveis, levando

auxiliar na tomada de decisões, tomada esta que deve ser completa e realista (VIALI, 2017).

Segundo Lira (2004), na análise de correlação de dados nota-se sua importância em diversas áreas de conhecimento, não é apenas utilizada como resultado final, mas sim como caminho para a utilização de outras técnicas de análises. Esta análise fornece um número, que analisado profundamente faz a indicação de como duas variáveis se diversificam ao mesmo tempo. O método de correlação de dados é utilizado juntamente com as técnicas de Análise de Confiabilidade, Análise da Estrutura de Variância- Covariância e o Teste de Normalidade ou Gaussianidade.

Abaixo apresenta-se um constructo que tem como finalidade trazer uma síntese dos indicadores usados nas pesquisas.

em consideração a metragem e o tipo de estrutura das edificações. Seguido com dados relacionados ao lote e à construção. Para finalizar, apresentam-se os dados que obtiveram maior destaque, comparando-os com estudos anteriores.

Por meio do resgate de dados do sistema *Betha*, foi elaborado a partir de 119 imóveis selecionados a partir de 373 imóveis com as características pré-definidas, pelo *site* sorteador.com. Tendo em vista um resultado



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

mais preciso, foi analisado 32% do total de imóveis passíveis de análise.

Foram coletados dados para o estudo, considerando somente imóveis com edificação, com fins residenciais e de propriedade particular. A cada um dos imóveis, foram coletados dados do sistema *Betha*, sendo a área do lote, bem como a área e o tipo da construção. Para realizar a comparação, foi verificado no *Google Maps* estes mesmos dados, desconsiderando somente a área do lote, pois neste método não era possível fazer a conferência. Para alguns imóveis ainda, foi necessário realizar vistoria na localidade do imóvel, para se ter a certeza da estrutura da construção.

Como já dizia Meirelles (2014), os tributos são imposições para recebimento de recursos financeiros e o preço para pagamento é estabelecido conforme a tarifa fixada pela Administração. Deste modo, alguns impostos de natureza municipal dependem do valor venal fixado com base nos dados de cada um dos lotes urbanos. Conforme pode-se verificar, é possível observar que há bastante diversificação na metragem dos lotes, variando de 200m² a

1300m². Como maior destaque, sendo considerada a moda, tem-se lotes de 800m². A média dos imóveis objeto do estudo é de 697,88m².

A representatividade do estudo, aponta que ao fazer a comparação do valor venal calculado a partir dos valores coletados do sistema *Betha* e do *Google Maps*, o resultado final total apresenta respectivamente em R\$ 9.777.932,00 e R\$ 10.437.715,00. Apresentando um acréscimo de 6,75% no valor venal geral dos imóveis. Esta classificação e coleta com comparação de dados provem do primeiro objetivo específico proposto e parte do objetivo geral, versando sobre a atualização cadastral imobiliária, como um instrumento tecnológico para a modernização da administração municipal. Sabendo que impostos de competência municipal como IPTU e ITBI, utilizam como base o valor venal do imóvel.

Na sequência, apresentam-se as estatísticas descritivas das edificações. Os dados apresentados na Tabela 1 foram calculados por meio do *software* SPSS e separados por base de onde foram coletados os dados e tipos de construção.

Tabela 1 - Estatísticas Descritivas

EDIFICAÇÃO BETHA			EDIFICAÇÃO GOOGLE		
	Frequência	Porcentagem		Frequência	Porcentagem
Madeira	32	26,89%	Madeira	32	26,89%
Misto	26	21,85%	Misto	13	10,92%
Alvenaria	61	51,26%	Alvenaria	74	62,18%
Total	119	100,00%	Total	119	100,00%

Fonte: Dados da pesquisa (2020).



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

Ao analisar detalhadamente os dados da Tabela 1, é possível observar variações de resultado nas duas bases de dados e nos índices apresentados em todos os indicadores. O primeiro indicador a ser analisado foram as construções de Madeira. A partir disso verifica-se que não houve alteração entre o que está cadastrado no sistema e o que se apresenta na realidade observada. Em ambos os casos, há 26,89% do total de imóveis objetos do presente estudo. Deste modo, pode-se concluir que para este tipo de edificação, o cadastro imobiliário municipal está correto.

O contrário se observa para as construções do tipo Mista, as quais identifica-se que houve diferença. Enquanto no cadastro imobiliário aparecem 26 imóveis, representando 21,85% do total de imóveis estudados, na verificação por imagem de satélite há somente 13 imóveis, representando 10,92% do total. Isso indica que o cadastro imobiliário está com 200% a mais de imóveis cadastrados como Misto, do que deveria estar. Indicando que este valor está bastante divergente da realidade. O oposto ocorre para as edificações de Alvenaria, que estão com um número menor do que deveriam estar no cadastro. Conforme pode ser identificado, 13 casas que estão cadastradas como mista, deveriam estar cadastradas como sendo de Alvenaria. O cadastro imobiliário conta com 61 imóveis, representando 51,26% do total. O que deveria na verdade ser de 74 imóveis, 62,18% do

total.

Como exposto por Campani e Silva (2018) a valorização de um imóvel basta para valer a pena o investimento. Um imóvel valoriza de acordo com diversos fatores, sejam do ambiente ou do terreno em evidência. Quanto mais atrativo, maiores as chances de investidores demonstrarem interesse pelo imóvel. Sabendo que para o cálculo do valor venal cada tipo de edificação tem um peso, sendo as edificações em Madeira as de menor valor e as de Alvenaria de maior valor, identifica-se que há uma redução do valor venal. Em consequência, também diminuirão os impostos que utilizam este dado como base de cálculo. Deste modo, atende-se ao segundo objetivo específico: “analisar que métodos de atualização cadastral tem relação direta com o aprimoramento dos tributos que incidem na propriedade imobiliária urbana”. Pode-se perceber, desta maneira, que o resultado do estudo apresenta uma correlação de intencionalidade do mesmo. Quando os dados se apresentam favoráveis aos objetivos da investigação.

Após a identificação de todos os dados, foi utilizado o programa SPSS para o processamento e verificar a relação de significância de cada um dos dados em relação ao valor venal.



INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

Tabela 2 - Correlações com o valor venal

		Correlações	
		ÁREA BETHA	ÁREA GOOGLE
VALOR VENAL	Correlação de Pearson	,178	,323**
	Sig. (2 extremidades)	,053	,000
	N	119	119

Fonte: Elaborado a partir de SPSS (2020)

Com parâmetro na Tabela 2, de correlação, utilizou-se como valor de significância quando os índices são menores que 0,05. Verifica-se, neste contexto, que o indicador da área *Google*, que a área em metros quadrados apresentada na realidade do imóvel, apresenta-se mais influente no decorrer das análises.

Em se tratando deste índice da área *Google*, nota-se uma extrema significância sobre o valor venal. As amostras do estudo não exercem influência na comparação com a área *Betha*, que é a área cadastrada no cadastro imobiliário do município de União do Oeste, pois os dados não possuem diferença entre si. Para ambas as análises foram utilizados os mesmos imóveis.

Com isso pode-se perceber que a atualização cadastral exerce sim influência no valor venal

dos imóveis e consequentemente incremento nas receitas municipais. Para que o município aumente sua arrecadação a partir da tributação imobiliária, uma proposta é atualizar a planta de valores genéricos dos imóveis. Assim sendo, o terceiro objetivo específico proposto foi atendido, onde a partir dos resultados deste estudo é possível identificar como incrementar a receita tributária municipal e diminuir as demandas observadas no município de União do Oeste/SC.

Na Tabela 3, apresentada a seguir, é relacionado uma análise de regressão sobre os índices em relação ao valor venal.

Tabela 3 - Análise de regressão

Modelo	Beta	Sig.
1 (Constante)		,000
ÁREA BETHA	,054	,578
ÁREA GOOGLE	,301	,002

a. Variável Dependente: VALOR VENAL



INFLUÊNCIA NA ARRECAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

Fonte: Elaborado a partir de SPSS (2020)

Verificando a influência sobre o valor venal tanto da área de cadastro de imóveis quanto da área da localidade, identifica-se que a área real (área Google) influencia 30% a mais no resultado final, com mais de 99,99% de chances de acerto neste estudo. Os achados deste estudo corroboram com Pereira (2018), quando este traz que o município perde potencial arrecadatório anualmente devido a defasagem dos dados da planta genérica de valores (PGV) em utilização, deixando de arrecadar um montante considerável através do IPTU. Quando analisados os índices do presente estudo, identifica-se que o valor venal sofre extrema influência da área efetiva, enquanto que comparado à área do cadastro, não há relativo efeito.

Do mesmo modo, Sousa (2018) consonantemente à Pereira (2018), afirma que observou aumento na arrecadação do IPTU em função da atualização cadastral. Porém, por outro lado, há contextos que não são analisados neste artigo, como o índice de inadimplência do município. Sendo assim, não se pode afirmar que o estudo se enquadra totalmente com o estudo de Sousa. Seguindo os demais estudos citados no constructo, a continuidade da pesquisa trouxe outros segmentos. Então para a correlação com estudos anteriores, não é possível identificar resultados iguais ou divergentes. Restando comprovado o problema da pesquisa “existem ganhos tributários ao planejamento e a gestão

com a implementação da atualização do cadastro imobiliário?” E também o objetivo geral do estudo “analisar se a atualização cadastral imobiliária, como um instrumento tecnológico para a modernização da administração municipal, contribui para o aumento da arrecadação tributária para o município de União do Oeste/SC”.

CONCLUSÕES E RECOMENDAÇÕES

Este estudo objetivou verificar a influência na arrecadação de tributos municipais com a atualização do cadastro imobiliário.

Para tanto, avaliou-se parte dos imóveis com edificação para fins residenciais da cidade de União do Oeste/SC, constantes no sistema tributário municipal, *Betha*, em comparação com o *Google Maps*. Após análise dos dados coletados, foi possível verificar que dentre os 119 imóveis objetos do estudo, a atualização cadastral geraria um aumento de 6,75% no valor venal direto total, percentual este que influencia também na arrecadação de impostos que utilizam o valor venal como base de cálculo. Na influência comparativa, os dados coletados pela atualização cadastral real, influenciaria em 30% a mais no valor venal final.

Pode-se perceber também que a atualização cadastral e o aumento tributário possuem relativa sintonia. Quando o cadastro imobiliário está com seus índices atualizados, gera um incremento no valor venal, e



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

consequentemente, há ganho tributário. Observa-se que o objeto de estudo que eram os imóveis, exerceu influência nesta relação. Percebe-se que estes necessitam de sua constante atualização para prosperar na arrecadação municipal. Isso que vem sendo o enfoque principal dos gestores com interesses em comum sobre a riqueza e desenvolvimento municipal.

Contudo, sabe-se que para uma atualização cadastral precisa faz-se necessário a vistoria de 100% dos imóveis em meio físico. Então, fica evidente que apesar da forte influência identificada, ainda assim não são dados extremamente corretos, pois a metragem para a atualização de cada um dos imóveis foi tirada a partir de uma imagem gerada via satélite.

Como limitações do presente estudo, foi identificado a necessidade de uma coleta de dados por um período mais prolongado, onde seria possível a averiguação dos imóveis objeto de estudo de modo físico e não apenas pelo meio da imagem. A proximidade dos dados com a realidade, devido a este método de medição, ocasionou conclusões que não podem ser generalizadas. Como as imagens aéreas são atualizadas para o ano de 2020 e os índices tirados não divergem muito da realidade, fica evidente que a análise ocorre de maneira satisfatória para o objeto da pesquisa. A fim de auxiliar em pesquisas futuras, indica-se, deste modo, a averiguação em loco de cada um dos imóveis, ou pelo menos em parte destes. Isso para ter uma

maior precisão de dados. Para a amostragem, aconselha-se que se excluam imóveis com mais de um pavimento, para facilitar por padronização no momento da coleta de dados, facilitando também na realização da correlação. Sugere-se, ainda, a análise comparativa por setores da cidade, o que permitiria avaliar a influência da zona de cadastro, auxiliando na análise e correção de possíveis focos com maior impasse.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **LEI nº 5.172 de 25 de outubro de 1966.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L5172/Compilado.htm. Acesso em 25 mar. 2019.

CAMPANI, C. H.; SILVA, E. M. Vale a pena investir em imóveis? Uma análise de valorização do metro quadrado no setor imobiliário do Espírito Santo. **Revista de Ciências da Administração**, v. 20, n. 52, p. 8-22, dez, 2018.

CORRÊA, R. O.; SILVA, L. M. O.; CARVALHO, G. D. G.; SILVA, W. V.; GONÇALVES, B. S. A influência do conhecimento e da atitude no comportamento de investidor do mercado imobiliário. **Revista de Administração FACES Journal**, v. 17, n. 3, p. 100-116, jul./set, 2018.

CONTI FILHO. **Controle de Constitucionalidade:** teoria, jurisprudência e questões, 3. ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2002, p. 86.

DANTAS T. Antônio. **Sobre os Prazos administrativos Tributário, Após a edição do Decreto nº 1897. 2018.** Acesso em 25 maio 2019.

FABRETTI, L. C.; FABRETTI, D. R. **Direito tributário:** para os cursos de administração e



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

ciências contábeis. 8. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

FERNANDES, B. V. R.; LEITE, L. C. E.; NUNES, D. M. S.; SANTANA, C. M. Mercado imobiliário no Distrito Federal: perspectiva dos corretores de imóveis quanto à existência de bolha especulativa. **Revista de Economia e Administração**, v. 10, n. 3, p. 437-463, jul./se., 2011.

FIGUEIREDO, I. **Direito imobiliário**. São Paulo: Atlas, 2010.

FIX, M.; PAULANI, L. M. Considerações teóricas sobre a terra como puro ativo financeiro e o processo de financeirização. **Revista de Economia Política**, v. 39, n. 4, p. 638-657, out./dez, 2019.

GIL, A. C. **Como elaborar projetos de pesquisa**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2010.

IBM **SPSS Statistics**. Disponível em: <https://www.ibm.com/br-pt/products/spss-statistics>. Acesso em: 05 abr. 2019.

ICHIHARA, Y. **Direito tributário**: atualizado de acordo com a emenda constitucional nº 3, de 17-03-93. 6. ed. São Paulo: Atlas, 1994.

KINCHESECKI, C. A formação histórica da matriz tributária brasileira. **Revista dos tribunais**, v. 923, p. 451, set, 2012.

LAY, M. C. D.; REIS, A. T. L. Análise quantitativa na área de estudos ambiente-comportamento. **Associação Nacional de Tecnologia do Ambiente Construído**, v. 5, n. 2, p. 21-36, abr./jun, 2005.

LIMA, Pedro Lincoln C. L. de. "Os resultados de minha pesquisa qualitativa não podem ser generalizados": pondo os pingos nos is dessa ressalva. In: Encontro Nacional da Associação Nacional dos Programas de Pós-Graduação em Administração, 30, 2006, Salvador, **Anais...** Salvador: ANPAD, 2015.

LIRA, S. A. **Análise de Correlação**: abordagem teórica e de Construção dos Coeficientes com Aplicações. Dissertação (Programa de pós-graduação em Métodos Numéricos em Engenharia dos Setores de Ciências Exatas e de Tecnologia da Universidade Federal do Paraná) Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2004.

MALUF, A. C. R. F. D. **Limitações urbanas ao direito de propriedade**. São Paulo: Atlas, 2010.

MEIRELLES, H. L. **Direito municipal brasileiro**. 17 ed. São Paulo: Malheiros, 2014.

OLIVARI, G. **Patologia em edificações**. São Paulo: Universidade Anhembi Morumbi, 2003.

SANTOS, W. M.; FELIPE M. Arrecadação municipal de impostos na prefeitura municipal de Sousa. **Arrecadação municipal de impostos na prefeitura municipal de Sousa**, SOUSA, p. 100-116, 2019. Acesso em: 20 nov. 2019.

SILVA, J. M. T. **Incorporação Imobiliária**. São Paulo: Atlas, 2010.

SIQUEIRA, K. J. S. P.; LIMA, R. C. A.; PAES, N. L. Eficiência na administração tributária dos municípios: o caso de arrecadação em Pernambuco. **Revista Brasileira de Economia de Empresas**, v. 16, n. 2, p. 97-120, 2016.

SOUSA, W. PEREIRA, M. Arrecadação municipal de impostos na prefeitura municipal de Sousa. **Arrecadação municipal de impostos na prefeitura municipal de Sousa**, SOUSA, p. 100-116, 2018. Acesso em: 20 nov. 2019.

TRISTÃO, J. A. M. A administração tributária dos municípios brasileiros: aplicação da análise de *clusters* para elaboração de uma tipologia do comportamento tributário municipal. **Revista de Economia e Administração**, v. 1, n. 3, p. 79-93, jul./set, 2002.



RECIMA21 - REVISTA CIENTÍFICA MULTIDISCIPLINAR

INFLUÊNCIA NA ARRECADAÇÃO DE TRIBUTOS MUNICIPAIS COM A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO

Edna Cassaro¹, Joici Lilian Rodrigues², Karini Regina Homem³, Marcelo José Cavalcanti⁴

VIALI, L. **Estatística Multivariada**, 2017.
Disponível em:
<http://www.pucrs.br/famat/viali/especializa/reali>

<zadas/ceea/multivariada/textos/Introducao.pdf>.
Acesso em: 20 nov. 2019.